

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

ORDEN de 7 de mayo de 2010, por la que se dispone la publicación de la Normativa Urbanística de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, aprobada por Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 25 de febrero de 2010.

El Ayuntamiento de Marbella (Málaga) formuló la Revisión de su Plan General de Ordenación Urbanística de acuerdo con lo previsto en el artículo 37 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio, mediante Orden de 25 de febrero de 2010, aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, con la reserva de la simple subsanación de las deficiencias observadas en el instrumento de planeamiento; y supeditó su registro y publicación, una vez verificadas por la Dirección General de Urbanismo, al cumplimiento de las determinaciones contenidas en el apartado primero de la citada Orden. La citada Orden fue publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 58, de 24 de marzo de 2010.

El Ayuntamiento Pleno de Marbella, en sesión celebrada el día 30 de abril de 2010, aprobó el documento de cumplimiento del apartado primero de la Orden de 25 de febrero de 2010, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella.

El Director General de Urbanismo, mediante Resolución de 6 mayo de 2010, informó favorablemente el documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno de Marbella, en sesión celebrada el 30 de abril de 2010, como cumplimiento del apartado primero de la Orden de 25 de febrero de 2010, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella.

La Consejería de Obras Públicas y Vivienda, como órgano que ha asumido las competencias en materia de urbanismo anteriormente integradas en la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de acuerdo con el Decreto del Presidente 14/2010, de 22 de marzo, sobre reestructuración de Consejerías, es la Consejería competente para publicar la normativa de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella,

D I S P O N G O

Único. Acordar la publicación de la Normativa Urbanística de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, aprobada por Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 25 de febrero de 2010, contenida en el Anexo 1 de la presente Orden, para general conocimiento y tras la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; y en el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, publicada por la presente Orden, por su naturaleza de disposición de carácter general podrá ser objeto de

recurso contencioso-administrativo ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente de la publicación de esta Orden, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 7 de mayo de 2010

ROSA AGUILAR RIVERO
Consejera de Obras Públicas y Vivienda

Ver Anexo 1. Normativa Urbanística en fascículos 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 de 8 de este mismo número

CONSEJERÍA DE EMPLEO

RESOLUCIÓN de 3 de mayo de 2010, del Consejo Económico y Social de Andalucía, por la que se hace pública la composición del Jurado del «VIII Premio de Investigación del CES de Andalucía».

De conformidad con lo dispuesto en la base octava del Anexo I de la Orden de 19 de marzo de 2010 (BOJA 65, de 6 de abril), por la que se convoca el «VIII Premio de Investigación del CES de Andalucía», se hace pública la composición del Jurado encargado de la valoración de los trabajos presentados y selección de los premiados, según acuerdo adoptado por la Comisión Permanente del Consejo Económico y Social de Andalucía en sesión celebrada el día 28 de abril de 2010.

Presidente: Don Joaquín J. Galán Pérez.

Vocales titulares:

Por el Grupo I.
Doña Lorenza Cabral Oliveros.
Doña María Charpín Osuna.

Por el Grupo II.
Don Juan M. Salas Tornero.
Don Antonio Moya Monterde.

Por el Grupo III.
Don José María Martín Delgado.
Doña Patrocinio Rodríguez-Ramos Velasco.

Vocales suplentes:

Por el Grupo I.
Don José Carlos Mestre López.
Don Jaime Montes Muñoz.

Por el Grupo II.
Don Jaime Artillo González
Don Luis Picón Bolaños

Por el Grupo III.
Doña Cristina Campayo Rodríguez.
Doña María de los Ángeles Rebollo Sanz.

Sevilla, 3 de mayo de 2010.- El Presidente, Joaquín J. Galán Pérez.



SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 8)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Orden de 7 de mayo de 2010, por la que se dispone la publicación de la Normativa Urbanística de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, aprobada por Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 25 de febrero de 2010. (Continuación.)

114

Número formado por ocho fascículos

Jueves, 20 de mayo de 2010

Año XXXII

Número 97 (2 de 8)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

**ANEXO 1. NORMATIVA URBANÍSTICA
PGOU MARBELLA. NORMAS URBANÍSTICAS**

TÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL.	CAPÍTULO II. LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS. CAPÍTULO III. LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS. CAPÍTULO IV. LA EXPROPIACIÓN. CAPÍTULO V. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES. CAPÍTULO VI. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN
TÍTULO II.	NORMAS GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.	SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES SECCIÓN II. DOCUMENTACIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS SECCIÓN III. LICENCIAS DE INSTALACIONES Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES SECCIÓN IV. LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS
TÍTULO III.	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES.	TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES. CAPÍTULO II. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.
TÍTULO IV.	NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA	TÍTULO VI: CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS. CAPÍTULO II. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS CAPÍTULO III. USO RESIDENCIAL CAPÍTULO IV. USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS SECCIÓN I. CONDICIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS DE INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO, Y DE SERVICIOS AVANZADOS. SECCIÓN II. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO DE SERVICIOS TERCARIOS. SECCIÓN III. CONDICIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS HOTELERO Y CAMPO DE GOLF.

SECCIÓN IV. CONDICIONES DEL PORMENORIZADO DE SUPERFICIES COMERCIALES.	SECCIÓN II. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.
SECCIÓN V. CONDICIONES DEL PORMENORIZADO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES Y PRODUCTOS PETROLÍFEROS	SECCIÓN III. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.
USO DOTACIONAL	SECCIÓN IV. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.
SECCIÓN I. USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS	SECCIÓN V. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.
SECCIÓN II. USO DE ESPACIOS LIBRES	CONDICIONES DE ESTÉTICA.
LOS USOS DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.	CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS
SECCIÓN I. USO DE VIARIO	SECCIÓN I. CONDICIONES DE CALIDAD
SECCIÓN II. USO FERROVIARIO E INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE	SECCIÓN II. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES
SECCIÓN III. USO PORTUARIO	CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS
SECCIÓN IV. USO HELIPUERTO	SECCIÓN I. DOTACIÓN DE AGUA
SECCIÓN V. USO DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	SECCIÓN II. DOTACIONES DE COMUNICACIÓN
SECCIÓN VI. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO.	SECCIÓN III. SERVICIOS DE EVACUACIÓN
SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES.	SECCIÓN IV. INSTALACIONES DE CONFORT
SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.	CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS
SECCIÓN II. SISTEMAS GENERALES.	CAPÍTULO VII. CONDICIONES AMBIENTALES
SECCIÓN III. SISTEMAS LOCALES.	
	TÍTULO VIII. NORMAS DE URBANIZACIÓN.
TÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.	CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO I. APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.	CAPÍTULO II. PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA
CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LA PARCELA.	CAPÍTULO III. NORMAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN
CAPÍTULO III. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.	SECCIÓN I. APLICACIÓN
SECCIÓN I. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.	SECCIÓN II. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS.
	SECCIÓN III. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.
	SECCIÓN IV. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

TÍTULO IX. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.		
CAPÍTULO I.	CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.	
CAPÍTULO II.	NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO.	
SECCIÓN I.	PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS.	
SECCIÓN II.	PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.	
SECCIÓN III.	PROTECCIÓN DE LA FAUNA	
SECCIÓN IV.	PROTECCIÓN DEL SUELO	
SECCIÓN V.	PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL	
CAPÍTULO III.	NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES.	
CAPÍTULO IV.	NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO	
SECCIÓN I.	DISPOSICIONES GENERALES.	
SECCIÓN II.	EL CATÁLOGO DE CONJUNTOS DE INTERÉS DEL PLAN GENERAL DE MARBELLA.	
SECCIÓN III.	EL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES DE INTERÉS DEL PLAN GENERAL DE MARBELLA.	
SECCIÓN IV.	EL CATÁLOGO DE ESPACIOS LIBRES DE INTERÉS.	
SECCIÓN V.	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA DEL PLAN GENERAL DE MARBELLA.	
TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO		
CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO	
SECCIÓN I.	DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL SUELO URBANO	
SECCIÓN II.	DISPOSICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN Y PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO DIFERIDA	
CAPÍTULO II.	RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO	
SECCIÓN ÚNICA.	ESTATUTO Y RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO	
CAPÍTULO III.	EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
SECCIÓN I.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUBCATEGORÍAS	
SECCIÓN II.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE EJECUCIÓN SISTEMÁTICA EN SECTORES Y ÁREAS DE REFORMA INTERIOR	
SECCIÓN III.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE EJECUCIÓN SISTEMÁTICA EN ÁREAS DE REGULARIZACIÓN	
SECCIÓN IV.	RÉGIMEN DEL SUELO DE ÁREAS DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS.	
SECCIÓN V.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SIN ÁREAS DE REPARTO.	
SECCIÓN VI.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO TRANSITORIO O EN EJECUCIÓN	
CAPÍTULO IV.	LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO.	
TÍTULO XI. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENANZA DEL SUELO URBANO.		
CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES PRELIMINARES	
CAPÍTULO II.	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "UNIFAMILIAR EXENTA" (ZO-UE).	
CAPÍTULO III.	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "UNIFAMILIAR ADOSADA" (ZO-UA).	
CAPÍTULO IV.	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "POBLADO MEDITERRANEO" (ZO-PM).	
CAPÍTULO V.	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "NÚCLEO POPULAR" (ZO-NP).	
CAPÍTULO VI.	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "PLURIFAMILIAR EXENTA" (ZO-B).	
CAPÍTULO VII.	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "PLURIFAMILIAR EN MANZANA" (ZO-M).	
CAPÍTULO VIII.	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "CENTRO HISTÓRICO" (ZO-CH).	
CAPÍTULO IX.	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "ORDENACIÓN ABIERTA" (ZO-OA).	

CAPÍTULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE "PUERTO BANÚS". (ZO-PB).
 CAPÍTULO XI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "INDUSTRIAL" (ZO-I).
 CAPÍTULO XII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "SERVICIOS AVANZADOS" (ZO-SA).
 CAPÍTULO XIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "SERVICIOS TERCIARIOS" (ZO-ST).
 CAPÍTULO XIV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "HOTELERA" (ZO-H).

CAPÍTULO XV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "CAMPOS DE GOLF" (ZO-CG).
 CAPÍTULO XVI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES" (ZO-GSQ).
 CAPÍTULO XVII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "ESTACIONES DE SERVICIO" (ZO-ES).

TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES: ORDENADO Y SECTORIZADO
 SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES
 SECCIÓN II. LAS DETERMINACIONES PARTICULARES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.
 CAPÍTULO II. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE.
 SECCIÓN I. ASPECTOS GENERALES.
 SECCIÓN II. CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN.
 SECCIÓN III. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD EN EL SUELO NO URBANIZABLE.
 CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.
 CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN DEL CARACTER NATURAL O RURAL
 CAPÍTULO V. SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE.

DISPOSICIONES FINALES

I. DISPOSICIONES ADICIONALES
 PRIMERA. DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD PARA CONSTRUCCIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO COMPATIBLES CON LA NUEVA ORDENACIÓN, VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA Y RÉGIMEN TRANSITORIO
 SEGUNDA. RÉGIMEN DE LOS ÁMBITOS DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO SUOT-NG-1, SUOT-NG-2; SUOT-NG-3 Y SUOT-RR-2

II. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.
 SEGUNDA. PARCELAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
 TERCERA. EDIFICACIONES EN FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE
 CUARTA. TERRENOS EN PROCESO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA

III. DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL.

CAPÍTULO I. OBJETO DEL PLAN GENERAL.

Artículo 1.1.1. Objeto del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella.

1. El presente Plan General establece la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Marbella adaptada a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La ordenación urbanística ejercitada por este Plan General, y la que se realice en desarrollo del mismo, es una función pública no susceptible de transacción que organiza y define el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste.

De igual forma este Plan General establece las determinaciones precisas para organizar la gestión de su ejecución conforme al ordenamiento jurídico vigente.

2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella sustituye al precedente instrumento de planeamiento general del municipio, la Revisión del Plan General aprobada definitivamente en 1986, que queda así íntegramente sustituido y derogado a la entrada en vigor del presente Plan, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas o que resultaren procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística.

3. Del mismo modo quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados para el desarrollo del anterior planeamiento general, salvo aquellos expresamente incorporados a éste según lo establecido en las Normas Particulares y en las Disposiciones Transitorias.

Artículo 1.1.2. Ámbito territorial

El presente Plan General de Ordenación Urbanística es de aplicación a la totalidad del término municipal de Marbella.

Artículo 1.1.3. Naturaleza del Plan de Ordenación Urbanística

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes urbanísticos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la remisión normativa que la vigente legislación urbanística aplicable en la Comunidad Autónoma de Andalucía efectúa en él, para completar el estudio concreto de la propiedad inmobiliaria.

Artículo 1.1.4. Finalidades y Principios Rectores de la ordenación urbanística

En virtud del principio de desarrollo sostenible, son fines de la ordenación urbanística que establece el presente Plan General de Ordenación Urbanística, así como de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, los de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los mandatos establecidos en los artículos 40, 45, 46 y 47 de la Constitución, y el artículo 3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, propiciando así el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación.

En particular se configuran como Principios Rectores del presente Plan:

- a. La promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado de la Ciudad y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de vida de sus habitantes, y a tal fin, el presente Plan, desde una ordenación que procura el uso racional de los recursos naturales, garantiza la disponibilidad de

- suelo apto para la adecuada dotación y equipamiento urbano, el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para la implantación de usos productivos, en especial los relacionados con las actividades económicas vinculados al sector turístico.
- b. La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad vinculados a la movilidad y eficiencia energética y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.
- A tal fin se establecen las zonas excluidas de la transformación urbanísticas ya sea por especiales valores ambientales o naturales o porque resulten innecesarias o inadecuadas para atender las necesidades de usos urbanos conforme al modelo urbano-territorial adoptado.
- De igual forma, se incorporan medidas de protección de los recursos naturales así como otras dirigidas a la prevención y protección contra la contaminación y riegos naturales y de accidentes graves.
- Y se establece como uno principales definitorios del modelo territorial adoptado la protección, conservación y recuperación del espacio litoral, así como la preservación, recuperación e integración de los espacios naturales y paisajes significativos.
- c. La protección del paisaje del municipio.
- d. La conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.
- e. La subordinación de los usos del suelo y de las edificaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la ordenación urbanística del presente Plan evitando todo intento de especulación, y a tal fin, delimita el contenido del derecho de propiedad conforme a su función social y utilidad pública.
- f. La obtención de un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que esté suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se combinen de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumplan una función social.
- g. Asegurar siempre la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Públicas en materia de clasificación, calificación del suelo y en la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que implique mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.
- h. La solidaridad de los beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad de ejecución del planeamiento, impidiendo la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales.
- i. La orientación de las actuaciones públicas y privadas en orden a hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, especialmente mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y la constitución de patrimonios públicos de suelo.
- j. La normalización urbanística del municipio como directriz que permite la mejora dotacional de la ciudad existente y que posibilita la regularización de aquellas actuaciones ilegales del pasado que, siendo coherentes con el modelo territorial adoptado, posibilitan la recalificación de ésta a través de medidas de compensación.
- k. De igual forma constituyen principios rectores de este Plan, aquellos otros establecidos por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental no incluidos en los anteriores.

Artículo 1.1.5. Vigencia del Plan General.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe su revisión total e íntegra que lo sustituya, y sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones parciales.
2. El horizonte temporal mínimo de las previsiones programadas de este Plan es de ocho años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total; en todo caso y de forma bianual, el Ayuntamiento deberá constatar el cumplimiento de su ejecución con la finalidad de ajustar las determinaciones de programación y gestión urbanística de carácter potestativas establecidas en este Plan así como incorporar aquellas no establecidas conforme al procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución, y sin perjuicio de concretar el orden preferencial para el desarrollo de las diversas actuaciones.

3. Las normas de aplicación directa del Plan de Ordenación de la Costa del Sol Occidental serán prevalentes a las disposiciones del presente Plan que resulten contradictorias o incompatibles con las mismas, salvo aquellas determinaciones de éste que resulten amparadas por la labor de ajuste que se reconoce al planeamiento general urbanístico por parte de aquél.

Artículo 1.1.6. Régimen General de la innovación del plan.

1. El Plan General podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión, integral o parcial, o mediante su modificación.
2. A los efectos de valorar el alcance de las eventuales innovaciones del Plan General, se entenderá que son elementos y sistemas fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación integral del territorio, a las partes estructurantes que propone el presente Plan como constitutivas de su modelo, estrategia, objetivos y directrices de su desarrollo territorial.

La sustantividad de estos elementos, sistemas o determinaciones urbanísticas es de tal entidad que la eventual alteración de los criterios de intensidad, diseño, extensión y calidad de la clasificación o calificación del suelo en que se consagra aquella estructura general y orgánica, implicará una revisión anticipada del Plan.

3. Toda innovación que se redacte del Plan General deberá quedar integrada por la documentación idónea para el completo logro de sus fines y adecuado desarrollo de las determinaciones a que afecte, ello en función de sus objetivos y alcance.

Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la innovación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

4. La competencia para la formulación de modificaciones y revisiones del planeamiento general, salvo en aquellos supuestos en que proceda legalmente la sustitución por la correspondiente Consejería, es exclusiva del Excmo. Ayuntamiento de Marbella. No obstante lo anterior, y sólo cuando se refiera a modificaciones del planeamiento, las administraciones o entidades públicas podrán formular propuestas y los particulares solicitudes de iniciación de procedimientos de alteración del plan, las cuales podrán ser rechazadas motivadamente tanto por razones de oportunidad como de legalidad.

5. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, redactar y aprobar versiones completas y actualizadas de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones, pudiendo incluso realizar la labor de refundición necesaria para la adecuada clarificación y armonización de las disposiciones vigentes.

6. Todo proyecto de Revisión Parcial o Modificación del presente Plan General deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.

7. Toda alteración de la ordenación urbanística que se pretenda realizar mediante Revisión Parcial o Modificación que incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá incorporarse en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia."

Artículo 1.1.7. Revisión y Modificaciones.

1. Procederá la Revisión total anticipada del presente Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que alteren sustancialmente la ordenación estructural, por cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a. Elección de un Modelo Territorial distinto. A estos efectos se consideraran como los elementos determinantes del Modelo Territorial del presente Plan:
 - Los criterios de clasificación del suelo urbanizable.
 - El sistema general viario, sin perjuicio de sus ajustes por el planeamiento de desarrollo en los términos previstos en este Plan.
 - El sistema general de Espacios Libres.
 - Los criterios de asignación de los usos globales.
 - La clasificación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección en las subcategorías previstas en este Plan, excepto en lo concerniente a la categoría de protección compatible que sea transposición de las Zonas de

- Interés Territorial del POT de la Costa del Sol Occidental.
- Los criterios adoptados para asegurar la correspondencia y proporcionalidad entre usos lucrativos y las dotaciones y servicios con el fin de mejorar la relación ya existente o, en su caso, mejorarla para posibilitar la normalización urbanística de actuaciones irregulares anteriores; todo ello sin perjuicio de que la concreta instrumentación de las diversas propuestas de normalización pueda ser objeto de alteración justificada a fin de facilitar su ejecución, sin que en este caso se constituya en causa de revisión.
- b. Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.
- El primer supuesto se dará cuando la tasa media de crecimiento interanual de la población de hecho, durante 5 años consecutivos, tenga una desviación superior al 250% del crecimiento previsto en el Plan.
- El segundo, cuando se localice ciertas actividades productivas o de servicios de carácter nacional o metropolitano, que modifiquen cuantitativamente la base económica del municipio.
- c. Por el agotamiento de la capacidad del Plan: cuando se haya procedido a la ejecución de la urbanización en el 75% de las áreas y sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.
- d. Cuando el Plan resulte afectado por una reforma del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, que exigiese expresamente su revisión.
2. Se entiende por Revisión Parcial aquella que altera sustancialmente el conjunto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural en un ámbito territorial determinado del municipio. De igual modo, se entenderá que es parcial, aquella que tenga por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo. En ningún caso podrá conceptualizarse como Revisión Parcial -sino como total- cuando la innovación propuesta tenga incidencia funcional en terrenos localizados fuera de su ámbito o altere el Modelo Territorial adoptado por el presente Plan. En el expediente de la Revisión Parcial deberá justificarse su
- procedencia en la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general que requieran la alteración de la ordenación estructural de ese ámbito.
3. El resto de supuestos, constituidos por las innovaciones de carácter singular y puntual, serán consideradas como Modificaciones. Únicamente podrán redactarse y aprobarse aquellas Modificaciones que tengan por objeto la innovación de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de este Plan General, cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en los apartados anteriores. Las alteraciones que impliquen modificación puntual podrán ser, incluso, las que entrañen un cambio aislado o alteración incidental en la clasificación, la calificación global de una zona o de alguno de los elementos de los Sistemas Generales siempre que no supongan variación o incidencia en el Modelo Territorial o no distorsione la concepción global de los Sistemas Generales.
4. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la Revisión total o parcial del mismo. A tal efecto, si una alteración puntual afectara a la concepción global de la ordenación prevista por el Plan, o alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por sí sola o por sucesión acumulativa con otras modificaciones anteriores, se considerará revisión.
- En todo caso se considerará supuesto de Revisión de Plan, las sucesivas acumulaciones de Modificaciones del Plan General que supongan un incremento del 20% del suelo previsto en el presente Plan con la clasificación de urbanizable, o un incremento del 20% del total de las nuevas viviendas previstas que no se encuentre amparado por lo dispuesto en el artículo 65 del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental.
- De igual forma quedan prohibidas las modificaciones que afecten al suelo no urbanizable que supongan la pretensión de incorporar al proceso urbanístico de actuaciones que representen urbanizaciones dispersas y desvinculadas de las zonas de crecimiento previstas por este Plan, salvo aquellas realizadas en suelo no urbanizable coincidente con Zonas de Interés Territorial del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental de iniciativas declaradas expresamente por la Consejería competente como actuación singular de excelencia turística prevista en el artículo 65 del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental.

5. Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas en el presente Plan respecto del suelo urbano no consolidado y en los sectores del suelo urbanizable ordenado podrá realizarse directamente mediante Planes Especiales en el primer caso, y Planes Parciales en el segundo, sin necesidad de tramitarse una Modificación del Plan General. Para que estas innovaciones sean válidas, deberá justificarse que suponen una mejora de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para el área o sector, que respetan la ordenación y determinaciones de carácter estructural, no afecten negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de los terrenos de su entorno, y que se realizan de conformidad con los criterios y directrices que en el presente Plan se establece para esas innovaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.
6. El incumplimiento de cualquiera de los plazos de presentación de Planes, Proyectos o Estudios, o de cualquiera de las fases de ejecución material de la urbanización, o de los plazos de edificación establecidos en cada caso por las presentes Normas y por los Planes, Proyectos o Estudios que desarrollen el Plan General, podrá ser causa para proceder a la modificación puntual del mismo, sin perjuicio, en su caso, de la incoación del expediente de declaración de incumplimiento de deberes legitimador de la expropiación.
7. No se considerarán modificaciones del Plan:
 - a. Las alteraciones que, conforme a las previsiones del número 5 del presente artículo y que en mejora de las ordenaciones pormenorizadas potestativas incluidas en el presente Plan, pueda realizar el planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle) dentro del margen de concreción que la Ley y este Plan General les reserva para establecer las determinaciones propias de su función según cada clase de suelo, siempre que las mismas no afecten a aquellos criterios, objetivos y directrices que define el presente Plan, de modo gráfico o escrito.
 - b. La modificación de las ordenaciones pormenorizadas del suelo urbanizable transitorio y urbano no consolidado que el presente Plan asume del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente bajo la vigencia del anterior planeamiento general, que por su naturaleza normativa se considerarán modificación, en su caso, de Plan de Sectorización, Plan Especial, Plan Parcial o Estudio de Detalle originario salvo que afecten a determinaciones pertenecientes
 - c. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase ni suponga incremento proporcional de la edificabilidad.
 - d. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, tales como las disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como aquellos que tengan por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Cuando las Ordenanzas de la Edificación incorporen la regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento.
 - e. La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad con la legislación aplicable.
 - f. La delimitación de Unidades de Ejecución, y determinación de sistemas de actuación de actuación, así como la modificación o sustitución de los mismos en los términos dispuestos por la legislación urbanística, ni consecuentemente, la fijación de sistemas de actuación alternativos para propiciar la Normalización, siempre que con los nuevos se respete el Modelo Territorial en los términos fijados en el presente artículo.
 - g. La delimitación, conforme al procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo y áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento, así como la alteración de aquellas.

- h. La determinación y concreción de los plazos máximos de ejecución del planeamiento dispuestos que se lleve a efecto conforme a la previsión de la normativa urbanística.
8. Se entenderá que es causa de revisión total la alteración del contenido del presente artículo.
9. La innovación consistente en la transformación de la categoría de suelo urbanizable no sectorizado en suelo urbanizable ordenado o sectorizado realizada mediante la aprobación del Plan de Sectorización, queda excluida de la aplicación del presente artículo, estando regulada por lo dispuesto en el artículo 2.2.1. de las presentes Normas.

Artículo 1.1.8. Entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan General.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor una vez sea publicada la aprobación definitiva del mismo en la forma prevista en el artículo 41 de la LOUA y haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.
2. La entrada en vigor del presente Plan General le confiere los siguientes efectos:
- a. Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar del Ayuntamiento en cualquier momento información escrita sobre su contenido y aplicación, en la forma que se regula en estas Normas.
- b. Ejecutividad, lo que implica la facultad de emprender la realización de los proyectos y las obras que en el Plan estén previstos y, en general, la habilitación al Ayuntamiento para el ejercicio de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cabal conocimiento de sus determinaciones.
- c. Obligatividad, lo que implica el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de las determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de las Administraciones Públicas, como para los particulares. Dicho cumplimiento estricto de sus determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 1.1.9. Publicidad

1. El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, lo que se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:
- a. Consulta directa.
- b. Consultas previas.
- c. Consultas mediante la emisión de Informes urbanísticos.
- d. Cédulas urbanísticas.
2. La regulación del derecho a la información se contiene en el artículo 3.5.1.

Artículo 1.1.10. Vinculación, obligatoriedad y coordinación administrativa

1. La aprobación del presente Plan General así como la del resto de instrumentos de planeamiento que lo desarrollen produce el efecto de la vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación así como al régimen urbanístico que se derive de estas determinaciones.
2. El Plan General y los Planes que lo desarrollen obligan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
3. Los Planes que desarrollen las entidades supralocales con incidencia territorial en el municipio y que contengan determinaciones no previstas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía deberán ser objeto de informe por el Ayuntamiento, que avale su coherencia con los objetivos y determinaciones del presente Plan General.
4. Los proyectos de obras públicas ordinarias y los de implantación de infraestructuras y servicios promovidas por las demás Administraciones, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización, así

- como las amparadas y definidas en Planes Especiales supramunicipales, deberán ser remitidos al Ayuntamiento para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes. Hasta tanto no se acuerden los términos de la ejecución de las obras, no se podrá darse inicio a las mismas.
5. En los demás casos, los actos promovidos por las Administraciones Públicas o sus entidades adscritas o dependientes preciarán licencia de obras, salvo los supuestos en los que concurra excepcional o urgente interés público, en los que podrá seguirse el procedimiento previsto en el art. 170.3. de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 1.1.11. Ejecutividad y Declaración de utilidad pública.

1. La gestión y ejecución del presente Plan la llevará a cabo el Ayuntamiento de Marbella, directamente o, en su caso, a través de una Gerencia Municipal de Urbanismo.
2. La aprobación del presente Plan General, así como la de los demás que lo desarrollen y de delimitaciones de unidades de ejecución o desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor de éstas, incluso sectores completos señalados en el Plan. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.

Artículo 1.1.12. Usos y obras provisionales

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, en los ámbitos del suelo urbano y urbanizable pendientes de desarrollo urbanístico y si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare la Administración Municipal, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

2. El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden municipal acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización.
3. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos:
 - a. La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del plan atendiendo a su desarrollo previsible.
 - b. El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.
 - c. Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.
 - d. La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.
4. El procedimiento de autorización habrá de observar las siguientes exigencias:
 - a. Solicitud por el interesado reconociendo la potestad del Ayuntamiento a proceder a la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización.
 - b. La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada a la acreditación ante el Ayuntamiento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia.

Artículo 1.1.13. Edificios y usos fuera de ordenación

1. Los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente documento que resultaren disconformes con las determinaciones de uso, ocupación, altura, volumen o alineación, serán calificadas como fuera de ordenación de carácter sustantivo, si bien el presente Plan diferencia en el régimen de fuera de ordenación sustantivo los siguientes niveles de intensidad:

ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

No obstante, en el régimen de fuera de ordenación integral, las edificaciones existentes en buen estado y que se encuentren construidas de conformidad con las previsiones del planeamiento vigente en el momento de su materialización, podrán ser destinadas a nuevos usos no molestos siempre que la actividad tenga carácter provisional y para su puesta en funcionamiento no se precise ejecutar obras de reforma; admitiéndose excepcionalmente las de acondicionamiento en todo caso sometidas a previa renuncia del mayor valor de expropiación.

3. Régimen de fuera de ordenación tolerado por incompatibilidad parcial.

A los efectos del artículo 34.b) de la LOUA, se considerarán en régimen de "fuera de ordenación tolerado por incompatibilidad parcial" los edificios que presenten una disconformidad con el uso admitido o con los parámetros de altura, ocupación, edificabilidad o parcela mínima establecidos por este Plan en las Normas Particulares de las Zonas de Ordenanzas.

En el régimen de fuera de ordenación tolerado por incompatibilidad parcial, se podrán autorizar en los edificios y construcciones, además de las de mera conservación, las obras de consolidación y las de acondicionamiento (mejora de habitabilidad), que no supongan reforma o generen aumento de volumen edificable.

No obstante, excepcionalmente se admitirán incluso las obras de rehabilitación destinadas a la mejora y redistribución interior de la edificación (sin superar en su alcance el nivel de la reforma menor definida en el artículo 7.1.2 de estas Normas) siempre que no generen aumento del volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación, en los siguientes casos:

- a. Los edificios que presenten una disconformidad de alturas con divergencia no superior a dos plantas de las máximas establecidas por el Plan.
- b. Cuando la disconformidad únicamente afecta a las condiciones de ocupación o edificabilidad.

De igual forma, si la disconformidad lo es exclusivamente con el cumplimiento de la parcela mínima establecida en las normas

- a. Incompatibilidad Total.
- b. Incompatibilidad Parcial.

La disconformidad con el resto de determinaciones constituyen un régimen de fuera de ordenación formal, también denominado "fuera de ordenanza".

2. Régimen de fuera de ordenación integral por Incompatibilidad total.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 34 b) de la LOUA, tienen la consideración de "fuera de ordenación integral por incompatibilidad total", aquellos edificios o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad integral o absoluta con las determinaciones de este Plan por encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

a. En los casos en los que las edificaciones o instalaciones se localicen en terrenos en los que el planeamiento prevea un destino público de espacios libres, equipamiento, red vial o sistemas de infraestructuras. No obstante, no se integran en este régimen de fuera de ordenación de Incompatibilidad Total, los supuestos en los que la previsión de una corrección de alineación pública no afecta sustancialmente a la edificación salvo que su ejecución esté programada en los cinco primeros años de vigencia del Plan.

b. En los casos en los que se encontrase la edificación o parcela destinada a una actividad considerada incompatible con el modelo territorial o bien con el medio urbano conforme a la regulación establecida en el artículo 6.1.6 de estas Normas.

c. En aquellos casos, en los que estando la edificación en mal estado de modo que sea susceptible de ser declarada en ruina, además la misma fuera disconforme con el uso, alineación o altura determinados por el presente Plan en los planos o fichas.

El régimen de Fuera de Ordenación de Incompatibilidad Total determina que en los edificios, construcciones e instalaciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición serán

restauración y mejora con incremento de volumen siempre que de forma simultánea se realicen las alteraciones oportunas, obras de adaptación, supresión o sustitución de dichos elementos singulares disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Normas.

8. Las precedentes tolerancias de este artículo, así como las señaladas en los artículos 10.3.1 apartado 4, 10.3.11 apartado 8, 10.3.18 apartado 6, 11.4.9 apartado 2, 11.7.5 apartado a), 11.7.6 y Disposición Adicional Primera de estas Normas no se considerarán "reservas de dispensación" en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación y la mejora del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.

Artículo 1.1.14.

CAPÍTULO II. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.

Artículo 1.2.1. Documentación

1. Toda la documentación del Plan General integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en artículo siguiente.
2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística, consta de los siguientes documentos:
 - A. DOCUMENTO I: MEMORIA GENERAL
 - TOMO I: MEMORIA DE INFORMACIÓN
 - LIBRO I: INFORMACIÓN I
 - LIBRO II: INFORMACIÓN II

particulares de la zona de ordenanza en que se localizaran podrán admitirse las obras de reforma parcial, e incluso las de ampliación, si las ordenanzas de aplicación lo possibilitan.

4. Nuevos usos en el régimen de fuera de ordenación tolerado por incompatibilidad parcial.
En los edificios y construcciones sometidos al régimen de fuera de ordenación tolerado podrá autorizarse nuevos usos siempre que los mismos sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por el Plan, pudiendo incluso realizarse obras de adaptación con expresa renuncia del mayor valor que pudiera generar el cambio de uso.
5. Régimen de las actividades incompatibles con el modelo urbano y otras molestas.
Conforme al número 2 de este precepto, aquellos usos y actividades que sean incompatibles con el modelo urbano o territorial quedarán en régimen de fuera de ordenación de incompatibilidad total, possibilitándose exclusivamente las obras de conservación previstas en el número 2.
Igual régimen se aplicará a aquellas actividades molestas, insalubres y molestas que localizadas en suelo urbano o urbanizable resulten incompatibles con la calificación urbanística establecida por este Plan y no puedan ser objeto de medidas de corrección de sus impactos ambientales.
6. No obstante, si pueden ser objeto de estas medidas de corrección les será aplicable el régimen de fuera de ordenación previsto en el número 3 salvo que se encontraran en un ámbito de ejecución urbanística.
6. Los edificios, construcciones e instalaciones situados en suelo no urbanizable se aplicarán las reglas de la Disposición Transitoria Tercera de las presentes Normas.
7. Tendrán la consideración de "fuera de ordenación formal o fuera de ordenanzas", las partes de las edificaciones o elementos improprios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las Normas de orden estético, higiénico o de seguridad; o porque alguno de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán realizarse las obras de conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LOS PLANES DE LA CIUDAD:

- 17. CLASIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE 1986
- 18. LICENCIAS NO AJUSTADAS AL PLANEAMIENTO

MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD:

- 19. DIAGNÓSTICO DEL SISTEMA VIARIO, TRANSPORTE COLECTIVO Y SISTEMA DE APARCAMIENTOS

INFRAESTRUCTURAS:

- 20. RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- 21. RED DE SANEAMIENTO: CUANCAS, VERTIENTES Y RED HIDROLÓGICA.
- 22. RED GENERAL DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN
- 23. RED ELÉCTRICA
- 24. RED DE TELECOMUNICACIONES

TOMO II: PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO E. 1/15.000
- 2. EL MODELO DE ORDENACIÓN: E. 1/15.000
Sistemas Generales y Usos Globales
- 3. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE
- 4. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE:

Sectores, Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado y Sistemas Generales E. 1/15.000

- 5. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO: E. 1/5.000
Actuaciones

- 5.1 SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
- 5.2 NUEVA ANDALUCÍA
- 5.3 NAGÜELES
- 5.4 MARBELLA
- 5.5 RÍO REAL
- 5.6 ALCATE
- 5.7 LA VÍBORA

En el Tomo I se recoge los análisis e información de la situación actual del municipio

TOMO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN

La Memoria de Ordenación. Es el instrumento básico para la interpretación de los objetivos y finalidades del Plan en su conjunto y sirve para clarificar y resolver los conflictos que pudieran presentarse entre los distintos documentos o determinaciones del Plan.

TOMO III: MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

La Memoria de Participación expone, básicamente, las acciones realizadas para propiciar la participación ciudadana en el proceso de elaboración y redacción del Plan General, así como el resultado de los diversos trámites de información pública en su tramitación.

B. DOCUMENTO II: PLANOS DEL PLAN GENERAL

TOMO I: PLANOS DE INFORMACIÓN

MEDIO FÍSICO

- 1. ENCUADRE GEOGRÁFICO
- 2. GEOLOGÍA
- 3. GEOMORFOLOGÍA Y RIESGOS AMBIENTALES.
- 4. PENDIENTES
- 5. EDAFOLOGÍA
- 6. HIDROLOGÍA
- 7. PLAYAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MARBELLA
- 8. EVOLUCIÓN DE LA LÍNEA DE COSTA MARBELLÍ
- 9. VEGETACIÓN POTENCIAL Y UNIDADES FITOBOLÓGICAS ACTUALES
- 10. ESPACIOS PROTEGIDOS, VÍAS PECUARIAS Y BIENES CULTURALES INMUEBLES
- 11. USOS DEL SUELO
- 12. TIPOLOGÍAS DE PAISAJE
- 13. CALIDAD DEL PAISAJE DE LAS UNIDADES DE INTEGRACIÓN
- 14. CALIDAD Y FRAGILIDAD DEL PAISAJE URBANO
- 15. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LA CALIDAD DE LAS UNIDADES DE INTEGRACIÓN
- 16. AFECCIONES LEGALES

- Zonas Homogéneas E. 1/15.000
- 5.8 USOS, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES GLOBALES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
- PLANOS DE ORDENACIÓN COMPLETA
6. PLANO DE ORDENACIÓN COMPLETA E. 1/2.000
- PLANOS SECTORIALES
7. ESTRATEGIAS DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD E 1/15.000
8. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA E 1/15.000
9. RED DE SANEAMIENTO, DEPURACIÓN Y REUTILIZACIÓN E 1/15.000
10. INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS E 1/15.000
11. RED DE TELECOMUNICACIONES E 1/15.000
- C. DOCUMENTO III: NORMAS URBANÍSTICAS
- TOMO I: NORMAS URBANÍSTICAS
- Las Normas Urbanísticas, que constituyen el presente documento, conjuntamente con el siguiente Anexo de Fichas de Actuaciones Urbanísticas.
- TOMO II: FICHAS URBANÍSTICAS
- LIBRO I: ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN EL AREA SAN PEDRO ALCANTARA- NUEVA ANDALUCÍA.
- LIBRO II: ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN EL AREA DE NAGUELES-MARBELLA
- LIBRO III: ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN EL AREA DE COSTA ORIENTAL.
- De igual modo, integra el presente Plan General los siguientes documentos complementarios:
- D. DOCUMENTO IV: CATÁLOGO DEL PATRIMONIO URBANO PROTEGIDO (MEMORIA GENERAL Y PLANOS)
- E. DOCUMENTO V: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (MEMORIA GENERAL Y PLANOS)
- F. ANEXO I: PROPUESTA DE ALTERNATIVAS TRAZADO DE VÍAS PECUARIAS DEL TÉRMINO DE MARBELLA
- G. ANEXO II: INVENTARIO DE VEGETACIÓN Y FAUNA.
- Con carácter de documento complementario a la Memoria de Información en materia de Medio Físico y Medio Ambiente.
- H. ANEXO III: CRITERIOS BÁSICOS DE DISEÑO Y GESTIÓN DE LA RED DE BICICLARRILES DE LA CIUDAD DE MARBELLA
- I. ANEXO IV: ESTUDIO ACÚSTICO DEL PLAN GENERAL DE MARBELLA
3. Todos los anteriores documentos, excepto la memoria informativa, serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación, que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias y propuestas explícitas en los documentos informativos, se considerarán que prevalecen sobre estas últimas. En todo caso se entenderá de aplicación aquellas indicaciones explícitas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan como un todo coherente articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

Artículo 1.2.2. Determinaciones y su interpretación

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

3. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes Urbanísticos que se integra por determinaciones escritas y gráficas, se aplicarán los siguientes criterios generales de interpretación:
- a. Los distintos documentos integradores del Plan General gozan de un carácter unitario, debiendo aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos, considerando los fines y objetivos del Plan, expresados en su Memoria de ordenación.
 - b. En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerán el contenido de las nociones escritas de las normas sobre los planos de ordenación, salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento, y especialmente de la Memoria, resultase conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto, que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimenta mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica.
 - c. Si se dieran contradicciones gráficas entre los planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño) salvo que del resto del conjunto de determinaciones resulte una interpretación distinta. Si la contradicción se presenta entre los planos de idéntica escala, y no es posible resolver la discrepancia con el resto de documentos del Plan, tendrá prevalencia, a los efectos de ordenación, lo señalado en la colección de planos de ordenación, relativa a la Definición de la Ordenación Pormenorizada completa.
 - d. En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en planos y las resultantes de la realidad física, se estará a los que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto, siempre que no existan diferencias superiores a un 3% con respecto a las mediciones del Plan, debiendo en este caso, aplicarse de forma proporcional a la superficie finalmente resultante los diferentes parámetros urbanísticos establecidos en la ficha del ámbito de la actuación.
- e. Si concurren discordancias entre expresiones reflejadas en términos unitarios o porcentajes frente a aquellas expresadas en términos absolutos, se dará preferencia a aquéllas frente a estas en su aplicación a la realidad concreta.
 - f. De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciasen conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales. Por ello, en estos casos prevalecerán los siguientes criterios para disipar las dudas interpretativas que pudieran presentarse: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales.
 - g. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y será objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1.992.
4. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse, previo trámite de información pública, mediante acuerdo plenario de la Corporación que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia tras su comunicación a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía. No obstante, la corrección de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural corresponderá a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía previa audiencia del municipio.

Artículo 1.2.3. Determinaciones del Plan General. El carácter de las mismas.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística desarrolla las determinaciones precisas para establecer el modelo territorial por el que opta conforme a la habilitación contenida en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. El presente Plan General de Ordenación contiene determinaciones estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.
3. La expresión de estas determinaciones se realiza con el carácter de normas, salvo cuando expresamente se reconozca su carácter de recomendación o directriz.
4. El Plan General establece para cada parcela o terreno su clasificación urbanística, excepto en terrenos calificados de sistemas generales en los que concurra el carácter de singularidad y naturaleza supramunicipal a los que se ha excluido de la clasificación de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 44 de la LOUA, sin perjuicio de su adscripción a efectos de gestión y adquisición a alguna de las clases de suelo cuando aún no cuenten con la condición demanial.
Los sistemas generales excluidos de la clasificación del suelo son:
 - a. Los sistemas generales varios de la Autovía de la Costa (A-7) y la Autopista AP-7.
 - b. Los sistemas generales de equipamientos territoriales: EQT-1, PARQUE BOTÁNICO DE LAS TRES CULTURAS, y los equipamientos vinculados al CENTRO DE CONGRESOS BANÚS (Holanducía); EQT-2,
 - c. Los pertenecientes al Sistema General Portuario: Puerto de Marina de la Bajadilla, Puerto Deportivo de Marbella, Puerto Banús y Puerto Cabo Píno.
 - d. El trazado alternativo de vías pecuarias cuando el mismo transcurre por ámbitos en los que los terrenos colindantes a los dos márgenes del trazado alternativo propuesto cuentan con una clasificación urbanística diferente a la de suelo no urbanizable.
5. Todos los terrenos o parcelas particularizadas del término municipal, en cualquiera de las clases de suelo anteriores, vienen calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General.
La calificación del Suelo y de la edificación mediante los usos tiene como objetivos:
 - a. Organizar equilibradamente las actividades en el espacio, en tanto que generadoras de movimientos de la población.
 - b. Regular sus relaciones de compatibilidad según su ubicación en el espacio, su contigüidad y molestias, en tanto que actividades competitivas, afines o contrarias, y generadoras de rentas económicas diferenciales.
 - c. Determinar la intensidad de utilización del Suelo y edificación correspondiente a cada uso, en tanto que gradación de las concentraciones de actividades.
6. El régimen urbanístico y el régimen jurídico de la propiedad, establecidos por la clasificación del suelo en el Plan, son estatutos de vigencia indefinida o vinculada en todo caso a la del propio Plan, que garantizan la seguridad mercantil en el tráfico jurídico de la propiedad, excepto cuando la modificación o revisión formal del Plan alteren la clasificación, calificación o régimen urbanístico del suelo.
7. No obstante el número anterior, en desarrollo y ejecución de las determinaciones y plazos del Plan se producirán, conforme a las previsiones de la legislación urbanística, transformaciones automáticas en la clase de suelo y categoría de suelo, en sentido creciente de consolidación urbana y en cumplimiento de las condiciones de desarrollo impuestas, que no requieren modificación o revisión del mismo.
8. Cualquier otra pretensión de alteración de la clasificación del suelo determinada por el Plan, o cuyos efectos virtuales urbanísticos constituyan o pretendan una modificación de la clasificación del Suelo del mismo, bien sea del No Urbanizable en Urbanizable o Urbano, o del Urbanizable No Sectorizado en Sectorizado, o bien la desclasificación de cualquiera de ellos, requieran una alteración del planeamiento general por el procedimiento legalmente establecido o serán reputados de ilegales.

Artículo 1.2.4. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.
2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el Artículo 10 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:
 - A. Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría.

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en los siguientes Planos de Ordenación Estructural: 1. Clasificación del Suelo; 3. Ordenación del Suelo NO Urbanizable; 4. Ordenación del Suelo Urbanizable y 5. Ordenación del Suelo Urbano

No obstante lo anterior, el Plan excluye de la clasificación de suelo a algunos terrenos destinados a Sistemas Generales que por su naturaleza, entidad u objeto tienen carácter o interés supramunicipal o singular que se identifican en los Planos de Ordenación 1 y 2.

La regulación de la clasificación y categoría de suelo se contiene en los artículos 10.1.1; 10.1.2; 10.1.3; 10.1.4; 12.1.1; 12.1.2; 12.1.3; 12.2.1; 12.2.3; 13.1.2 y 13.1.3.
 - B. Las determinaciones que en el suelo urbanizable sectorizado tienen el carácter de estructural se especifican en el artículo 12.1.4 apartado 1.A.
 - B. Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales de Espacios Libres, Varios y Equipamientos, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en el Plano de Ordenación Estructural 2 denominado el Modelo de Ordenación. Sistemas Generales y Usos Globales.

La regulación de los Sistemas Generales se establece en los artículos 6.7.3 y 6.7.4 de las presentes Normas.

Se entienden igualmente pertenecientes a la ordenación estructural los elementos fundamentales de las infraestructuras básicas identificados en el artículo 6.6.19, tales como depuradoras y centros de abastecimientos de los diversos servicios pero no el trazado concreto de sus galerías y redes de distribución.

- C. La Red de tráfico y peatonal estructural.

El Plan define una red de viarios estructurantes y aparcamientos que queda reflejada en el Plano de Ordenación Sectorial 7. Estrategias de Accesibilidad y Movilidad.
- D. Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbanizable. Se contienen estas determinaciones en el Plano de Ordenación Estructural 0.02 y en el artículo 6.1.2 y en las Fichas anexas sobre sectores en el apartado correspondiente a la ordenación estructural establecida para cada uno de ellos. En el suelo urbano consolidado estas determinaciones se establecen en el Plano OE 5.8.
- E. Las referidas a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. La delimitación de los sectores y de las Áreas de Reparto se encuentra en los Planos de Ordenación Estructural 4 (Ordenación del Suelo Urbanizable). Y la descripción de la pertenencia de los Sectores y Sistemas Generales a cada área de reparto se encuentra en el Título XII artículo 12.1.6, así como la determinación de sus Aprovechamientos Medios.
- F. Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública. A tal efecto, constituye determinaciones estructurantes, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida en el artículo 5.2.2 y la distribución cuantitativa que de las mismas se realiza en la ficha de los sectores y áreas de reforma interior previstas en el Plan. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será

3. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

Artículo 1.2.5. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva

1. Tienen la consideración de ordenación pormenorizada, la que no siendo estructural, tiene por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada en los mismos.

2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

- a. En el suelo urbano consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.
- b. En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que precisen planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos.
- c. En el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores definidos en esta clase de suelo que precisen planeamiento de desarrollo.
- d. De igual forma en suelo urbano no consolidado la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas de reforma interior, sectores y áreas de regularización, ámbitos de incremento de aprovechamiento, incluyendo, la delimitación de su área de reparto y fijación aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.
- e. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.

determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.

G. Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización. Se contiene en el Título XII Capítulo Segundo así como en las fichas anexas a estas Normas correspondientes a estos ámbitos.

H. Las que se identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa.

El Plan establece en el Capítulo III del Título XIII el régimen de especial protección aplicable a las distintas categorías de suelo no urbanizable de especial protección que se definen. Igualmente, en el Plano de Ordenación Estructural 1 (Clasificación del Suelo) y en el Plano de Ordenación Estructural 3 (Ordenación del Suelo No Urbanizable) se identifica los elementos y espacios sometidos a regímenes de especial protección en suelo no urbanizable.

J. Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable, reguladas en los artículos 3.4.4, 3.4.5. y 3.4.6.

K. Las que definen los ámbitos de especial protección en el centro histórico, las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas otras contenidas en el Catálogo de Bienes Protegidos en las Categorías de especial protección.

L. Las que establecen el régimen de protección y dominio público marítimo-terrestre, en su caso. Este régimen se contiene en el artículo 9.3.7.

M. Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial. Este régimen se contiene en el Capítulo III del Título IX.

- f. En el suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable, el resto de la normativa de aplicación que no tiene carácter de estructural.
- g. La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural.

Artículo 1.2.6. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa

1. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada no incluidas en el artículo anterior, tienen la consideración de potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente para los Planes Generales.
2. Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan tendrán carácter de recomendación para el planeamiento de desarrollo para el caso del suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada. Conforme a este carácter de recomendación, deberán entenderse como indicativas - salvo que se establezcan expresamente como vinculantes incorporándolas como uno de los Criterios y Objetivos de la ordenación- las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios se incorporan en los Planos de Ordenación en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano objeto de planeamiento de desarrollo, no pudiendo ser alteradas por éstos salvo justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajustas a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.
3. Las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado ordenado y urbanizable ordenado tendrán el carácter de normas de aplicación directa y vinculante. En el caso de que en ejercicio de la potestad de planeamiento se decidiera por la Administración la formulación de un Plan Parcial o Especial no previsto, que tengan por objeto modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter de potestativa en este Plan General, estas determinaciones potestativas pasarán a tener el carácter de recomendación para el instrumento de planeamiento de desarrollo, que únicamente podrá apartarse de ellas previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales.

TÍTULO II. NORMAS GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 2.1.1. La actividad de planificación y los instrumentos de complemento y desarrollo del Plan General.

1. La formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística es una facultad integrante de la actividad urbanística que corresponde a los poderes públicos.
2. El presente Plan General se deberá y podrá desarrollar, según cada clase de suelo y las determinaciones de que éste disponga, mediante todas o algunas de las siguientes Figuras y Proyectos de Planeamiento, Ordenación y Ejecución:
 - a. Figuras de planeamiento:
 - De complemento del Plan General y desarrollo en Suelo Urbanizable No Sectorizado: el Plan de Sectorización.
 - De desarrollo: Planes Parciales de Ordenación, en Suelo Urbanizable Sectorizado y en los sectores de suelo urbano no consolidado; y Planes Especiales, en todo tipo de suelo.

- b. Figuras de planeamiento y regulación detallada o complementaria:
 - Estudio de Detalle (E.D.).
 - Ordenanzas Municipales (de policía de la edificación y de la urbanización, medioambientales, de accesibilidad, de conservación de la edificación, etc.).
 - Catálogos de conservación.
- c. Figuras o proyectos de ejecución y gestión:
 - Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias.
 - Proyectos de Reparcelación o Expropiación.
 - Transferencias de aprovechamientos urbanísticos.
 - Proyectos de Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable.

- Proyectos de obras de edificación o instalación.
3. Los Planes de Ordenación Intermunicipales que se prevean por el presente Plan General deberán redactarse de conformidad con los objetivos señalados por estas Normas y en congruencia con las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol, todo ello sin perjuicio de facultad que corresponde al resto de Administraciones que cuenten con competencia en su tramitación.
- De redactarse alguno otro Plan de Ordenación Intermunicipal con el carácter de independiente al amparo de lo dispuesto en el apartado c del artículo 11.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, será requisito para su válida aprobación que sus determinaciones respeten la estructura general y orgánica establecida en el presente Plan General, sin que su contenido pueda constituir supuesto alguno de revisión total o parcial de éste.

CAPÍTULO II. OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

SECCIÓN I. FIGURAS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

Artículo 2.2.1. El Plan de Sectorización

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, teniendo, por ello, la consideración de innovación del planeamiento general.
2. Los Planes de Sectorización planifican y estructuran porciones cerradas del territorio para la realización de unidades urbanísticas integradas delimitadas en el acuerdo de formulación del mismo de conformidad con los criterios establecidos en el presente Plan.
3. En el acuerdo de formulación deberá justificarse la procedencia de la redacción y tramitación del Plan de Sectorización teniendo presente la operación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo teniendo en cuenta la tendencia desde la aprobación del presente Plan General, el modelo de desarrollo urbano propuesto por éste, el grado de ejecución de los sectores del suelo urbanizable delimitados así como los criterios establecidos por el presente Plan General respecto a la

critérios de disposición de sistemas generales y de garantía de integración en la estructura urbana establecidas para cada uno de las zonas en el Capítulo II del Título XII así como en su ficha.

2.º. Cada ámbito objeto de sectorización deberá contar con los sistemas generales establecidos en este Plan, y serán objeto de ampliación hasta alcanzar en su conjunto una proporción mínima de treinta (30) metros cuadrados de Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamiento por cada cien (100) metros cuadrados de suelo objeto de sectorización. No obstante, podrá incorporarse en el interior del ámbito un estándar de hasta de quince (15) metros cuadrados de suelo con aquel destino siempre y cuando se aporte el resto hasta alcanzar el citado estándar con otros terrenos con la calificación de sistema general previstos por este Plan que no cuenten con la clasificación de suelo.

6. En los supuestos en que el Plan de Sectorización proceda a categorizar el suelo urbanizable como ordenado, de modo que establezca su ordenación por menorizada para que resulte directamente ejecutivo, las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de ser integradas y completadas con las dispuestas para los Planes Parciales.

7. A los efectos de evaluar la procedencia de la sectorización de los diferentes ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado en relación con el proceso de ejecución y ocupación de los desarrollos programados por este Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a. Con carácter general se priorizará el desarrollo de aquellos ámbitos previstos como estratégicos en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, pudiendo procederse a su sectorización en el momento en el que se defina un avance de ordenación y gestión acompañado de un programa funcional elaborado por los entes públicos encargados de su impulso en el que se defina el contenido y evaluación de las dotaciones territoriales.

b. En los demás casos (las zonas del SUNS de reserva) se priorizará el desarrollo de aquellas que respondan a los siguientes criterios: sean colindantes con terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable sectorizado, cuenten con capacidad de conexión a las infraestructuras básicas, ofrezcan

sectorización. En general, deberá motivarse la procedencia de su formulación y aprobación, en la insuficiencia a medio plazo del suelo urbanizable sectorizado y ordenado para atender a las necesidades del municipio, ya sea por agotamiento de las posibilidades edificatorias de estos o por imposibilidad de la implantación de los usos o tipologías demandadas en los mismos.

En todo caso se respetará el orden de prioridades y condicionantes de desarrollo temporal establecidos por este Plan tanto a nivel general en el apartado final de este precepto como a nivel particular en las normas del Capítulo II del Título XII y en las fichas respectivas de cada uno de los ámbitos.

4. No podrá tramitarse un Plan de Sectorización sin contener las cédulas expresivas de las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.

5. Los Planes de Sectorización que, en su caso, se redacten al objeto de promover el desarrollo urbanístico de los terrenos urbanizables no sectorizados tendrán el siguiente contenido:

a. La delimitación de todo o parte de una zona de suelo urbanizable no sectorizado a incorporar en el proceso urbanizador y edificatorio conforme a los criterios establecidos en el presente Plan General, incorporando los sistemas generales incluidos o adscritos para garantizar su integración en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal.

b. División, en su caso, del ámbito objeto de la actuación en sectores para su desarrollo integral mediante Planes Parciales.

c. Delimitación de un área de reparto que se habrá de corresponder con los sectores delimitados y los sistemas generales adscritos al mismo, y cálculo del correspondiente aprovechamiento medio.

d. El establecimiento del resto de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de la totalidad del ámbito exigidas por el Ordenamiento Jurídico conforme a los siguientes criterios:

1.º. Cada ámbito objeto de sectorización deberá seguir los

garantías de ejecución, así como las que mejor se adecuen a los intereses públicos que sea necesario satisfacer. A tal fin, el Ayuntamiento podrá, sin necesidad de que transcurran los dos cuatrénios de su programación, proceder a la formulación de uno o varios ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado de reserva con destino a usos residenciales hasta cubrir el límite del número máximo viviendas que conforme al POUA corresponde al municipio de Marbella y que este Plan General con las propuestas del suelo urbano no consolidado y urbanizable con delimitación de sectores no ha agotado.

No obstante, los ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado de reserva que se destinen a usos de actividades económicas (en especial, aquellos que tengan como destino mayoritarios los industriales, servicios avanzados y logístico, o como usos exclusivos el hotelero acompañado de oferta dotacional deportiva complementaria) no estarán sujetos al condicionante de la previa ejecución del suelo urbanizable sectorizado en los parámetros indicados anteriormente, sin perjuicio de cumplir los requerimientos de sectorización establecidos en su ficha o norma particular del Título XII.

SECCIÓN II. DISPOSICIONES GENERALES DE LAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 2.2.2. Iniciativa en la redacción del planeamiento de desarrollo

El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa del Ayuntamiento, de otras administraciones públicas competentes, y a iniciativa particular.

El Plan General determina con relación a los distintos ámbitos que precisan instrumentos de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada o en detalle, a quién le corresponde la iniciativa en la redacción de la respectiva figura de planeamiento. En aquellos supuestos en que no se indique nada, estos podrán ser redactados indistintamente a iniciativa pública o privada.

Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite de los instrumentos de ordenación que formulen, siempre que presenten la documentación necesaria en cada caso, y de contenido conforme a derecho y al Plan General.

Cada instrumento de planeamiento que sea elevado para su tramitación y aprobación, deberá ser complementado con un ejemplar del mismo en soporte informático. Tal exigencia será igualmente aplicable a los instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización que sean redactados a iniciativa particular.

Artículo 2.2.3. Planeamiento a iniciativa particular

1. El planeamiento que se redacte y ejecute a iniciativa particular, además de las determinaciones propias de estos conforme a la legislación urbanística y el presente Plan, habrán de recoger las siguientes:

1º. Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral, adjuntando notas simples registrales de las distintas fincas afectadas o, en su caso, título del que se sigan los derechos y cargas, así como nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados. La relación que a tal efecto se elabore, habrá de encontrar concordancia en la documentación planimétrica que se acompañe.

2º. Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

3º. Estudio económico financiero relativo a la viabilidad económica de la actuación aún cuando ello no fuere parte integrante de la documentación del plan de que se trate. Compromisos en orden a:

- a. La conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en ejecución en tanto que las mismas no sean recibidas por el Ayuntamiento y, en su caso, a su conservación una vez recepcionadas las mismas.
- b. La necesaria constancia en la publicidad que se realice con relación a las ventas de inmuebles, de referencia expresa a si el planeamiento ejecutivo o preciso se encuentra aprobado y, en caso de estarlo, la fecha de aprobación definitiva del Plan y del proyecto de reparcelación.
- c. En su caso, otros compromisos asumidos con ocasión de la suscripción de convenios urbanísticos.

- 4º. Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

Artículo 2.2.4. Concreción de los aprovechamientos resultantes por los instrumentos encargados de la ordenación detallada y regularización de los excesos y defectos

Conforme a las previsiones del artículo 61.5 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan Parcial que establezca la ordenación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución en el sector correspondiente, deberá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, el aprovechamiento urbanístico objetivo total resultante en cada ámbito en función de la concreta distribución de usos y tipologías que finalmente haya adoptado dicho Plan Parcial para el reparto de la máxima edificabilidad asignada por el Plan General para cada sector o área de reforma interior dentro de los límites establecidos en el artículo 2.2.7 apartado 8 y en el artículo 2.2.8 apartado 2.

En ningún caso se admitirá que del ejercicio de la potestad atribuida a los Planes Parciales para distribuir, dentro de unos límites, en unos usos y tipologías determinadas por el presente Plan la total edificabilidad asignada por este Plan al ámbito de ordenación, pueda derivarse un perjuicio para la Administración, representado en un resultado final que origine en unos menores excesos o en unos mayores defectos de aprovechamientos objetivos que los previstos en el presente Plan General para cada uno de los sectores y áreas. De igual forma, tampoco se admitirá que del ejercicio de la citada potestad se derive un beneficio injustificado para los propietarios de la Unidad, concretado en la adquisición de un aprovechamiento subjetivo superior al legalmente establecida.

Al margen de la anterior concreción, el instrumento de la ordenación detallada podrá completar el cálculo de los aprovechamientos a los efectos de las operaciones redistributivas internas en el ámbito de las distintas unidades reparcelables mediante el establecimiento de coeficientes en los que se reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

No podrá en ningún caso disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el Plan General de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.5 de la LOUA.

Artículo 2.2.5. Reservas dotacionales y Criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo

Cada uno de los sectores y áreas de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado y sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado que requieran Plan Especial o Plan Parcial, se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definen para ellos en las Normas Urbanísticas particulares y fichas individualizadas que se incluyen, así como con los criterios de ordenación definidos en los planos y con los que se enumeran a continuación:

- 1º. Las reservas de terrenos de carácter local para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales, viales y sanitarios, a establecer por el planeamiento de desarrollo en las áreas o los sectores respetarán los mínimos establecidos en el artículo 17 de la LOUA, así como en los Criterios y Objetivos que para cada ámbito de ordenación se reflejan en las fichas anexas de las Normas Particulares del presente Plan. En las áreas de reforma interior el presente Plan General establece las reservas de conformidad con las particularidades que el citado precepto establece para estos ámbitos.

- 2º. Salvo que se establezca expresamente en las fichas o en normas particulares su carácter de localización vinculante, las zonas de reserva para dotaciones y equipamientos comunitarios de carácter local señaladas en el presente Plan en el interior de los sectores y áreas de reforma interior que precisen de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada, se considerarán señalados de forma orientativa para su ubicación.

- 3º. Cuando no se proponga su ubicación concreta por el presente Plan, las zonas deportivas y parques de recreo se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad de sector o en el centro de cada una de las manzanas, de manera que el servicio a sus usuarios garantice un mínimo de recorridos.

- 4º. Las reservas de suelo para centros docentes se realizarán:

- Buscando las agrupaciones que permitan instalar unidades completas, de acuerdo con la legislación educativa vigente.
- Distribuyéndolos adecuadamente para conseguir que las distancias a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a los mismos, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

- 5º. La situación de los otros equipamientos se establecerá para garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística general del Plan.
- 6º. Los elementos más significativos del paisaje (modelo del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos, etc.) se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos, especialmente en el caso de masas arbóreas homogéneas de superficie aproximada a una hectárea.
- 7º. El sistema de espacios libres se diseñará distribuido de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolo y configurándolo de modo que favorezca las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.
- 8º. No podrán localizarse las reservas mínimas de espacios libres de Plan Parcial en espacios residuales o de fuerte pendiente salvo en aquellos casos en los que la dotación de los espacios libres localizados en áreas centrales sea superior al 50% del mínimo legalmente establecido.
- 9º. Las reservas exigidas para el Plan Parcial o para el Plan Especial se establecerán físicamente y se computarán con independencia de las superficies señaladas para equipamientos de Sistemas Generales en estas Normas excepto en el caso de que se establezca otra cosa en la ficha del sector.
- 10º. Todas las reservas dotacionales tendrán destino de uso y dominio público. No obstante, la dotación de aparcamientos que exceda de la mínima legalmente exigida para los usos públicos podrá tener carácter privado si así lo establece el instrumento de planeamiento.
- 11º. En los sectores de suelo urbanizable con usos globales mixtos o tengan delimitadas por este Plan dos zonas en su ámbito con usos globales diferenciados, los espacios dotacionales correspondientes a los sistemas locales se calcularán para la totalidad del sector conforme a aquel uso global asignado que de acuerdo con el artículo 17.1 de la LOUA mayores reservas genere.
- 12º. Se cuidarán expresamente las condiciones de borde con el Suelo Urbano y con el Suelo No Urbanizable, asegurando la unidad y continuidad paisajística de ellos.
- 13º. Se cumplimentará en la distribución de usos entre las diversas manzanas y en la fijación de la línea de edificación los criterios establecidos en el artículo 9.1.8 de estas Normas sobre prevención del ruido.
- 14º. Los instrumentos de Desarrollo Urbanístico del PGOU, en su ordenación pormenorizada, deberán identificar las áreas de sensibilidad acústica y las zonas de transición en base a las conclusiones y los mapas de niveles sonoros del Estudio Acústico incorporado al PGOU.
Estos instrumentos de desarrollo urbanístico del PGOU deberán aplicar la normativa específica citada en materia de ruidos y vibraciones y objetivos de calidad para los usos predominantes para lograr una adecuada zonificación acústica y la consecución de los objetivos de calidad establecidos.

Artículo 2.2.6. Condiciones de diseño y secciones mínimas del viario de la urbanización del planeamiento de desarrollo

- 1. Condiciones de Diseño del viario
El diseño de las vías pertenecientes a la Red del Viario Urbano Principal (RVB) que es la integrante del Sistema General Viario (excluidos las redes viarias territoriales): representada en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones y trazados, así como a rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a la distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas. No obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenderse al resto de criterios enunciados en este artículo, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada en caso de alteración.
La Red Viaria Secundaria que tiene como función complementar el viario urbano principal, ordenando la estructura interna de los sectores de la ciudad y las relaciones entre ellos, se encuentre representada en la documentación gráfica de este Plan, por su carácter estructuradora, es vinculante en los que respecta su contenido básico (función, origen y destino), pudiendo alterarse puntualmente su trazado concreto propuesto siempre que se justifique la mejora de la solución propuesta y el respeto a su contenido básico.

2. Secciones Mínimas y distribución del Viarío

En los sectores del suelo urbanizable sectorizado sin ordenación pormenorizada completa, las secciones del viario a establecer por el Plan Parcial se ajustarán a los siguientes anchos, según la importancia del tránsito rodado y peatonal que haya de soportar, junto con la necesidad de aparcamiento laterales que será debidamente justificados en cada caso:

 - a. En lo que respecta a la Red Viaria de Sistema General y a la Red Viaria Local Estructurante que se encuentre definida en este Plan, el Plan Parcial deberá ajustarse a las secciones y distribución transversal establecidas por el Plan General en los términos establecidos en el apartado 1 de este artículo.
 - b. En lo que respecta al resto de la Red Viaria Local debe ser fijada por el Plan Parcial conforme a la siguiente jerarquía:
 - 1º. Viales locales estructuradores del sector, con distancia entre alineaciones opuestas entre quince (15) y veinticinco (25) metros, y además con los siguientes requerimientos:
 - Aceras y áreas estanciales en viales; trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima. En todos los casos será obligatorio disponer arbolado de sombra en acerados y medianas.
 - Los estacionamientos a disponer en el viario serán preferentemente en línea, con dos (2) metros de anchura libre.
 - 2º. Distribuidores de acceso a las edificaciones, cumplimentarán los siguientes requerimientos:
 - Viales sin estacionamiento (por estar previstos en interior parcelas) y un solo sentido de circulación: diez (10) metros de anchura total mínima.
 - Viales con estacionamiento lateral en línea: A un solo lado y carril único de circulación: doce (12) metros de anchura total mínima. En ambos lados y un carril de circulación: catorce (14) metros. En ambos lados y dos carriles de circulación: diecisiete (17) metros de anchura total mínima.
- Las aceras y áreas estacionales en los distribuidores tendrán una anchura mínima de sección de tres (3) metros.
 - Los estacionamientos, cuando procedan, tendrán la misma sección y características que las exigidas para los viales estructurantes locales.
 - En todo caso, el diseño de la red viaria de acceso a las edificaciones se adecuará a las condiciones de aproximación y maniobra de los vehículos de extinción y rescate establecidos en la correspondiente normativa de protección contra incendios.
3. Los Planes Especiales que establezcan la ordenación pormenorizada de las áreas de reforma interior se ajustarán a los mismos criterios establecidos para los Planes Parciales para las secciones de los viales, salvo cuando se trate de viarios existentes que tengan por objeto su reurbanización, en cuyo caso se ajustarán a los criterios establecidos para este supuesto en las normas sobre urbanización.
 4. En los Planes Parciales para la ordenación de los sectores del suelo urbanizable sectorizado se dispondrán la presencia en el viario de espacios con destino a carriles-bicicleta con plataforma reservada en un porcentaje mínimo del veinte (20%) de la longitud total de los viales a implantar, debiendo garantizarse en todo caso la introducción de los carriles-bicis identificados en el presente Plan. Si la pendiente de los viarios no posibilita la integración de la red de bicicarriles, se establecerá ésta dentro del sector de manera autónoma a la red viaria.

Los carriles para bicicleta conformarán un recorrido coherente y efectivo, asegurando la accesibilidad a los equipamientos y demás centros de servicios, al tiempo que procurarán enlazar con la red general establecida.
 5. Criterios de compatibilidad medioambiental:
 - Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente, de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones en fila o se bifurquen o se hagan isletas para conservarlo, o incluso se modifiquen sus anchos, alineaciones y trazados para evitar en lo posible la destrucción innecesaria del arbolado existente.

obstante lo anterior, cuando se pretenda, para su mejora, alterar la ordenación detallada establecida de forma potestativa por el Plan General, podrá redactarse un Plan Parcial para sectores enteros del suelo urbanizable o del urbano no consolidado, debiendo respetar las determinaciones de la ordenación estructural y realizarse de conformidad con los criterios y directrices establecidos, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o la ordenación de su entorno.

3. Los Planes Parciales establecerán una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, y asumirán preferentemente, en función de las tipologías edificatorias adoptadas, una regulación de las zonas de ordenanza de caracterización tipomorfológica similar del suelo urbano contenidas en el Título XI de las Normas Urbanísticas del presente Plan General introduciendo aquellas matizaciones en materia de parcelas mínimas, alturas, ocupación o retranqueos que sean precisas de cara a adecuar los índices de edificabilidad neta del suelo lucrativo resultante al índice de edificabilidad bruta establecido para el Sector. De igual forma, establecerá las normas de compatibilidad de usos que mejor se acomoden a la singularidad de la ordenación y los objetivos perseguidos.

4. En las normas particulares de los sectores se establecen las determinaciones relativas a usos, morfología y tipologías que deben respetar los Planes Parciales.

A tal fin se establecen en las normas particulares del suelo urbanizable (Título XII) para los sectores con uso global residencial los porcentaje mínimos de viviendas plurifamiliares exigido en función de la densidad establecida y la obligatoriedad de su materialización en tipologías edificatorias "residenciales plurifamiliares en bloque adosado".

5. Los Planes Parciales deberán distribuir la máxima edificabilidad asignada a cada sector, entre las distintas manzanas.

6. El carácter de las determinaciones del Plan General de uso, intensidad, tipologías físicas o de diseño que se señalan expresamente en los sectores de suelo urbanizable sectorizado, puede ser:

- a. Obligatoria y vinculante, que deberá mantener; recoger y tratar las determinaciones tal y como se señalan en los planos y en estas Normas. Todas las determinaciones serán vinculantes, salvo especificación en contrario. Las normas

- Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas existentes, respetando al máximo las edificaciones, topografía, arroyos y vaguadas naturales, elevaciones, y otros elementos geomorfológicos relevantes.

- En las intersecciones de los distribuidores primarios y secundarios, se retranquearán las alineaciones de la edificación en torno a un círculo de protección para los enlaces, de un radio, como mínimo, igual al ancho mínimo total del distribuidor más importante.

6. El sistema de calles se jerarquizará, de forma que se garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas en el perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas adyacentes.

7. En los sectores de uso global residencial el diseño del sistema viario a determinar por el Plan Parcial, restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida.

8. La dotación de aparcamientos, será conforme a lo dispuesto en el artículo 17 de la LOUA en función del uso característico.

SECCIÓN III. SOBRE EL PLAN PARCIAL.

Artículo 2.2.7. El Plan Parcial de Ordenación

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del Suelo Urbanizable Sectorizado o del Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación pormenorizada del presente Plan General así, como en su caso, del Plan de Sectorización, estableciendo la ordenación detallada y completa de dichos sectores.

2. En los sectores de suelo urbanizable ordenado y del urbano no consolidado en los que el presente Plan General contiene, por decisión potestativa del mismo, la ordenación pormenorizada de forma detallada de modo que legitime directamente la actividad de ejecución, no será necesaria la formulación del Plan Parcial. No

obligatorias y vinculantes pueden estar definidas con carácter delimitador, no pudiendo excederse los Planes Parciales si son máximas, no ser objeto de disminución si son mínimas, tales como estándares de calidad, densidades, alturas, edificabilidades, tipologías edificatorias pormenorizadas y demás parámetros de diseño e intensidades que se configuren como umbrales mínimos o techos máximos, entendiéndose que se considerarán como favorables las reducciones o aumentos que objetivamente beneficien al interés público.

- b. Recomendación de carácter indicativo o sugerente de una propuesta de estructura, aspecto, diseño o determinación de cualquier nivel, que señale expresamente con tal sentido y que se considere conveniente mantener o reproducir.
- c. Directriz que expresa la finalidad o resultado vinculante perseguido pudiendo el Plan Parcial establecer las soluciones concretas para alcanzarlo.

7. Son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Parciales las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad, los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y los Sistemas Generales incluidos en el Sector y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. De igual forma, tendrán la consideración, de normas de carácter obligatorio y vinculante para el Plan Parcial, las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas, como son los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria local estructurante, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrá formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

8. El Plan Parcial, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.4, deberá ajustarse a la distribución entre los diversos usos y tipologías pormenorizadas que de la edificabilidad global se realiza en la ficha de cada ámbito de planeamiento en el Anexo de las Normas Urbanísticas. No obstante, el Plan Parcial podrá ajustar dentro de

los siguientes límites esa concreta distribución de edificabilidad entre los usos y tipologías pormenorizadas:

- a. En ningún caso podrá suponer aumento de la edificabilidad total asignada al ámbito.
- b. No podrá reducirse la edificabilidad asignada en la ficha al uso de vivienda protegida, que se entiende en todo caso como mínimo.
- c. La densidad máxima de viviendas asignadas permanecerá inalterable, admitiéndose únicamente, conforme a las previsiones del artículo 5.2.6 de estas Normas, el aumento de hasta un cinco por ciento (5%) del número total de viviendas siempre que dicho incremento se destine en exclusividad a aumentar el porcentaje de viviendas protegidas exigido por la ficha, debiendo en este caso ajustarse las reservas de equipamientos y espacios libres locales al mayor número de viviendas posibilitados.

d. Con carácter ordinario la capacidad de ajuste del Plan Parcial de la distribución interior de la máxima edificabilidad establecida por el Plan General entre los diversos usos admitidos se realizará conforme a los siguientes criterios: por cada uso pormenorizado genérico, la redistribución no podrá suponer una variación superior (en más o en menos) del veinte por ciento (20%) de la cuantía de la edificabilidad asignada por este Plan para dicho uso en la correspondiente ficha. No obstante, cuando en la ficha se establezca para el sector un único uso pormenorizado, podrá admitirse la implantación de otros usos pormenorizados distintos que se integren conforme a la regulación del artículo 6.1.3 de estas Normas entre los usos propios del uso global asignado como estructural al sector siempre que se garantice la dominancia del pormenorizado específico identificado en la ficha al menos en el 65% de la edificabilidad.

Los límites anteriores sobre tolerancia en la redistribución de la edificabilidad total entre los diversos usos admitidos, podrán ser mayores si expresamente así se habilita en la ficha del anexo de las normas para el ámbito de la actuación -que indicará en este caso la capacidad máxima de redistribución- o cuando se trata del supuesto previsto en el apartado siguiente.

- e. En los ámbitos con uso global residencial, cuando no se establezca en las fichas del Anexo un porcentaje determinado del uso pormenorizado de servicios terciarios, éste se dispondrá por el planeamiento de desarrollo en un porcentaje mínimo del ocho por ciento (8%), pudiendo localizarse en este caso en parcelas con otros usos en posición compartida siempre que se garantice su presencia como uso necesario. Si en la ficha se establece un porcentaje determinado, el mismo se entenderá mínimo sin perjuicio de la capacidad de ajuste establecida en los apartados anteriores, si bien en este caso, el planeamiento de desarrollo deberá calificar expresamente parcela o parcelas con dicho uso.
- f. El uso de equipamiento privado se entenderá como un uso admisible en cualquier ámbito remitido a planeamiento de desarrollo. A tal fin éste podrá incorporar el uso de equipamiento privado con la calificación expresa disponiendo de hasta un máximo del veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad total en ámbitos con usos globales de actividades económicas y del treinta y cinco por ciento (35%) en ámbitos con uso global residencial. En ningún caso la incorporación del uso de equipamiento privado se hará en perjuicio de la edificabilidad reservada para vivienda protegida.
11. Los Planes Parciales deberán ajustar su ordenación a los límites del sector definido en el planeamiento general, pudiendo admitirse la incorporación de superficies colindantes en un máximo del 0,5% de la del sector, siempre que se trate de terrenos pertenecientes a las mismas fincas catastrales incluidas en él y resulte conveniente para su mejor ordenación. En todo caso deberá justificarse este ajuste en la adaptación a la realidad física (líneas de edificación ya consolidadas u otros condicionantes físicos, de carácter topográfico, geográfico o deslindes de la propiedad), así como la existencia de elementos naturales, vegetales o artificiales de interés, instalaciones y obras de utilidad pública) y que al tiempo su incorporación o exclusión del ámbito posibilita un mejor cumplimiento de las previsiones del Plan. En ningún caso como consecuencia del reajuste se producirá una disminución de los niveles de servicio de las vías de circulación, ni se disminuirán la superficie destinada a elementos de la red estructural de dotaciones y equipamientos. De igual modo, no podrá derivarse una alteración sustancial de la ordenación morfológica.

En aquellos casos en que se detecten diferencias entre la superficie del sector tenida en cuenta por este Plan y la realidad, se aplicarán proporcionalmente los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan a la superficie.

SECCIÓN IV. SOBRE LOS PLANES ESPECIALES.

Artículo 2.2.8. Los Planes Especiales

1. Los Planes Especiales en suelo urbano consolidado que tengan como única finalidad la protección de edificios, elementos o terrenos, así como los Planes ejecutivos para el desarrollo e implantación de los Sistemas Generales, no podrán calificar suelo ni alterar el aprovechamiento urbanístico que a este suelo le asignase el Plan previo a la clase genérica de suelo en que actuase.
2. Por el contrario, es función propia de los Planes Especiales de las Áreas de Reforma Interior la potestad de calificar suelos y regular los aprovechamientos urbanísticos, intensidades y usos pormenorizados en su ámbito, y con sujeción a las limitaciones, determinaciones y objetivos que les asigne el presente Plan.

9. El resto de determinaciones establecidas por el Plan General para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, y que pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa, tienen naturaleza de recomendaciones, y por tanto, determinaciones de carácter indicativo, y pueden referirse a propuestas de diseño concreto, volúmenes, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Normas. El Plan Parcial procurará respetar estas determinaciones salvo que justifique de forma expresa que la solución por él propuesta, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos. No obstante lo anterior, algunas propuestas de localización de dotaciones o viarios locales podrá establecerse con carácter vinculante si se configura como uno de los elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación.

10. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones y documentos exigidos por la normativa urbanística vigente así como la que se deduce de lo dispuesto por las presentes Normas.

A tal efecto, se consideran determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Especiales previstos en el presente Plan General para las áreas de reforma interior las decisiones pertenecientes a la ordenación estructural o pormenorizada preceptivas: tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad y los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial, los Sistemas Generales incluidos en su ámbito y señalados en los planos (que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros) y los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria primaria, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del área. No obstante, algunos de los criterios podrán formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

Se aplicarán a los Planes Especiales de Reforma Interior de redacción obligatoria previstos en este Plan General para los ámbitos de áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado, la regulación contenido en el apartado 3 y 8 del artículo anterior.

También podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior con el objeto de modificar, para mejorar, las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporada por este Plan General en áreas del suelo urbano no consolidado, en cuyo caso deberá respetar las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva señalada por el planeamiento general.

3. Los Planes Especiales que se formulen para habilitar una Actuación de Interés Público deberán ajustarse a las determinaciones contenidas en el artículo 13.1.7 de las presentes Normas.

Artículo 2.2.9. El Estudio de Detalle.

1. La aprobación de Estudios de Detalle tiene carácter imperativo en aquellos supuestos expresamente previstos en el presente Plan, en cuyo caso habrán de ceñirse en sus límites a los ámbitos que este determina. Con independencia de ello, podrán redactarse aquellos

cuando la Administración Urbanística así lo acuerde de oficio o a instancia de los particulares para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.

3. Los Estudios de Detalle tienen por objeto:

- a. Fijar, en desarrollo de los objetivos definidos por este Plan, alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuvieran señaladas en el Suelo Urbano.

- b. Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el planeamiento, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.

- c. Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos y el trazado de los accesos viarios a las edificaciones de tercer orden, dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o con las propias de los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que desarrollen éste, en los demás casos.

- d. Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, previstas en el planeamiento, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el planeamiento lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.

4. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios.

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. En todos los sectores del suelo urbanizable ordenado, así como en las áreas del suelo urbano no consolidado, en los que el presente Plan establezca su ordenación pormenorizada completa sin requerir Plan Parcial o, en su caso Plan Especial, deberá elaborarse un Estudio de Detalle con la finalidad de distribuir el volumen edificable máximo asignado entre las distintas manzanas que lo compongan salvo que esté constituido por un única manzana o dicha distribución volumétrica de la edificabilidad entre las diversas manzanas venga establecida en la propia ficha o en las normas particulares .
8. En todos los casos los Estudios de Detalle deberán mantenerse las determinaciones fundamentales del Plan y las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 4 y 5 de este artículo.
- a. Distribuir la entera edificabilidad asignada, sin incrementarla.
 - b. No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.
 - c. No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, ni modificar la tipología de la edificación exigida salvo que así se haya habilitado expresamente por el Plan Parcial o Especial en parcelas singulares.
 - d. En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.
9. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:
- a. No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.
 - b. Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta decorativa a presentar a la Administración Urbanística Municipal quién,
- previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.
- c. No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.
 - d. Respetar los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.
 - e. Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.
 - f. Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.
 - g. Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 3.1.1. Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios que diversifica el régimen urbanístico de cada clase de suelo. Por ello, la clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo establecidas por el presente Plan y los demás instrumentos de ordenación vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

En consecuencia, el presente Plan, para el logro de los intereses generales, conforme a la legislación de ordenación territorial y urbanística estatal y autonómica, y por remisión de ésta, delimita y concreta el contenido estatutario del derecho de la propiedad inmobiliaria para las distintas clases de suelo, regulando la utilización del mismo, su urbanización y edificación, así como el régimen aplicable a las edificaciones e instalaciones existentes.

2. Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.

No obstante, la previsión de la edificabilidad por este Plan no la integra, por sí misma, en el contenido del derecho de propiedad del suelo, de modo que la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico y la edificabilidad en la que se concreta, únicamente se produce con su materialización efectiva, y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y del levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda en los términos dispuestos por la legislación.

3. El presente Plan garantiza en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable el reparto de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento y asegura la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

4. El régimen de derechos o deberes previstos por el presente Plan, relativo al proceso de urbanización y edificación de los terrenos

previstos en el mismo, será igualmente aplicable a aquellos que, sin ser propietarios de terrenos, asuman la gestión como agentes urbanizadores en el sistema de compensación, y en los términos de la adjudicación en el resto de sistemas de actuación.

De igual forma, no se sustraerán al cumplimiento de las obligaciones y deberes establecidos por la legislación urbanística, aun no siendo propietarios actuales, los promotores de aquellas actuaciones irregulares que el presente Plan asume mediante su adecuada normalización.

5. Son requisitos necesarios para la concreción y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General en donde así esté establecido, la delimitación de unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en estas Normas y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

6. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes del apartado anterior. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.

Artículo 3.1.2. Régimen del subsuelo

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamiento servicios de todo tipo. De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento

2. Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos

urbanísticos que deba realizarse. No obstante, en el ámbito del Casco Antiguo así como en las zonas y áreas con afecciones o caudales arqueológicos, el aprovechamiento subjetivo al subsuelo, únicamente se genera cuando se acredite la compatibilidad de su materialización con los intereses públicos derivados de la protección del patrimonio arqueológico.

3. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas particulares, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno siempre que se destine a aparcamientos, instalaciones técnicas propias al servicio del edificio o trasteros. En los demás casos, la edificabilidad situada bajo la rasante natural se computará conforme a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 7.3.18 de estas Normas.

4. A fin de facilitar la obtención gratuita de las parcelas con destino a uso público en suelo urbano consolidado, el propietario titular de las mismas, podrá ofrecer a la Administración la cesión gratuita del suelo y vulo de la parcela así calificada como finca independiente, y retener la titularidad dominical del subsuelo - también como finca independiente- para su destino a aparcamiento subterráneo u otros usos admitidos por el Plan. Esta oferta podrá ser aceptada por la Administración, siempre que las condiciones de la parcela así lo posibiliten, bien por sí misma o por agrupación con el subsuelo de otras colindantes de su titularidad. La viabilidad de la implantación del aparcamiento o de otros usos en el subsuelo será objeto de informes por los Servicios Técnicos Municipales, y de admitirse, corresponderá al propietario el deber de conservación del espacio público a localizar sobre el suelo.

Artículo 3.1.3. Régimen general de derechos y deberes del ciudadano.

1. Se reconocen como derechos del ciudadano, los siguientes:
 - a. a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente adecuado.
 - b. el de participación en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de planificación urbanística que se formulen en desarrollo de este Plan mediante la presentación de sugerencias, alegaciones, propuestas y reclamaciones, y a obtener de la Administración una respuesta razonada.

c. a ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada.

d. al ejercicio de la acción pública para hacer respetar las determinaciones de este Plan y las demás derivadas de la ordenación territorial y urbanística, incluidas las medidas de protección y corrección incorporadas en su Estudio de Impacto Ambiental y las derivadas de la Declaración de Impacto Ambiental. A tal fin podrán exigir a las Administraciones la iniciación de las acciones tendientes a corregir las infracciones territoriales. De igual forma podrán exigir ante las sedes judiciales correspondiente la observancia de la legislación territorial y de los instrumentos de ordenación en todos los acuerdos, actos y resoluciones que adopten las Administraciones.

e. a acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y equipamientos de usos públicos existentes en la ciudad y previstos por este Plan o en desarrollo del mismo, de acuerdo con la legislación y normas aprobadas por la Administración.

2. Todos los ciudadanos tienen el deber de:

a. Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente, el patrimonio histórico y el paisaje natural y urbano, absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos por la legislación en la materia.

b. Respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad de servicio, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos, en especial del mobiliario urbano.

c. Abstenerse de realizar cualquier acto o de desarrollar cualquier actividad que comporte riesgo de perturbación o lesión de los bienes públicos o de terceros con infracción de la legislación aplicable y, en su caso, sin la autorización administrativa necesaria o contraviniendo sus condiciones.

d. Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujeta las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable.

Artículo 3.1.4. Régimen general del derecho de iniciativa privada para la actividad de ejecución urbanística.

1. Se reconoce conforme a la legislación urbanística autonómica, el derecho de iniciativa de los particulares, sean o no propietarios de los terrenos en ejercicio de la libre empresa, para la actividad de ejecución de la urbanización cuando ésta no deba o no vaya a realizarse por la propia Administración competente. La habilitación al particular, para el desarrollo de esta actividad deberá atribuirse mediante procedimiento con publicidad y concurrencia y con criterios de adjudicación que salvaguarden una adecuada participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de las actuaciones urbanísticas, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable, sin perjuicio de las peculiaridades o excepciones que ésta prevea a favor de la iniciativa de los propietarios del suelo.
2. El derecho de iniciativa para promover la transformación de los suelos de conformidad con las previsiones del planeamiento se ejercerá conforme a las decisiones que adopte la Administración Urbanística en materia de ejecución, que en todo caso garantizará los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución.
3. El derecho de iniciativa comprende el de consulta a las Administraciones Urbanísticas y demás entes públicos con competencia en materias de incidencia territorial, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

La consulta sobre la viabilidad de transformación urbanística del suelo urbanizable no sectorizado, se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 3.5.2 de estas Normas

Artículo 3.1.5. Régimen general de facultades del derecho de propiedad del suelo.

1. Derechos generales de los propietarios
Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras tendrán derecho a usar, disfrutar, y explotar los mismos conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, en coherencia con la función

social a que estos sirven y de conformidad con el régimen estatutario dispuesto por el planeamiento urbanístico por razón de sus características y situación.

2. Las facultades a que se refiere el apartado anterior incluye:
 - a. La de realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.
 - b. La de edificar en el plazo establecido sobre unidad opta para ello cuando la ordenación territorial y urbanística atribuya a aquélla edificabilidad para usos determinados y se cumplan los demás requisitos y condiciones establecidos para edificar.
 - c. La de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.
3. Las facultades anteriores alcanzarán al suelo y al subsuelo sólo hasta donde determine el presente Plan de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.
4. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en la legislación y en los planes.
5. Igualmente los propietarios, en función de la clasificación del suelo de que se trate, tendrán las facultades en las que se concreta su estatuto de derechos de conformidad con las determinaciones del planeamiento, estando condicionado su ejercicio al cumplimiento de los deberes dispuestos por la legislación urbanística y el presente Plan.

Artículo 3.1.6. Régimen general de deberes

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedan sometidos, al siguiente régimen general de deberes:
 - a. Deber de destinar el suelo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística.

- b. Deber de conservar las edificaciones e instalaciones existentes en las condiciones legales para servir al uso al que deben ser destinadas y, en todo caso, en las condiciones de seguridad, sanidad, funcionalidad, accesibilidad y ornato público legalmente exigibles.
 - c. Deber de realizar en las edificaciones existentes los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.
 - d. Deber de conservar el suelo en las condiciones legales para servir de soporte a los usos admitidos por los planes, así como el de mantener cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística.
 - d. Deber de observar las normas sobre protección del medio ambiente.
 - e. Deber de proteger el patrimonio arquitectónico y arqueológico.
 - f. Deber de observar de las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos reconocidos en la legislación.
 - g. Deber de someterse a las directrices tanto de legalidad como de oportunidad que en el ejercicio de la función pública que supone el urbanismo y, en concreto, de las competencias de dirección y control del proceso de planeamiento, gestión, urbanización y edificación, determine la Administración Urbanística Municipal de conformidad con la legislación vigente y del presente Plan.
2. El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad de suelo se completa con el propio de cada clase y categoría de suelo especificado en las Normas Particulares.
3. Los propietarios del suelo urbano y urbanizable, quedan sujetos además, a los siguientes deberes generales:
- a. Los correspondientes a la categoría de suelo de que se trate, conforme a lo previsto en las Normas Particulares de este Plan.
 - b. Deber de elevar para su aprobación, en los plazos previstos en este Plan, el instrumento de planeamiento que se haga necesario en la clase de suelo de que se trate, para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los terrenos en aquellos supuestos en los que se prevé su redacción a iniciativa particular.
 - c. Edificar los solares en los plazos dispuestos por este Plan para cada ámbito y, en su defecto, en el de tres años desde que los terrenos alcancen la condición de solar.
 - d. En todo caso, el deber de completar la urbanización para que la parcela alcance la condición de solar.
 - e. Contribuir, en los términos previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.
4. En el suelo no urbanizable, en el suelo urbanizable no sectorizado e incluso en el sectorizado sin ordenación pormenorizada el deber de conservarlo supone mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas; y mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.
5. La inobservancia de cualquiera de los deberes urbanísticos vinculados a la titularidad del suelo, supone incumplimiento de la función social de la propiedad legitimadora de la expropiación o, en su caso, venta forzosa de los terrenos.

Artículo 3.1.7.

CAPÍTULO II. EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

Artículo 3.2.1. Áreas de reparto

Las áreas de reparto delimitadas constituyen ámbitos territoriales comprensivos de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable de características homogéneas para la determinación del correspondiente aprovechamiento medio a los efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y que permite fijar el aprovechamiento urbanístico de referencia para establecer el aprovechamiento subjetivo perteneciente a los propietarios de suelo así como concretar el derecho de recuperación de plusvalías que por ministerio de la ley pertenece a la Administración Urbanística Actuante.

Artículo 3.2.2. Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos

1. Aprovechamiento objetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados permitida por el presente Plan General o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno conforme al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo. En los ámbitos en los que se delimita Área de Reparto, el aprovechamiento objetivo se expresa de forma homogeneizada o ponderada contabiliza en unidades de aprovechamiento urbanístico referidos a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso y tipología característico, estableciéndose a efectos universales, que en el suelo urbano no consolidado está referido a un metro cuadrado edificable de vivienda libre en la tipología de Poblado Mediterráneo y en el suelo urbanizable, al uso residencial libre en sector de media densidad con localización ordinaria.

2. Aprovechamiento medio es la superficie construable del uso y tipología edificatoria característicos (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquéllos (usos y tipologías) de coeficientes de ponderación que exprese su valoración relativa. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano no consolidado y urbanizable con delimitación de sectores (por contar éste con los ámbitos de desarrollo sectorizados y definidas las determinaciones necesarias para garantizar su adecuada inserción urbanística), no pudiendo ser modificado por ningún otro

instrumento de ordenación.

3. Aprovechamiento subjetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados del uso y tipología característicos, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

a. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbanizable y urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de áreas de reparto, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento (o en su caso, el porcentaje establecido por la legislación urbanística vigente en el momento de aprobarse el instrumento de reparcelación) del aprovechamiento medio del área de reparto.

b. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de parcelas identificadas en los planos de ordenación con la Ordenanza de Mantenimiento (OM), por constituir terrenos del suelo urbano no consolidado excluidos de los ámbitos de las áreas de reparto, se corresponde con el noventa por ciento (o en su caso el porcentaje establecido por la legislación urbanística vigente en el momento de obtención de la licencia correspondiente o declaración administrativa de compatibilidad) del aprovechamiento objetivo permitido por el planeamiento en su parcela

c. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento urbanístico objetivo, salvo cuando la parcela esté calificada de uso y dominio público.

4. Con carácter general a los efectos del cálculo del Aprovechamiento Medio, así como para la concreción y determinación de las unidades de aprovechamiento urbanístico que contiene un instrumento de planeamiento (Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle) o un proyecto de obras, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización:

A. Coeficientes en el Suelo Urbano No Consolidado:

1º. En el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada directamente establecido por este Plan General se aplicarán los

siguientes coeficientes para los sectores, áreas de reforma interior, áreas de regularización, ámbitos de incrementos de aprovechamiento sometidos a transferencias de aprovechamientos urbanísticos:

A.1. Coeficientes de Uso y Tipología

Los coeficientes asignados a cada uno de los usos y tipologías previstos en la ordenación del suelo urbano no consolidado son:

- a. Uso Residencial Libre:
 - Residencial Zona de Ordenanza UE 1,30.
 - Residencial Zona de Ordenanza UA 1,20.
 - Residencial Zona de Ordenanza PM 1,00
 - Residencial Zona de Ordenanza B 0,90
 - Residencial Zona MC y NP 0,85
 - Residencial Zona OA 0,85
- b. Uso pormenorizado de vivienda protegida:
 - Para el uso pormenorizado de vivienda protegida el coeficiente asignado es 0,30.
- c. Uso Actividades Económicas.
 - Actividades Económicas compatibles (Servicios Terciarios genéricos) con uso residencial. 0,85.
 - Actividades Económicas Zona de Ordenanza SA. 0,70.
 - Actividades Económicas Zona de Ordenanza ST (A) y ST (C) 0,85.
 - Industrial 0,70.
 - Hotelero 0,75.
 - Gran Superficie Comercial 1,30
 - Estación de Servicio 1,30
- d. Equipamiento privado:
 - SIPS y Educativos Privados 0,50.
 - Deportivo 0,80

A. 2. Coeficiente de Urbanización.

- Normal 1,00
- Coste de urbanización complementaria 0,80

A.3. Coeficiente de regularización.

A.3.1. Coeficiente de ponderación de la naturaleza de la infracción:

- a. Recalificaciones en suelo dotacional del Plan anterior:
 - Sistema General con afección total 1,50
 - Sistema General con afección parcial 1,40
 - Sistema Local con afección total 1,40
 - Sistema Local con afección parcial 1,30
- b. Incrementos de edificabilidad:
 - Cambios de zona de ordenanza 1,20
 - Mantenimiento de calificación 1,00
- c. Actuaciones que provienen del Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable No Programado del PGOU de 1.986:
 - SNU PGOU 1986 1,40
 - SUNP PGOU 1986 1,30
- d. Reordenaciones de sectores completos del Suelo Urbanizable Programado del PGOU de 1.986:
 - Con incremento de edificabilidad 1,20
 - Sin incremento de edificabilidad 1,10

A.3.2. Coeficiente de ponderación de carga obtención de equipamiento construido:

Coeficiente de carga de cesión de equipamiento edificado en el interior del ámbito:

- en proporción al 3% de la edificabilidad lucrativa del ámbito 0,70
- en proporción al 6% de la edificabilidad lucrativa del ámbito 0,60
- en proporción al 9% de la edificabilidad lucrativa del ámbito 0,50

El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada ámbito de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada establecida por el Plan General se calculará aplicando a la superficie edificable (edificabilidad) que se establece para cada uso y tipología en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas, el coeficiente correspondiente de uso y tipología (A.1) y, en aquellos ámbitos con fines de normalización se aplicarán también los coeficientes de regularización (A.3). El resultado de sumar los aprovechamientos reales así ponderados se multiplicará por el coeficiente de urbanización (A.2).

2º. En las áreas de reforma interior y sectores del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada remitida para su establecimiento a Plan Especial o Plan Parcial directamente establecido por este Plan General para el cálculo del aprovechamiento objetivo homogeneizado se aplicará a la edificabilidad (según la distribución que se realiza en la ficha de los diversos usos genéricos) idénticos coeficientes de uso y tipología establecidos en el apartado B.1 siguiente para el urbanizable sectorizado.

B. Coeficientes en el Suelo Urbanizable

B.1. Coeficientes de Uso y Tipología

- a. Uso Residencial Vivienda Protegida
En cualquier sector con independencia de su uso global. 0,30.

- b. **Uso Residencial Libre:**
En sectores con uso global Residencial.
Con Alta Densidad. 0,80.
Con Media Densidad. 1,00.
Con Baja Densidad Tipo 1. 1,40.
Con Baja Densidad Tipo 2. 1,60.
En sectores con uso global Residencial de caracterización Turística.
Con Media Densidad. 1,20.
Con Baja Densidad. 1,60.
En sectores con uso global Actividades Económicas: 1,20

- c. **Usos de Actividades Económicas.**
En cualquier sector con independencia de su uso global:
Industria y almacenamiento. 0,70
Servicios avanzados. 0,70
Coeficiente de Servicios terciarios genéricos en sectores con uso global residencial o residencial turístico: 0,85
Servicios terciarios genéricos en sectores con uso global mixto o en sectores de uso global de actividades económicas: 0,70
Uso pormenorizado hotelero:
• En sectores con usos residenciales 0,75
• Uso excluido en sectores con campo de golf 1,20

Uso pormenorizado de Gran Superficie Comercial, en cualquier sector: 1,30

B.2. Coeficientes de Localización

- a. Sectores Ensanche Norte de San Pedro 0,80
- b. Sectores Ensanche Este Marbella 0,80
- c. Sectores Nueva Andalucía y SUS MB5 1,00

- d. Sectores Ensanche Nagüeles y Marbella Norte 1,20
 - e. Sectores Costa Oriental 1,30
- B.3. Coeficientes de Urbanización**
- Ponderación proporcional de los costes de urbanización comparativo entre los sectores:
- Costes de urbanización superiores: 0,975.
 - Costes de urbanización ordinarios: 1,00
 - Costes de urbanización inferiores: 1,025
- B.4 Coeficientes de Regularización**
- Se aplica exclusivamente cuando corresponda:
- Vinculación regularización: 1,20
- b. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que se establezcan para cada unidad de ejecución de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute, así como, en su caso, de las asumidas por la propiedad en los Convenios Urbanísticos si son superiores a las legalmente exigibles.
 - c. La ejecución conforme al Plan de las obras de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución o a la parcela, en su caso.
 - d. La sujeción del uso de los predios al destino previsto con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística.

CAPÍTULO III. EL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR.

SECCIÓN I. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.

Artículo 3.3.1. Régimen General de uso y conservación de los propietarios de edificaciones y terrenos.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.
2. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y su utilidad pública, y a tal fin deberán cumplir las normas sobre protección del medio ambiente, de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos así como las normas de rehabilitación urbana.

Artículo 3.3.2. Obligación genérica de Conservación

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, construcciones, edificaciones, carteles e instalaciones publicitarias tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando

El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada sector se calcula aplicando a las edificabilidades establecidas los coeficientes de ponderación que corresponden por los diversos conceptos de Uso-Tipología, de Localización y de Urbanización, y en su caso de Regularización.

Las disposiciones establecidas en el presente apartado de este artículo tienen el carácter de estructurales.

Artículo 3.2.3. Condiciones para la Efectividad y Legitimidad del Aprovechamiento

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por el propio planeamiento.

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

- a. La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación que la ejecución del planeamiento requiera.

los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o uso efectivo.

A los efectos del apartado anterior, se consideraran contenidas en el deber genérico de conservación: los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento, consolidación, reposición, adaptación y reforma necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

2. El deber genérico de conservación de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación

3. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias para alcanzar o conservar dichas condiciones.

4. El cumplimiento por parte de los propietarios del deber de conservación, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que se deriven para el arrendatario conforme a la legislación sobre arrendamiento.

5. Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, sin perjuicio de que proceda su rehabilitación de conformidad con lo establecido en las presentes Normas.

6. La situación de fuera de ordenación de un edificio no exonera a su propietario del deber de conservación.

Artículo 3.3.3. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

- a. En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones no recepcionadas, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

- b. En construcciones:

b.1. Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b.2. Condiciones de salubridad: Deberán mantenerse el buen estado de las instalaciones de agua, gas y saneamiento, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores, y animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

b.3. Condiciones de ornato: las fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública, vallas instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

exigibles para garantizar la satisfacción de las finalidades de la misma y el otorgamiento de las ayudas públicas si éstas fueran necesarias por exceder el coste de las obras del contenido económico que el titular está obligado a soportar. La resolución que ordene la rehabilitación incorporará asimismo las obras de conservación que sean exigidas como consecuencia del deber general de conservación del propietario. La efectividad de la orden de rehabilitar no quedará enervada en los casos en que la misma conlleve la realización de obras cuyo coste excediese del importe que los propietarios se encuentran obligado a soportar siempre que se acordase el otorgamiento de ayudas públicas que sufragasen la diferencia.

5. El incumplimiento de las órdenes de rehabilitación, que a estos efectos integrarán también las de conservación, podrá dar lugar a:

- a. La ejecución subsidiaria total o parcial de las obras.
- b. La imposición de las sanciones que correspondan.
- c. La expropiación forzosa del inmueble, en aquellos casos que resulte legítima esta medida de conformidad con la legislación urbanística o/y de protección del patrimonio histórico para garantizar la conservación de los valores del inmueble o la ejecución de la rehabilitación.
- d. La colación del inmueble en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso

Artículo 3.3.5. Contenido Normal del Deber de Conservación

- 1. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
- 2. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebase y redunda en la obtención de mejoras o beneficios de interés general.

c. En carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole, serán exigibles las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de acuerdo con su naturaleza.

d. En solares: todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato; para ello, el solar deberá estar vallado, con las condiciones establecidas en estas Normas, protegiéndose de forma adecuada los pozos y elementos que puedan ser causa de accidentes. De igual forma, los solares deberán estar limpios, sin escombros, material de desechos, basura o desperdicios.

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial.

Artículo 3.3.4. El Deber de Rehabilitación

1. El deber de rehabilitación será exigible en todo caso a los propietarios de:

a. Los edificios incluidos en el Catálogo de protección del presente Plan General o en el de los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

b. Los edificios, catalogados o no, incluidos en un Área de Rehabilitación, y cuya rehabilitación forzosa la prevea un planeamiento especial.

c. Los edificios sometidos a un régimen de protección cautelar hasta tanto se desarrolle el correspondiente planeamiento especial de desarrollo que determine su catalogación o no.

d. Los edificios sujetos a un procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

2. El coste de las obras necesarias de la rehabilitación forzosa se financiarán por los propietarios y/o por la Administración en los términos del apartado 2 del artículo siguiente.

3. Las obras de rehabilitación deberán tener como finalidad asegurar la estabilidad, durabilidad, el funcionamiento y condiciones higiénicas de los edificios, así como mantener o recuperar el interés histórico, tipológico y morfológico de sus elementos más significativos.

4. Las órdenes de rehabilitación contendrán las obras mínimas

Artículo 3.3.6. Colaboración Municipal

1. En los edificios no catalogados si el coste de ejecución de las obras de conservación y rehabilitación rebasara los límites del deber normal de conservación, y existieren razones de interés general que aconsejaran la conservación del inmueble, la Administración Urbanística Municipal podrá, previo acuerdo con el titular, establecer ayudas públicas dirigidas a financiar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble de su demolición y requiriendo la ejecución del conjunto de las obras necesarias.
2. En los edificios en los que sea exigible la rehabilitación, si las obras precisas excedieran del límite del contenido del deber normal de conservación, la Administración estará obligada a financiar el importe a que asciende el exceso.

Artículo 3.3.7. Potestades Públicas para la intervención en los deberes de conservación y rehabilitación

1. La Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario. Para la realización de las obras necesarias se indicará un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que se proceda al cumplimiento de lo ordenado.
2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución, habilitará a la Administración para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:
 - a. Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación.
 - b. Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras. La expropiación del inmueble o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso, en ambos casos previa declaración del incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación.
 - c.

3. El plazo para la realización de las obras de conservación o rehabilitación será el establecido en las órdenes de ejecución. En todo caso dicho plazo no podrán exceder de seis meses para las de conservación, y un año, en las de rehabilitación, sin perjuicio de las prórrogas que se otorguen por causas debidamente justificadas.
4. Los propietarios de construcciones y edificios deberán efectuar una inspección técnica de los mismos dirigida a determinar su estado de conservación dentro de los plazos señalados en las Ordenanzas Municipales reguladoras de este deber.

Artículo 3.3.8. Órdenes de Ejecución de Obras de Mejora para su adaptación al entorno

1. La Administración Urbanística Municipal podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación y de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno en los casos siguientes:
 - a. Fachadas y elementos de las mismas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.
 - b. Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
2. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura o cerramiento de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene y la retirada de rótulos y elementos publicitarios instalados en fachadas o en paneles libres por motivos de ornato.
3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber normal de conservación que les corresponde, y se complementará o se sustituirá económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaran y redunden en la obtención de mejoras de interés general.
4. A los efectos previstos en el presente artículo, por la Administración Urbanística Municipal se podrán declarar zonas de interés preferente.

Artículo 3.3.9. Inspección Técnica

Los propietarios de construcciones y edificaciones deberán efectuar una inspección técnica de los mismos conforme a las exigencias de las Ordenanzas Municipales de Inspección Técnica de Edificaciones.

SECCIÓN II. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

Artículo 3.3.10. Conservación de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación del Patrimonio Histórico.

1. La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 16/1.985 de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007 de 25 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.
2. Los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan General y en consecuencia:
 - a. Los efectos de la declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de Conjunto o Conjuntos Históricos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre la delimitación prevista en el presente Plan.
 - b. Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de Monumentos y delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente Plan.
 - c. Los efectos de la declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de Zona Arqueológica o Zona de Servidumbre Arqueológica que en

cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones del presente Plan.

- d. Las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento, prevalecerán sobre las determinaciones del presente Plan.
3. No será necesaria la modificación del presente Plan para la aplicación de las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento.

Artículo 3.3.11. Régimen Jurídico de los derechos y deberes de los propietarios de Inmuebles Catalogados por el Planeamiento

1. Los propietarios de bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Ciudad tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.
2. Los propietarios de edificios y elementos del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del apartado anterior, deberán realizar las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales, de seguridad, salubridad y ornatos públicos exigidas en las normas del Plan General o instrumentos que lo desarrollen o complementen.
3. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana.
4. Las obras que se deriven de estos deberes se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber normal de conservación y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaran y redunden en la obtención de mejoras de interés general.
5. Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado, alterado o derribado, total o parcialmente, sin autorización expresa, además de las sanciones que legalmente correspondan, el promotor, el constructor y el director de las obras, solidariamente, quedarán obligados a reponerlo conforme a sus características

SECCIÓN III. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES.

Artículo 3.3.12. Contenido del Deber de Conservación de Solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las siguientes condiciones:

- 1º. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado por la alineación oficial y por sus linderos laterales y traseros si no existen construcciones medianeras.
- 2º. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes así como se dará un tratamiento herbicida.
- 3º. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 3.3.13. Destino Provisional de los Solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:
 - a. Descanso y estancia de personas.
 - b. Recreo para la infancia.
 - c. Esparcimientos con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
 - d. Vallas publicitarias en las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales que regulen estas instalaciones.
- Los solares en que se autoricen estos usos deberán mantenerse en las condiciones descritas en los apartados 2 y 3 del artículo anterior, debiendo además permanecer extendida sobre los mismos una capa de albero compacto.

anteriores. A tal fin deberán presentar en el plazo máximo de dos meses el proyecto de reposición, redactado siguiendo las instrucciones de la Administración Urbanística Municipal, y en su caso de otras Administraciones competentes, y procederán a la restitución en el plazo establecido en la orden de ejecución dictada por aquélla en atención a la naturaleza de las obras. En ningún caso se derivará de estas actuaciones ilegales beneficio económico alguno representado en un mayor aprovechamiento de los espacios resultantes o del volumen edificable consolidado con anterioridad al inicio de las obras ilegalmente ejecutadas.

6. Cuando sea ordenada la realización de obras de conservación y rehabilitación a los propietarios de un edificio catalogado que superen el contenido económico normal del deber de conservar, tendrán los titulares de los inmuebles derecho a una ayuda económica equivalente al importe del exceso, salvo que la Administración opte por la expropiación o por la sustitución del propietarios incumplidos.
7. Los propietarios y poseedores de edificios protegidos estarán obligados a soportar y facilitar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación que de forma subsidiaria se asuman por la Administración.
8. Las normas sobre conservación y rehabilitación establecidas en este capítulo podrán ser desarrolladas, sin contradecirlas, por el Plan Especial de Protección del Casco Antiguo.
9. Cualquier intervención sobre un Bien de Interés Cultural y su entorno requerirá de autorización previa de la Administración Autónoma de Cultura. De igual forma las intervenciones en los bienes de Catalogación General requerirá previamente la comunicación a dicha Administración.

2. Excepcionalmente, la Administración Urbanística Municipal podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.
3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.
4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase la Administración Urbanística Municipal sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 3.3.14. Conservación de la urbanización

Será obligada la constitución de una entidad urbanística de conservación en los siguientes casos:

- a. en las unidades de ejecución de los sectores del suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado que cuentan con uso global residencial y tipologías dominantes de unifamiliar exento, unifamiliar adosada o/y poblado mediterráneo.
- b. en las unidades de ejecución de los sectores del suelo urbanizable y suelo urbanizable con uso global de actividades económicas.

De igual forma, en el resto de actuaciones, será obligada la conservación de la urbanización al menos hasta que se otorguen licencias de obras que materialicen el 75% de la edificabilidad total del ámbito de la unidad.

SECCIÓN IV. LA DECLARACIÓN DE RUINA.

Artículo 3.3.15. Régimen General de la Ruina

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, la Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.
3. Se declarará la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:
 - a. Cuando el coste de las obras de reparación necesarias para devolver al edificio que esté en situación de manifiesto deterioro a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales sea superior al cincuenta por ciento del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
 - b. Cuando concurren de forma conjunta las siguientes circunstancias:
 - 1º. que se acredite por el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas.
 - 2º. que el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra a) anterior, supere el límite del deber normal de conservación.
 - 3º. que se compruebe una tendencia constante y progresiva en el tiempo del incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.
4. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de las habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.
5. Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de las de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.

6. No se considerarán circunstancias determinantes de la ruina, la sola inadecuación del edificio a la legislación específica sobre viviendas dictada con posterioridad a su construcción.
7. Tampoco llevará implícita por sí sola la declaración de ruina, la necesidad de desalojo provisional del inmueble o cualquier otra medida a adoptar respecto a su habitabilidad, a fin de proceder a su reparación.
- Artículo 3.3.16. El Procedimiento General para la Declaración de la Ruina**
1. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación del inmueble, certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo, la relación de moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera, así como el motivo o motivos en que se base la petición de la declaración del estado de ruina.
2. A la petición de ruina se acompañará:
- Certificado expedido por facultativo competente conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación en el que justifique la causa de instar la declaración de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble, el nivel de protección en su caso, el estado físico del edificio incorporando planos de planta de la finca, año de construcción del edificio, y se acredite así mismo si éste, en el momento de la solicitud, reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficiente que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.
 - Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptados en el edificio o sean preciso adoptar, y en este caso las razones de su no ejecución.
3. A los efectos de constatar la concurrencia de los elementos que definen el supuesto de ruina y, en su caso, la procedencia de la orden de conservación o rehabilitación, se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el coste de las reparaciones necesarias para devolver al edificio presuntamente ruinoso la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales y el valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil (o, en su caso, de dimensiones equivalentes) que el existente.
4. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la reparación o demolición del edificio, según proceda, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa de técnico competente, las medidas precautorias, incluidas las obras imprescindibles que procedan, para evitar cualquier daño o peligro en personas y bienes y en general, el deterioro o la caída de la construcción.
5. Iniciado el expediente, los servicios técnicos municipales, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los interesados, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial, y en su caso el desalojo.
6. Si conforme al anterior informe, procede la incoación de expediente contradictorio de ruina, se pondrá de manifiesto al propietario, moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, para que presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos, sin perjuicio de la adopción en su caso, de las medidas precautorias propuestas por los servicios técnicos municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del inmueble, incluso su desalojo provisional, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio.
7. El informe técnico que evalúe si concurren las circunstancias para apreciar el estado de ruina, se extenderá sobre las causas probables que pudieran haber dado origen a los deterioros que presenta el inmueble, a los efectos de motivar, en su caso, la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación.
8. Se resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes procedimientos:
- Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
 - Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva, ordenando la demolición de la misma y la conservación del resto.

c. Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

En la misma resolución se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o incumplimiento del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

9. La declaración de ruina no es obstáculo para la imposición, en la misma resolución que la declare, de obras o reparaciones de urgencia, y de carácter provisional con la finalidad de atender a la seguridad e incluso salubridad del edificio hasta tanto se proceda a su sustitución o rehabilitación conforme a las previsiones del Plan General y los documentos que lo complementen o desarrollen.

10. La declaración de ruina no habilita por sí misma para proceder a la demolición sino que requiere la previa aprobación del proyecto de demolición, que se tramitará de forma simultánea. En la notificación se indicará el plazo en el que haya de iniciarse la demolición.

11. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes legales que delimitan desde el punto de vista de la función social la propiedad del inmueble. A tal fin toda incoación de expediente de ruina llevará aparejada la apertura de diligencias previas tendientes a realizar las averiguaciones pertinentes sobre posibles incumplimientos del deber de conservar.

12. El régimen de la declaración de ruina contradictoria de los edificios catalogados se regirá por lo previsto en el artículo siguiente, siendo de aplicación supletoria las normas del presente artículo en todo aquello que no resulte contradictorio con las especificaciones establecidas en el mismo.

13. En los edificios no catalogados, la declaración de ruina no excluye que pueda acometerse la rehabilitación voluntaria del inmueble.

14. En aquellos casos en los que se aprecie la existencia de un interés general el Municipio podrá, antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de

una orden de ejecución como en cualquier otro caso, adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble. En este caso iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses hasta eliminar el estado físico de la ruina, debiendo el propietario sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

Artículo 3.3.17. Normas de declaración de ruina en los edificios protegidos

1. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados cuya rehabilitación resulta forzosa quedarán exceptuados del régimen común de declaración de ruina, rigiéndose por las siguientes normas:

1º. Quedaran enervados los efectos relativos a la demolición cuando se hallen en estado ruinoso hasta tanto se proceda a la aprobación del proyecto de rehabilitación. En todo caso se adoptarán las medidas urgentes para mantener la estabilidad y seguridad del edificio y evitar los daños a personas y bienes.

2º. En la misma resolución que se decida sobre la situación de ruina, se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o no de los deberes de conservación exigibles al propietario.

3º. Cuando se haya constatado que el edificio presenta deficiencias que lo hagan merecedor de una declaración de ruina, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva.

4º. Si no se llega al acuerdo con el propietario sobre la rehabilitación definitiva, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias para eliminar el estado físico de ruina, con otorgamiento simultáneo de la ayuda económica o proceder a la expropiación o sustitución del propietario en aquellos casos en los que se ponga de relieve un incumplimiento de los deberes de conservación.

5º. La ayuda económica se otorgará por un importe equivalente a la cantidad en la que exceda el coste de las obras necesarias de las exigibles a su titular con la finalidad de que sea destinada a la financiación de las obras de rehabilitación.

6º. De ordenarse la realización de las obras de rehabilitación y el particular no presentase el proyecto de intervención en el plazo otorgado al efecto o no ejecutase la obra en el plazo establecido en el proyecto autorizado, la Administración

- edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.
4. La demolición de un edificio catalogado, con independencia de las causas que lo hayan originado, no supone la modificación de las condiciones de edificabilidad, siendo ésta la que se determine por su nivel de catalogación en el planeamiento urbanístico y en las fichas del catálogo, o en otro caso la edificabilidad consolidada por el edificio preexistente.
 5. La declaración de ruina de un edificio catalogado en el que se constate el incumplimiento del deber de conservar, es causa de expropiación o de sustitución del propietario incumplidor para la aplicación de la ejecución forzosa de la rehabilitación.

Artículo 3.3.18. La Ruina Inminente

1. Cuando como consecuencia de la inspección efectuada por los servicios técnicos municipales se ponga de manifiesto que un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que presente peligro para las personas o bienes por su inminente derrumbamiento total o parcial, no permitiendo demora en la tramitación del expediente, se declarará el estado de ruina y se acordará lo necesario en cuanto al desalojo de los ocupantes y la seguridad de la construcción, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, así como, en su caso, su total o parcial demolición, todo ello a cargo del propietario o propietarios de la edificación.
 2. La declaración de ruina inminente de edificios protegidos se limitará a ordenar la demolición de los elementos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de las personas y ordenará las medidas de preservación del inmueble incluyendo la previsión de la reparación de los elementos retirados. Si el deterioro del edificio fuera generalizado se indicará la altura máxima de demolición del mismo a fin de posibilitar las labores de intervención posteriores. En el informe técnico municipal que sirva de objeto para declarar el estado de ruina inminente deberá incluir el inventario de los elementos que deben ser objeto de reposición.
 3. En todos los casos de ruina inminente se elaborará de forma simultánea a la declaración informe técnico sobre las causas probables que han dado origen a la misma, a los efectos de motivar, en su caso, la apertura del oportuno expediente sancionador tendiente a determinar la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación que motiven la apertura del oportuno expediente sancionador.
- acordará la ejecución subsidiaria, y con carácter urgente, de las obras imprescindibles para mantener la estabilidad, y declarará el incumplimiento del deber de rehabilitar, y procediendo a la sustitución del propietario incumplidor para acometer la rehabilitación definitiva mediante agente rehabilitador.
- 7º. Constatado el estado ruinoso de un edificio catalogado, el proyecto de intervención concretará los elementos cuya demolición se hace imprescindible para garantizar la seguridad y procederá a la definición de las medidas a adoptar para la conservación de los valores del edificio que han motivado su catalogación. Para llevar a cabo las labores de demolición, con el alcance anteriormente indicado, en los edificios catalogados será preciso justificar que su conservación es técnicamente imposible.
 - 8º. La Administración Urbanística Municipal notificará a la Consejería de Cultura la incoación y resolución de los expedientes de ruina que afecten a bienes inmuebles catalogados. En los casos de expedientes que afecten a edificios catalogados con niveles de protección integral se solicitará informe a la citada Consejería sobre el interés histórico-artístico del edificio en cuestión, y la posibilidad de su inclusión en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz; sin dicho informe no podrá resolverse el expediente abierto.
 - 9º. Serán exigibles las normas generales sobre presentación de documentación que deba acompañar a la solicitud de declaración de ruina.
 - 10º. En la visita de inspección se tomarán las fotografías pertinentes para verificar el estado del inmueble así como para realizar el inventario de elementos a conservar.
 2. En el caso de edificios incoados o declarados como Bienes de Interés Cultural y sus entornos, así como los Bienes de Catalogación General será de aplicación lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
 3. La demolición ilegal, la ruina sobrevinida o la provocación de ruina por abandono, negligencia o incumplimiento de una orden de ejecución de los edificios incluidos en los Catálogos que complementan al Plan General, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la

CAPÍTULO IV. PARCELACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 3.4.1. Parcelación Urbanística

1. Se considera parcelación urbanística:
 - a. En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.
 - b. En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos humanos.
2. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y a las condiciones que establece la ordenación urbanística del presente Plan General y los demás instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.
3. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.
4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

Artículo 3.4.2. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.

- Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:
- a. Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el presente Plan General o a las establecidas en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, salvo que los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

4. La demolición de cualquier inmueble incluido en el ámbito del entorno de protección de un Bien de Interés Cultural requerirá de autorización previa de la Administración Cultural y en ningún caso se autorizará la demolición de inmuebles inscritos en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz.

Artículo 3.3.19. Plazos para el cumplimiento de los deberes de edificar, o en su caso, de conservar y rehabilitar de los edificios declarados en ruinas.

- A. Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser sustituidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del Plan General e instrumentos que lo desarrollen.
- B. En los supuestos en los que la rehabilitación no sea obligatoria, el propietario deberá indicar, en los casos de solicitud de ruina instada por él, su elección de optar por la sustitución o rehabilitación todo ello para el supuesto de que efectivamente sea declarado el estado ruinoso. En caso de que opte por la sustitución, deberá acompañar a la solicitud de declaración de ruina, el compromiso de presentar el proyecto de edificación en el plazo máximo de seis meses.
- C. Si la elección adoptada por el interesado, es la de la rehabilitación voluntaria del edificio, el plazo señalado en el apartado anterior para la presentación de la solicitud de la correspondiente licencia se prorrogará por un año, salvo que en la declaración de ruina se imponga un plazo menor atendiendo a las circunstancias concurrentes sobre la conservación del edificio.
- D. En todo caso el plazo máximo para la solicitud de licencia de edificación en las parcelas objeto de una declaración de ruina, será de un año.
- E. El plazo para la rehabilitación forzosa de los edificios catalogados incluidos en el Registro de Solares como consecuencia de una declaración de ruina, será de un año desde la citada declaración. .
- F. El plazo para el inicio de las obras de la edificación, o en su caso, de rehabilitación será de cuatro meses desde el otorgamiento de la licencia correspondiente, que podrá prorrogarse por dos meses más por causas justificadas.
- G. Las solicitudes de licencia cuya tramitación se encuentre suspendida por causas imputables a los promotores de las mismas no enervarán el cómputo de los plazos para el cumplimiento de los deberes anteriormente establecidos.

- b. Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.
- c. Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
- d. Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

Artículo 3.4.3. Régimen de las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable con delimitación de sectores

1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable con delimitación de sectores mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate.
2. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.

Artículo 3.4.4. Régimen de las parcelaciones en suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado

1. En terrenos con el régimen del suelo no urbanizable, las parcelaciones urbanísticas quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho las que se realicen. Por ello, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.
2. El presente Plan establece en los dos artículos siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable así como para evitar realización de parcelaciones urbanísticas ilegales. Las disposiciones contenidas en dichos preceptos pertenecen a la ordenación estructural del Plan General.

Artículo 3.4.5. Riesgos de formación de asentamientos de población en suelo no urbanizable

1. A los efectos del artículo 3.4.1 apartado 1.b, se entenderá por asentamiento humano aquel que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.
2. Se considerará que constituyen lugares en los que existe el riesgo o posibilidad de formación de asentamientos o núcleo de población, aquéllos en los que se presente o concurra alguna de las siguientes características objetivas:
 - a. Tipología, morfología y estructura del asentamiento manifestadamente en pugna con las determinaciones del Plan en la zona geográfica concreta.
 - b. Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos del Catastro, con anchura de rodadura superior a 2 m. asfaltadas o compactas, con o sin encintado de aceras.
 - c. Servicios de agua o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento individual unificado, que no vengan aprobados por la Consejería competente y por la Administración Urbanística.
 - d. Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.
 - e. Existencia de edificaciones de albergues, almacenes o viviendas con frente a vía pública o privada existentes o en proyecto.
 - f. Utilización de una o algunas de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias, aunque fuesen usos o instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.
 - g. Cuando varios lotes de la parcelación dé frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o esté situada en distancia inferior a 100 metros del borde de la misma.
 - h. Cuando en la zona existan parcelas edificadas que no cumplan la superficie mínima establecida por el Plan en función del uso al que se destine.

- i. Cuando en la zona existan parcelas edificadas con usos prohibidos por el presente Plan.

Artículo 3.4.6. Actos reveladores de posible parcelación urbanística en suelo no urbanizable

En suelo no urbanizable también se consideraran actos reveladores de una posible parcelación urbanística los siguientes:

- a. aquellos actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos de segregación.
- b. La segregación realizada con ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de edificación.
- c. Cuando la segregación se apoye en una publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio, relativa a oferta de venta de los terrenos, que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva del Plan Especial o la autorización de la Administración de Agricultura.
- d. Cuando las segregaciones lleven aparejadas o vengán precedidas o seguidas de inversiones para la transformación del territorio que no vengán suscritas por ingeniero agrónomo y debidamente autorizadas por IARA y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.
- e. Cuando algunas de las parcelas resultantes no cumpla la superficie mínima por las normas sectoriales o las establecida por este Plan para cada uno de los usos permitidos.

CAPÍTULO V. EL DERECHO A LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 3.5.1. Sobre los diversos tipos de consultas

1. Consulta directa del planeamiento:
 - a. Toda persona tiene derecho a examinar por sí misma, y gratuitamente, la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas y con las condiciones de funcionamiento fijadas al efecto. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se determinen.
 - b. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y diligenciadas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles modificaciones en curso.
 - c. Asimismo, se formalizará el Libro-Registro previsto en el artículo 40.1 de la LOUA, en que se depositarán los documentos completos de los instrumentos de planeamiento aprobados y se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos. Igualmente serán públicos los Registros regulados en estas Normas, así como los que se pudieran establecer en desarrollo del Plan General, que estarán sometidos al mismo régimen que al establecido para los instrumentos de planeamiento. Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.
2. Consultas previas:

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así se precise, deberá acompañarse de documentación suficiente.

3. Consulta urbanística mediante la emisión de informe:

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el servicio municipal determinado al efecto, debiendo expresar, en su caso, el aprovechamiento medio y los coeficientes de ponderación de los usos autorizados aplicables al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información.

Las consultas no serán preceptivas ni exigibles en ningún caso, pudiendo el interesado hacer uso directamente de su derecho a que se incoe el procedimiento correspondiente con tal de que presente un documento ajustado a derecho. El informe emitido no será vinculante para la Administración Urbanística Municipal que ha de resolver definitivamente sobre la licencia o aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.

4. Cédula urbanística:

- a. Mediante Ordenanza Municipal podrá crearse y regular la cédula urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca y demás circunstancias que concurren en los terrenos comprendidos en el término municipal. Las cédulas se expedirán, en el plazo que determine la Ordenanza y hasta que ésta se apruebe, en el de dos meses, a solicitud escrita acompañada de plano de emplazamiento de la finca a escala 1:1.000, como mínimo, y de cuantos otros datos de localización sean requeridos en dicha Ordenanza.
- b. La presentación de la cédula urbanística será obligatoria para solicitar las licencias que determine la Ordenanza Municipal.
- c. El valor acreditativo de la cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviere y en ningún caso podrá alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

No obstante, la existencia de error en la información suministrada al interesado deberá ser considerada y su incidencia valorada en cuantas resoluciones administrativas se adopten al respecto. En todo

caso, la información errónea genera, en cuanto supone un funcionamiento anormal de la Administración, derecho del interesado a ser indemnizado.

Artículo 3.5.2. Consulta sobre la viabilidad de transformación urbanística del suelo urbanizable no sectorizado

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado tendrán derecho a formular a la Administración Urbanística consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos. El plazo máximo para responder a la consulta realizada será de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá el alcance informativo y no vinculante a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

No obstante lo anterior, la alteración de los criterios y las previsiones facilitados en la contestación, dentro del plazo en el que ésta surta efectos, podrá dar derecho a la indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de proyectos necesarios que resulten inútiles, en los términos del régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

TÍTULO IV. NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

Artículo 4.1.2. La dirección de la actividad de ejecución del planeamiento

- Artículo 4.1.1. Dirección de la actividad urbanística.**
1. Para el desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento de Marbella ejercerá las siguientes facultades:
- a. Formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística.
 - b. Intervención para el cumplimiento del régimen urbanístico del suelo.
 - c. Determinación de la forma de gestión de la actividad administrativa de ejecución.
 - d. Ejecución del planeamiento, y en su caso, la dirección, inspección y control de dicha ejecución.
 - e. Intervención en el mercado de suelo.
 - f. Policía del uso del suelo y de la edificación, y protección de la legalidad urbanística.
 - g. Sanción de las infracciones urbanísticas.
 - h. Cualesquiera otras que sean necesarias para la efectividad de los fines de la actividad urbanística.
1. La dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento de Marbella, que tiene la consideración de Administración Urbanística Actuante. En la actividad de ejecución participarán los particulares en los términos establecidos por la legislación urbanística.
2. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento asegurará la participación de los interesados y, en particular, el derecho de información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.
3. Las facultades de la Administración Urbanística para la dirección y control de la actividad de ejecución del presente Plan General así como los que se aprueben en desarrollo del mismo, comprende:
- a. La determinación del carácter público o privado y de la forma de la gestión de la actividad de ejecución.
 - b. La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de actuaciones.
 - c. La delimitación de las unidades de ejecución y la elección del sistema de actuación.
 - d. La determinación de las obras de urbanización en las actuaciones integradas y, en su caso, las de edificación en el sistema de expropiación o de cooperación.
 - e. La exigencia, autorización y control de la realización de obras de urbanización en los sistemas de gestión que se confía a la iniciativa privada.
 - f. La determinación del agente responsable de la conservación de las obras de urbanización.
 - g. La aplicación de la reparcelación o expropiación forzosa.

Artículo 4.1.3. Los sujetos legitimados para la actividad de ejecución urbanística.

Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento urbanístico en unidades de ejecución sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme al sistema de actuación establecido.

Artículo 4.1.4. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

En el suelo urbano y urbanizable, la aprobación del instrumento de planeamiento más detallado exigible en cada categoría de suelo de que se trate, obliga a los propietarios afectados bien a incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento, bien a someterse a los regímenes de expropiación o reparcelación forzosa previstos por la legislación urbanística.

Artículo 4.1.5. Prioridades y norma general de la ejecución

1. La ejecución del presente Plan y de las actuaciones de Planeamiento que lo desarrollen, se llevará a cabo de acuerdo con los objetivos y prioridades indicados en las determinaciones de programación y gestión establecidos en el presente Plan así como en los acuerdos complementarios adoptados conforme a la previsión del art. 88 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate, sin perjuicio de poder efectuarse los actos jurídicos necesarios para el establecimiento del sistema de conformidad con lo previsto en el artículo 96.2 de la LOUA.
3. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará preferentemente mediante las unidades de ejecución que se delimiten o en su caso mediante transferencias de aprovechamientos urbanísticos o compensaciones económicas sustitutivas en los ámbitos previstos en este Plan en suelo urbano no consolidado en los que no se delimitan aquellas unidades.

Artículo 4.1.6. Actuaciones sistemáticas y asistemáticas.

1. Son actuaciones sistemáticas aquellas que se desarrollan en el seno de Unidades de Ejecución conforme a las reglas de alguno de los sistemas de actuación previstos por la normativa urbanística. La unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para justa distribución de beneficios y cargas.
2. Son actuaciones asistemáticas aquellas que se ejecutan al margen de los sistemas de actuación, ya sea mediante transferencias de aprovechamientos urbanísticos o expropiación forzosa.
3. Son ámbitos de actuaciones asistemáticas los identificados como Ámbitos de Incremento de Aprovechamiento con fines de normalización en el artículo 10.3.17 de las Normas así como las Actuaciones Aisladas Públicas vinculadas a las mismas.

Artículo 4.1.7. La ejecución de la obra urbanizadora

Para la redacción, ejecución y control se estará a lo dispuesto en el Título VIII de las presentes Normas, así como en las Ordenanzas Municipales que se aprueben en su desarrollo.

Artículo 4.1.8. Valoración y adscripción de terrenos calificados de sistemas generales de interés supramunicipal o de carácter singular excluidos de la clasificación de suelo.

A los efectos de su obtención, los terrenos identificados en el apartado 4 del artículo 1.2.3 de estas Normas que calificados de sistemas generales de carácter de singularidad y naturaleza supramunicipal se encuentren excluidos de la clasificación urbanística por este Plan General de conformidad con la potestad dada en el párrafo segundo del artículo 44 de la LOUA, serán valorados de conformidad con la Ley 8/2007 en situación básica de suelo rural.

No obstante, a solicitud de los titulares de terrenos que contando con la calificación de Sistemas Generales no se encuentren adscripción a las áreas de reparto previstas por este Plan, dichos terrenos podrán ser adscritos en la formulación de los Planes de Sectorización de suelo urbanizable no sectorizado para completar la redes de sistemas generales previstas en el artículo de estas Normas cuando en el interior del ámbito

objeto de sectorización no se alcanzara el estándar establecido en el artículo 2.2.1.5 apartado d) 2º.

CAPÍTULO II. LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.

Artículo 4.2.1. Delimitación de unidades de ejecución

1. El Plan General delimita directamente unidades de ejecución en algunos ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada y en los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado. A tal efecto, se entenderá que, salvo prescripción en contra en las fichas de este Plan, que la delimitación de los sectores y áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado ordenado constituye cada uno de ellos el ámbito de delimitación de la unidad de ejecución.

De igual forma cada ámbito delimitado por este Plan como Área de Regularización en suelo urbano no consolidado constituye un ámbito de unidad de ejecución con fines de normalización dirigida a la obtención de terrenos dotacionales y complemento de la obra urbanizadora pendiente, y de gestión preferente a través de reparcelación económica.

2. En el resto de ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado Ordenado expresamente identificados, el Plan General no procede a delimitar unidades de ejecución debiendo ejecutarse preferentemente mediante Transferencias de Aprovechamientos aquellos ámbitos que se identifican en la Sección Cuarta del Capítulo III del Título X de estas Normas, sin perjuicio de poder delimitarse en dichas zonas, unidades de ejecución sean continuas o discontinuas por el Ayuntamiento mediante el procedimiento previsto en la legislación vigente y conforme a los requisitos establecidos en este artículo a fin de garantizar la efectividad de las previsiones de este Plan.

El resto de intervenciones en el suelo urbano no consolidado en los supuestos en los que se delimita áreas de reparto se ejecutarán conforme a lo dispuesto en la Sección Quinta del Capítulo III del Título X.

3. En los Sectores y Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano que se encuentran sujetas a planeamiento diferido para el establecimiento de la ordenación pormenorizada y detalla, se entiende que su ámbito, salvo previsión expresa en contrario en las fichas, coincide con el de una unidad de ejecución. No obstante, el Plan Parcial, o en su caso, el Plan Especial podrán alterar las previsiones sobre delimitación de unidades de ejecución y determinación del sistema de actuación que se establecen en el presente Plan.

4. En el Suelo Urbanizable Sectorizado del presente Plan, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución, sin perjuicio de que el Plan Parcial correspondiente pueda establecer, de forma justificada y con garantías de equilibrio, más de una unidad de ejecución en su seno.

5. El presente Plan identifica las dotaciones que pese a no estar incluidas en el seno de la unidad de ejecución se encuentran adscritas a ella a efectos de gestión por encontrarse incorporadas en la misma Área de Reparto. De igual forma, el Plan señala en las fichas de los sectores y áreas de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que, pese a no estar incluidos en la unidad de ejecución, son de necesaria reurbanización para asegurar la correcta funcionalidad de la actuación urbanística.

6. En todo caso podrá alterarse la delimitación de las unidades de ejecución realizadas en los instrumentos de planeamiento por el procedimiento establecido en el art.106 de la Ley 7/2007 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 4.2.2. Requisitos de la delimitación de unidades de ejecución.

Las Unidades de Ejecución que se delimiten, así como en su caso las modificaciones de las ya delimitadas de modo que resulte más de una de estas, habrán de cumplir las siguientes exigencias:

- a. Habrán de ser viables económica y técnicamente, permitiendo, en todo caso, la equidistribución de beneficios y cargas.
- b. A los efectos de garantizar la viabilidad económica, cuando se delimite más de una unidad de ejecución o cuando se proceda a modificar las ya delimitadas, el Proyecto habrá de incorporar un Estudio Económico que garantice el equilibrio económico de todas ellas, haciendo especial incidencia en el análisis de los costes que supongan las indemnizaciones por demoliciones y otros gastos análogos, así como establecer un programa de desarrollo temporal de las mismas.
- c. Los aprovechamientos y costes de urbanización de las distintas Unidades de Ejecución en el seno de cada sector o área de reforma interior habrán de ser análogos, sin admitir diferencias superiores a un 15% las cuales deberán en todo caso ser objeto de compensación económica
- d. La viabilidad técnica de las delimitaciones o de su modificación, cuando conforme a la programación de actuaciones de lugar a desarrollos no simultáneos exigirá, con vistas a no generar

disfuncionalidades que cada una incorpore las dotaciones e infraestructuras necesarias para que pueda desarrollarse cada una de aquellas una función urbana autónoma, a tales fines las actuaciones que se lleven a efecto primeramente habrán de quedar integradas en la ciudad ya consolidada.

Artículo 4.2.3. Los terrenos integrantes de la unidad de ejecución y la clasificación urbanística

1. Únicamente se delimitarán Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos con Área de Reparto.
2. Los terrenos integrantes de un ámbito de Unidad de Ejecución pertenecerán a la misma clase, categoría y área de reparto, sin perjuicio de su carácter continuo o discontinuo así como la adscripción del suelo dotacional excluido de la Unidad pero adscrito a ella a efectos de gestión para su adquisición gratuita.

Artículo 4.2.4. Las Unidades de Ejecución con cargas urbanísticas excesivas.

Cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el Municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras unidades de ejecución similares y rentables.

Artículo 4.2.5. Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo.

Cuando en una Unidad de Ejecución los aprovechamientos objetivos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los subjetivos pertenecientes al conjunto de propietarios, podrán adaptarse como medidas compensatorias las siguientes:

- a. Disminuir la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento subjetivo no materializable, sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.

- b. Compensar íntegramente el valor de los aprovechamientos subjetivos no materializable en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa incluidas en la misma área de reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección de la Administración actuante.

Artículo 4.2.6. Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo excedentario respecto al subjetivo

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan del aprovechamiento subjetivo del conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante, diferenciándose entre los que le corresponden en concepto del derecho de participación o recuperación de plusvalías (10% del aprovechamiento medio del área de reparto u otro porcentaje mayor que en su caso habilite la legislación vigente al momento de aprobarse el proyecto de reparcelación), de aquellos aprovechamientos objetivos que se generan por encima del aprovechamiento medio.

2. Los excesos de aprovechamientos correspondientes a la Administración en concepto de participación en las plusvalías generadas por la acción pública se integrarán en el Patrimonio Municipal del Suelo, y quedan afectos a sus fines y objetivos.

3. Los excesos que se generan por encima del aprovechamiento medio podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución calificadas de dotaciones locales o sistemas generales o con aprovechamiento real inferior al medio del área de reparto en que se encuentre. En el caso de que la Administración haya procedido a la previa adquisición de los terrenos calificados con uso público, dichos excesos serán definitivamente patrimonializados por aquélla.

Artículo 4.2.7. Bienes de dominio público en las Unidades de Ejecución.

1. Cuando en la Unidad de Ejecución existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados se aplicará lo dispuesto en el artículo 112.1 de la LOUA.
2. Las vías urbanas y caminos rurales que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de ejecución se entenderán, salvo prueba en contrario, que son de propiedad municipal.

irregular- se entenderán sustituidos en el proceso de reparcelación - ya ajustado a este Plan- por los nuevos espacios públicos resultantes de la ordenación, imputándose el derecho del aprovechamiento que derivan de los terrenos cedidos a los titulares del resto de parcelas existentes en el ámbito conforme a reglas de equidad en el sentido de que dicha imputación se hará proporcionalmente a las parcelas con las que pueda acreditarse vinculación en el proceso de parcelación y cesión irregular anterior.

Artículo 4.2.8. Determinación del sistema de actuación

1. Para cada Unidad de Ejecución de los terrenos incluidos en los sectores y áreas de reforma inferior se determinará el sistema de actuación conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución urbanística.

Las unidades de ejecución identificadas como Áreas de Regularización en suelo urbano no consolidado con fines de normalización se ejecutarán preferentemente por el sistema de compensación o cooperación salvo cuando proceda declarar la innecesariedad de la reparcelación por darse cumplimiento material y formal de los objetivos perseguidos por otros medios.

2. El sistema de ejecución se fijará en el presente Plan o en su caso en los planes de desarrollo, o en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.

3. No obstante lo anterior los sistemas de actuación, incluso los determinados en los instrumentos de planeamiento, serán susceptibles de modificarse conforme al procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

4. En el suelo urbano no consolidado, en los casos en que el presente Plan no determine el sistema de actuación, podrán los propietarios que cuenten con más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución solicitar en el plazo de dos años desde el inicio del Cuatrienio al que se adscriba su programación que se determine el sistema de compensación. Esta solicitud se aceptará por la Administración Urbanística si se acompaña, para su correspondiente tramitación, los estatutos y bases del sistema de compensación. Si trascurrido dicho plazo no se hubiese iniciado el desarrollo de la Unidad, la Administración establecerá un sistema de actuación por gestión pública excepto en el supuesto de que se suscriba un convenio, conforme a las previsiones del artículo 108.2

3. Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio público que no hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita derivada de procesos urbanísticos anteriores, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos.

4. En el supuesto de que los bienes de dominio público existentes en el ámbito de la unidad hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita, se entenderán que los mismos quedan sustituidos por las superficies de las parcelas destinadas por la nueva ordenación a usos públicos, si éstas resultan iguales o superiores a las anteriores. Por el contrario, si las superficies de los bienes públicos existentes resultasen inferiores a las propuestas por la nueva ordenación, la Administración titular tendrá derecho al aprovechamiento subjetivo en proporción a la diferencia de superficies.

5. En todo caso será objeto de reurbanización, con ocasión de la ejecución de la unidad, las superficies de terrenos públicos con destino al sistema viario existente localizadas en colindancia con el ámbito de la unidad de ejecución.

6. Cuando en las fichas de las actuaciones sistemáticas del suelo urbano no consolidado se identifiquen superficies de "suelo público asociado", se entenderá que son terrenos incluidos en el ámbito de la unidad que se encuentran en la actualidad afectados al dominio público, con un uso y destino concreto que el presente Plan no pretende alterar, y que por ello, se excluyen del cálculo del aprovechamiento objetivo, sin perjuicio de que deban formalmente inscribirse a favor de la Administración Municipal. En todo caso, el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución deberá prever la adecuada reurbanización del "suelo público asociado" para asegurar su integración urbana adaptada a la nueva ordenación propuesta.

7. En aquellos supuestos de áreas de reforma interior o sectores en los que existan terrenos cedidos al Ayuntamiento para usos públicos vinculados a actuaciones irregulares realizadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, y a fin de asegurar un adecuado y justo proceso de distribución de beneficios y cargas, en el momento de formulación y aprobación del proyecto de reparcelación -ajustado a las previsiones de este Plan General- se aplicarán unas reglas equivalentes a las establecidas en el apartado 4 con la finalidad de que no se ocasionen supuestos de enriquecimiento injustos. De tal modo que los terrenos de titularidad municipal en el seno de la unidad de ejecución obtenidos mediante cesión anticipada -en el mencionado proceso de la actuación

de la Ley 7/2.002, para el establecimiento garantizado del sistema de compensación.

Artículo 4.2.9. Inicio de la actividad de ejecución, programación y declaración de incumplimiento.

1. La aprobación de la delimitación de la Unidad de Ejecución y la determinación del sistema de actuación supone la legitimación para iniciar la actividad de ejecución en su seno.
2. Cuando se hubiese fijado el sistema de compensación y transcurran los plazos establecidos en el planeamiento o por el procedimiento a que hace referencia el artículo 88.1 de la Ley andaluza 7/2002 para el cumplimiento de los deberes urbanísticos sin producirse los mismos, se procederá, previa declaración de incumplimiento a sustituir el sistema por otro de gestión pública.
3. Los plazos establecidos en las fichas de las Normas Particulares de programación del ámbito, se entenderán realizados en el sentido de que antes de finalizar la anualidad, bienio o, en su caso Cuatrienio que se identifique debe contar el respectivo ámbito con todos los instrumentos de planificación pormenorizada y de ejecución (proyecto redistributivo y proyecto de urbanización) definitivamente aprobados, por lo que llegado el último día del plazo establecido para la aprobación de los instrumentos pendientes, sin acontecer ésta, se producirá el incumplimiento a los efectos del apartado anterior.

4. Una vez aprobado el correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las obras de urbanización deberán finalizarse en el plazo establecido en el Proyecto aprobado de conformidad con las previsiones de estas Normas. Transcurrido dicho plazo sin producirse el cumplimiento del deber de urbanizar, producirá los efectos previstos en la legislación vigente.

No obstante, el planeamiento de desarrollo o en su caso, el Proyecto de Urbanización, podrán ampliar justificadamente los anteriores plazos relativos al deber de urbanización, siempre que estuviere constituida la Junta de Compensación.

5. De forma bianual podrá determinarse por el Ayuntamiento las unidades de ejecución que, de conformidad con la programación del Plan, de forma necesaria deban desarrollarse en el plazo de los dos años siguientes, estableciendo por el procedimiento adecuado las decisiones que se correspondan de determinación del

sistema de actuación para aquellas que no lo tengan establecido o los cambios de sistema que deban operarse para asegurar la actividad de ejecución.

Artículo 4.2.10. Los Proyectos de Reparcelación

1. Incluirán como fincas pertenecientes a la unidad reparcelable, además de las parcelas incluidas en el ámbito de la localización ejecución, las fincas que se correspondan con los terrenos destinados a al ejecución de dotaciones adscritas a la misma.
2. La aprobación del Proyecto de Reparcelación podrá ser rechazada de forma justificada en aquellos supuestos en los que la localización de los aprovechamientos urbanísticos pertenecientes a la Administración Urbanística Municipal se realice en posiciones marginales, cuando se materialice en parcelas con usos y tipologías edificatorias no adecuados para la mejor satisfacción de los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo o cuando la asignación del coeficiente de ponderación no resulte ajustado a la diferencia de valores entre los diversos usos y tipologías en el seno de la unidad.
3. Cuando proceda conforme al presente Plan, y si ello no hubiera sido llevado a efecto anteriormente, el Proyecto de Reparcelación habrá de contemplar el abono de los gastos necesarios para financiar las infraestructuras exteriores a la Unidad de Ejecución.

Artículo 4.2.11. Gastos de la urbanización en actuaciones sistemáticas.

1. Los gastos a financiar por aquellos que hayan de materializar su derecho al aprovechamiento urbanístico en Unidades de Ejecución comprenden, en general, todos los necesarios para proceder al desarrollo urbanístico integral de la actuación de modo que esta quede plenamente integrada en la malla urbana, conectada a las infraestructuras exteriores a la actuación, quedando así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genere la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación, y particularmente, los siguientes conceptos:

- a. El coste de ejecución de las obras de urbanización interiores previstas en la actuación correspondiente: obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás servicios públicos que, estando previstos en los planes y proyectos, sean del interés para la unidad de ejecución. En

3. Se considerarán como gastos de urbanización incluidos dentro de la unidad de ejecución los correspondientes a las obras necesarias de adaptación de todos los viarios físicamente limitados a dichas unidades, aunque no se encuentren grafiados dentro de los límites del área.
4. En las áreas de reforma interior que cuenten con fines principalmente vinculados a los objetivos de normalización urbanística, y en todo caso, en las áreas de regularización, deberá excluirse de la reparcelación los terrenos calificados con destino público que en el interior del ámbito de la actuación se encuentren ya cedidos gratuitamente al Ayuntamiento o incluso cuando la citada cesión obligatoria pueda obtenerse en virtud de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 30 del Real Decreto 1093/1997 tras la emisión de la correspondiente certificación prevista en el artículo 31 del mismo. No obstante, cuando los terrenos cedidos con anterioridad sean objeto de alteración de su destino urbanístico original se aplicará lo dispuesto en el artículo 4.2.7 de estas Normas.
5. Los gastos de urbanización en las actuaciones sistemáticas de las áreas de regularización se realizarán de conformidad con las previsiones del artículo 10.3.12 de estas Normas.

CAPÍTULO III. LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.

Artículo 4.3.1. Excepciones a la ejecución sistemática

Constituyen excepciones a la ejecución sistemática los siguientes supuestos:

- a. La ejecución de los Sistemas Generales no incluidos en la delimitación de una unidad de ejecución. De igual forma, podrá anticiparse la ejecución de infraestructuras calificadas de sistemas generales o locales incluidas en el ámbito de una unidad de ejecución del suelo urbano no consolidado o sector o ámbito de suelo urbanizable en todas sus categorías sin que se hayan aprobado los correspondientes instrumentos de desarrollo si resulta urgente su materialización.
- b. La ejecución de las actuaciones urbanizadoras no integradas.
- c. La edificación de los solares del suelo urbano consolidado.

este coste se integran todas las obras que tengan el carácter de sistema local e incluso las pertenecientes a las redes de los sistemas generales que se localicen en el interior del ámbito de actuación.

- b. Los costes de infraestructuras necesarios para que la actuación urbanística quede plenamente conectada a las redes generales de servicios (viarios, de saneamiento, de suministro de agua y energía eléctrica) exteriores al ámbito a través de las conexiones previstas en el plan y en el proyecto de urbanización.

En los ámbitos de los sectores, los gastos incorporarán además la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los demás sistemas generales de saneamiento, abastecimiento, potabilización, viarios, electricidad y demás infraestructuras generales, exteriores previstos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo; todo ello en los términos dispuestos por el presente Plan y sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

- c. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.
 - d. El coste que genere la redacción del planeamiento de desarrollo, instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización así como todos aquellos que exija el desarrollo de las operaciones equidistributivas tales como el desarrollo de levantamientos topográficos, análisis de la estructura de la propiedad, gastos registrales, etc.
 - e. Los gastos administrativos y de gestión del sistema.
2. Los anteriormente referidos gastos, cuando beneficien de modo directo a más de una unidad de ejecución, habrán de ser distribuidas de modo proporcional y equitativo entre ellas.

- c. Cesión gratuita vinculada a la Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución.
- d. Por expropiación forzosa.
- e. Por acuerdo de compra o permuta.

d. Los terrenos del suelo urbano no consolidado que incluidos en Áreas de Reparto se encuentren excluidos de los ámbitos en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución y deban ser objeto de transferencias de aprovechamientos urbanísticos para satisfacer los deberes de cesión de terrenos con destino a usos públicos y materialización del aprovechamiento correspondiente Administración Urbanística, y, en su caso, de reparcelación económica para el cumplimiento del deber de financiar los gastos de urbanización pendientes. Estos ámbitos se identifican como Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos integrando cada una de ella un área de reparto en la que se incluyen las Actuaciones aisladas de Incrementos de Aprovechamientos Urbanísticos y las actuaciones aisladas de dotaciones públicas vinculadas a éstas.

Los ámbitos sujetos a Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos se ajustarán a la regulación establecida en la Sección Cuarta del Capítulo III del Título X de estas Normas

e. Los terrenos del suelo urbano no consolidado que excluidos tanto de los ámbitos de las unidades de ejecución como de las áreas de reparto suponen un incremento de aprovechamiento considerable con respecto a las condiciones de ordenación establecidas por el anterior planeamiento. Estos terrenos se corresponden con las parcelas identificadas en este Plan con la denominación "Ordenación de Mantenimiento" (OM) así como aquellos otros ámbitos identificados en la Sección Quinta del Capítulo III del Título X de estas Normas.

Artículo 4.3.3. Contribuciones especiales.

1. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarios para la ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos cuando no estén incorporados a una unidad de ejecución así como el de las obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su costeamiento mediante los instrumentos de repartos de cargas y beneficios derivados del planeamiento, podrá ser repercutido sobre los que resultaren especialmente beneficiados de la actuación urbanística mediante la imposición de contribuciones especiales.

2. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación reguladora de las Haciendas Locales.

CAPÍTULO IV. LA EXPROPIACIÓN.

Artículo 4.4.1. Expropiación forzosa por razón de urbanismo

- 1. La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:
 - 1º. Cuando se haya establecido como sistema de actuación para la ejecución de las previsiones de una unidad de ejecución.
 - 2º. Para la adquisición de terrenos con destino a los Sistemas Generales localizados en cualquier clase de suelo así como para la obtención de dotaciones públicas locales no incluidas en la delimitación de una unidad de ejecución.
 - 3º. Para la adquisición anticipada de terrenos con destino a cualquier clase de dotación pública incluidos en unidades de ejecución en los casos de necesidad urgente.

Artículo 4.3.2. La ejecución de las actuaciones urbanizadoras no integradas

- 1. Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico ni se efectúe por la Administración Urbanística Municipal delimitación de unidades de ejecución, la actividad de la ejecución urbanística de transformación física de los terrenos se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias.
- 2. El suelo preciso para las dotaciones en estos casos se obtendrá por:
 - a. Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación voluntaria.
 - b. Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

- 11º. En los demás casos previstos por la legislación general aplicable.
- 2. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarios para la ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos cuando no estén incorporados a una unidad de ejecución o adscrita a Áreas de Reparto, cuando no fuera posible su costeamiento mediante los instrumentos de repartos de cargas y beneficios derivados del planeamiento, podrá ser repercutido sobre los que resultaren especialmente beneficiados de la actuación urbanística mediante la imposición de contribuciones especiales. De igual forma, podrá el Ayuntamiento, repercutir el coste de las obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos mediante contribuciones especiales cuando no proceda la delimitación de unidades de ejecución.

CAPITULO V. LA EJECUCION URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES.

Artículo 4.5.1. Formas de obtención del suelo de dotaciones

- 1. El suelo destinado a dotaciones se obtiene:
 - a. Cuando estén incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.
 - b. En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, así como por expropiación u ocupación directa.
- 2. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:
 - a. Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, en el supuesto previsto en la letra a) del apartado anterior.
 - b. Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

- 4º. Para la adquisición de bienes que hayan de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo.
- 5º. Para la obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública así como a otros usos declarados de interés social.
- 6º. Por la realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.
- 7º. En los casos de incumplimiento de la función social de la propiedad motivada por:
 - a. la inobservancia de los plazos para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento.
 - b. la inobservancia de los plazos para la ejecución total del planeamiento o de algunas de sus fases.
 - c. Por el transcurso del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o la terminación de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que hayan sido reservadas en la correspondiente área o sector.
 - d. la inobservancia del deber legalmente exigible de conservación.
 - e. la inobservancia del deber de rehabilitación de los inmuebles, cuando éste sea legalmente exigible.
- 8º. Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en la situación legal de fuera de ordenación, según se define en la Disposición Adicional Primera de la LOUA, y se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible o inadecuada.
- 9º. A los bienes inmuebles en situación de ejecución por sustitución por haber incumplido el deber de edificar.
- 10º. A los terrenos que sean necesarios para la ejecución de los proyectos de obras públicas ordinarias aprobados.

Artículo 4.5.2. Adscripción de Terrenos dotacionales en unidades de ejecución excedentarias.

1. Los sectores del suelo urbanizable a los que el Plan General fija un aprovechamiento objetivo superior al medio del Área de Reparto en el que se encuadran, tienen adscritas para su obtención, con cargo al exceso de aprovechamiento, las superficies de suelo destinado a sistemas generales que para cada ámbito se establecen en el cuadro de adscripción de sistemas generales a excesos de aprovechamiento. En este caso, la adscripción de terrenos de Sistemas Generales son los que perteneciendo al Área de Reparto quedan excluidos de los ámbitos de los sectores. No se realiza adscripción si los terrenos de Sistemas Generales son interiores a los sectores o áreas, por obtenerse en este caso de forma gratuita como consecuencia de la aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente.

2. En el suelo urbano no consolidado, el presente Plan, en aquellos casos que procede, adscribe igualmente los terrenos calificados como de uso público de actuaciones aisladas a los distintos sectores o áreas que cuenten con un aprovechamiento objetivo superior al medio del Área de Reparto. En este caso, la adscripción de terrenos de uso y dominio público de carácter local son los que perteneciendo al Área de Reparto quedan excluidos de los ámbitos de los sectores y áreas de reforma interior.

3. Si el instrumento de planeamiento encargado de realizar la ordenación detallada establece una división en diversas unidades de ejecución de ámbito de planeamiento que cuenta con excesos de aprovechamientos, deberá especificar la cuantía del exceso que se atribuye a cada unidad de ejecución de forma proporcional a los aprovechamientos objetivos asignados a cada una.

Artículo 4.5.3. Derechos y Obligaciones de los propietarios de terrenos dotacionales en Áreas de Reparto cuando quedan excluidos de las unidades de ejecución.

1. Los propietarios de terrenos que carecen de aprovechamiento objetivo por estar destinados a sistemas generales o dotaciones que estando adscritas al suelo urbano no consolidado o urbanizable no se incluyan en los ámbitos de unidades de ejecución, serán compensados, si no son objeto de expropiación, mediante ocupación directa o mediante acuerdo de adjudicación de su aprovechamiento subjetivo en aquellas unidades de ejecución pertenecientes a su Área de Reparto que tengan exceso de aprovechamiento respecto del medio.

2. A estos propietarios de terrenos con aprovechamiento objetivo cero se les compensará, en el caso de que no se haya aplicado la expropiación, en el oportuno procedimiento de reparcelación de la unidad de ejecución determinada con el aprovechamiento objetivo que resulte de aplicar a la superficie de terrenos dotacionales objeto de cesión el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto.

3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelatoria en la unidad de ejecución en que hayan de hacer efectivos sus derechos a partir del momento de la ocupación de los terrenos de su propiedad por el Ayuntamiento, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que se les sean adjudicadas.

4. Cuando la gestión del ámbito se haya previsto mediante la aplicación de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, se estará a la regulación contenida en la Sección IV Capítulo III del Título X.

CAPÍTULO VI. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.6.1. Potestades administrativas en materia de disciplina.

1. La Administración asegura que el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanística mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

- a. La intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en las formas dispuestas en esta Ley.
- b. La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.
- c. La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.
- d. La sanción de las infracciones urbanísticas.

2. La disciplina urbanística comporta el ejercicio de todas las potestades anteriores en cuantos supuestos así proceda.

Artículo 4.6.2. Legitimación para los actos de uso y edificación.

1. Los actos de edificación en parcelas que tengan la condición de solar sólo podrán ser realizados por sus propietarios o por los titulares de derechos suficientes al efecto previa obtención de la licencia de obras correspondiente.
2. La legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, así como de cualquier otra obra o uso objetivo del suelo, salvo las excepciones expresamente establecidas en la legislación, tiene como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:
 - a. La vigencia de ordenación urbanística idónea para legitimar la actividad de ejecución y edificación.
 - b. El cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos legalmente conforme a la clase de suelo de que se trate.
 - c. La cobertura en proyecto aprobado administrativamente, cuando sea legalmente exigible.
 - d. La obtención, vigencia y eficacia del a licencia y resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa previa.

Artículo 4.6.3. La intervención administrativa municipal del uso del suelo.

1. La intervención municipal del suelo, que es de ejercicio inexcusable, se lleva a cabo mediante el otorgamiento de licencias urbanísticas, las órdenes de ejecución y la inspección urbanística.
2. Están sujetos a previa licencia municipal los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como:
 - 1º Las obras de construcción de edificaciones, instalaciones e industrias de nueva planta.
 - 2º Las obras de ampliación, reforma o conservación de edificios, instalaciones o industrias existentes.

- 3º La modificación o reforma que afecta a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.
- 4º Las de modificación del espacio exterior de los edificios e instalaciones, cualquiera que sea su uso.
- 5º Las de modificación de la disposición interior de los edificios, instalaciones e industrias existentes.
- 6º Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- 7º Las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., tanto subterráneos o áreas, como postes, casetas, buzones, cabinas, etc.
- 8º Las parcelaciones.
- 9º Los movimientos de tierras (vaciado, desmontes, explanación, excavación, terraplenado, vertido, etc.) y demás obras de urbanización, apertura de caminos, vías o accesos rodados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado.
- 10º La primera utilización u ocupación de los edificios, locales, industrias e instalaciones en general.
- 11º Los usos de carácter provisional.
- 12º El uso del vuelo sobre las instalaciones y edificaciones y el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos, acondicionadores de aire y antenas de TV.
- 13º La modificación del uso existente de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios e instalaciones en general, así como de maquinaria y otras instalaciones industriales.
- 14º La demolición de las construcciones totales o parciales salvo en los casos declarados de ruina inminente y el vertido de sus escombros.
- 15º Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo

2. Se exceptúan de la regla establecida en el apartado anterior los actos de ejecución, realización o desarrollo de las siguientes obras, instalaciones y usos:

- a. Las obras públicas ordinarias de las actuaciones urbanizadoras no integradas y las de implantación de infraestructuras y servicios, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística.
- b. Las amparadas y definidas en Planes Especiales supramunicipales.

En ambos supuestos los proyectos correspondientes deberán ser remitidos al Ayuntamiento para consulta y concertación por plazo nunca inferior a un mes, obligando dicha concertación a las Administraciones a procurar la definición acordada de los términos de ejecución, realización o implantación de las obras, instalaciones o usos contenidos en el proyecto. Una vez acordados los términos de la ejecución, el inicio de las obras e instalaciones o la implantación de los usos deberán comunicarse con carácter previo a los municipios interesados.

3. Se exceptúa igualmente de la regla prevista en el apartado 1 los actos promovidos por una Administración pública en los que concurra un excepcional o urgente interés público. La Administración promotora del proyecto técnico deberá, para legitimar la misma, acordar su remisión al municipio correspondiente para que, en el plazo de un mes comunique a aquélla la conformidad o disconformidad del mismo con el instrumento de planeamiento de aplicación.

Cuando estos actos sean promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía o entidades adscritas o dependientes de la misma, en caso de comunicación de la disconformidad, las actuaciones deberán ser remitidas a la Consejería competente en materia de urbanismo para que, tras los informes correspondientes y junto con su propuesta, las eleve al Consejo de Gobierno que decidirá sobre la procedencia de la ejecución del proyecto. El acuerdo que estime dicha procedencia, que posibilitará su inmediata ejecución, deberá ordenar la iniciación del procedimiento de innovación del instrumento de planeamiento.

(captación de agua, fosas sépticas, conducciones privadas, etc.).

16º La corta de árboles, constituyan o no masa arbórea, la roza y el descepe.

17º Cerramientos o vallados de solares, fincas o terrenos u obras provisionales con frente a una vía pública y la instalación de grúas torres.

18º La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y la utilización de sistemas publicitarios acústicos (o aéreos en el espacio municipal).

19º Modificación de las características físicas del suelo (pavimentados, asfaltados, drenajes, etc.).

20º Y, en general, toda obra de construcción o uso del suelo, vuelo o el subsuelo, ya sea de carácter permanente o provisional que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

3. La sujeción a licencia municipal previa alcanza, así mismo, a las actividades a realizar por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión pertinente por parte del Ente titular del dominio público.

4. Las Normas contenidas en los siguientes artículos del presente capítulo, así como en el Capítulo II, III y IV de este Título, podrán ser desarrolladas total o parcialmente por unas Ordenanzas Municipales

Artículo 4.6.4. Actos promovidos por Administraciones Públicas

1. La sujeción a previa licencia municipal alcanza a todas las actividades y actos del número 2 anterior, incluso cuando sean promovidos por órganos de administraciones supramunicipales y Entidades de derecho público adscritas a éstas (excepto en los casos previstos en los números siguientes) y las que afecten a terrenos de dominio público o zonas de influencia por servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, ferroviarias, red viaria, de protección histórico-artísticas, etc., que precisen previamente autorización del Órgano administrativo competente.

Artículo 4.6.5. Actos realizados sin licencia.

Los actos de uso del suelo y subsuelo realizados sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, darán lugar a la adopción de las medidas de protección de la legalidad previstas en la legislación vigente.

Artículo 4.6.6. Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación.

Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se efectúan en virtud de orden municipal y bajo dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento, salvo que se exija un proyecto, estarán exentas de licencias, pero exigen comunicación previa.

Artículo 4.6.7 Efectos de la licencia

1. La licencia urbanística de edificación, obtenida de modo expreso, o, en su caso, por silencio administrativo, es el título jurídico administrativo que autoriza a realizar los actos de edificación en unidades aptas para ello conforme a lo establecido en la Legislación Urbanística.
2. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceras y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.
3. En todo caso, el otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas. Producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.
4. En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si la parcela reúne las condiciones para merecer la condición tanto de suelo urbano consolidado por la urbanización como de solar. En las actuaciones asistemáticas en suelo urbano no consolidado deberán así mismo constatar el ajuste entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo.
5. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable, por lo dispuesto en las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales.

A tal fin, serán aplicables las Ordenanzas Municipales que, en su desarrollo de este Plan se aprueben, y que tengan por objeto completar la regulación de los trámites a que deberán sujetarse los distintos tipos de licencias urbanísticas y el establecimiento de las normas sobre las restantes formas de control administrativo en relación con las actuaciones urbanísticas.

Artículo 4.6.8 Régimen y Contenido de la licencia

1. Cuanto se dispone en las presentes Normas de este Plan General así como en las disposiciones establecidas en las Ordenanzas que resulten vigentes que la complementen sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.
2. Los titulares de la licencia o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y así mismo el contenido implícito (que es el definido tanto en la documentación técnica del proyecto aprobado como en las Normas Urbanísticas según la clase y destino del suelo. Integran también el contenido implícito el respeto de las Normas Básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación.
3. No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse a la Administración Urbanística Municipal en solicitud de información.
4. Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpora o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.
5. Aprobada y concedida la correspondiente licencia, quedará el Proyecto Técnico incorporado a aquélla como contenido material de la actuación autorizada completada con las condiciones que la Administración establezca en el propio acto del otorgamiento de la misma.

En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal toda alteración durante el curso de las obras del proyecto, salvo meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia, y, específicamente, las modificaciones que afecten a cambios de uso, a las condiciones de volumen y forma de los edificios, condiciones

de posición y ocupación del edificio en la parcela, condiciones de edificabilidad, número de viviendas, condiciones de accesibilidad, y a las medidas de protección contra incendios, seguridad y condiciones estéticas.

Artículo 4.6.9. Proyecto Técnico.

1. A efectos de ejercicio de la competencia municipal sobre intervención en la edificación y uso del suelo, se entiende por Proyecto Técnico el conjunto de documentos que definan las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a la normativa urbanística aplicable. Dicho Proyecto Técnico podrá desarrollarse o completarse mediante otros documentos técnicos, debiéndose mantener entre todos ellos la necesaria coordinación bajo la responsabilidad del Projectista.
2. Los proyectos deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes en relación con el objeto y características de lo proyectado y visados por los respectivos colegios profesionales o, en su caso, por la oficina de supervisión de proyectos de la Administración correspondiente. En este último caso, deberá ir acompañado necesariamente de los informes técnicos que le han servido de base y de la certificación administrativa de que los proyectistas son personal perteneciente al órgano administrativo petionario.
3. Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante documentos técnicos desarrollados por otros técnicos, se mantendrá entre ellos la necesaria coordinación por parte del autor del proyecto, siendo necesario el visado de estos documentos por el Colegio profesional del proyectista u otras formas alternativas que garanticen la citada coordinación.
4. Con independencia del contenido documental del expediente administrativo para la obtención de licencia urbanística, el Proyecto Técnico, salvo que otra cosa se dispusiese en esta Norma, estará compuesto como mínimo de: memoria descriptiva, memoria justificativa, memoria de legalidad que acredite el cumplimiento de las determinaciones establecidas por el planeamiento, junto con los planos, mediciones, presupuesto, así como la documentación exigida por los reglamentos técnicos aplicables.
5. Los técnicos firmantes del proyecto son responsables de su calidad, de la idoneidad de las determinaciones constructivas y técnicas que el mismo desarrolla y del cumplimiento de toda la legislación

relacionada con dichos extremos. Una vez presentado el proyecto ante la Administración municipal, de la exactitud y veracidad de sus datos, responderán el promotor y los Projectistas a todos los efectos.

5. En los casos en que las actuaciones que por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de Proyecto Técnico, estos se podrán acometer conforme al procedimiento simplificado que establezca el Ayuntamiento, aportando los documentos que se expresan en estas Normas según el tipo de actuación de que se trate.

Artículo 4.6.10. Plazos de vigencia de las licencias

1. Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras mayores de edificación, instalación o uso, no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo establecido en la correspondiente licencia, que en ningún caso excederá de seis meses.
2. Las licencias de obra menor caducarán y quedarán sin efecto, cuando no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la misma.
3. Las obras menores necesariamente comprendidas en el proceso de edificación e instalación de obras mayores y que implícitamente se amparan o incluyen en el otorgamiento de licencia como las propias del ritmo normal de la obra, a que se refiere el número 1 anterior y la demolición de las construcciones necesarias para la obra nueva, deberán haberse iniciado igualmente antes de transcurrir el plazo establecido en la licencia de obra mayor. En otro caso estas obras menores, parciales y preparatorias caducarán, habiendo de solicitarse por separado de la obra mayor y antes de la caducidad de ésta, para poder proseguir dichas obras al ritmo normal previsto.
4. Las licencias determinarán el plazo de vigencia en que deberán concluirse todas las obras que ampara, atendiendo a la naturaleza, etapas y entidad de las mismas. También podrán concederse prórrogas de conclusión con análogos criterios a las de iniciación.
5. El plazo para la conclusión de las obras e instalaciones se contará desde la notificación de su iniciación efectiva, con arreglo a los números anteriores de este artículo, según el tipo de obra a ejecutar.

Artículo 4.6.11. Condiciones de iniciación y ejecución de las obras

1. Solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:
 - a. Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación a la Administración Urbanística Municipal y obtenido el Acta de Tira de Cuerda.
 - b. Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre lo ejecutado y la obra o instalación proyectada, objeto de la licencia.
2. A efectos de la consideración del momento de la iniciación y conclusión de las obras amparadas en una licencia o su prórroga, se entenderá que éstas habrán de iniciarse y concluirse en la totalidad de las obras previstas en cada tipo de obra y para la fase o etapa respectiva. En otro caso, caducará la licencia o su prórroga para las partes no ejecutadas o concluidas en el plazo de vigencia concedido.
3. Cuando se produjeran hallazgos no previstos en los usos y condiciones de las Normas en las licencias, ésta se considerará en suspenso, interrumpiéndose las obras de inmediato.
4. En las licencias de obras mayores, únicamente podrán iniciarse las obras autorizadas previo cumplimiento, en la forma exigida en estas Normas, de la obligación de aportación de aquellos otros documentos técnicos que desarrollen tecnologías específicas e instalaciones del edificio así como del Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, según proceda y del Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.

Artículo 4.6.12. Obligaciones del titular de la licencia

1. La licencia de las obras obliga a su titular o causahabiente a lo siguiente:
 - a. Satisfacer previamente las tasas oficiales, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución.
 - b. Construir o reponer la acera fronteriza a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.

- c. Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.
- d. Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de las obras.
2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia, cuya cantidad será como mínimo el doble del coste de construcción de la acera reglamentaria correspondiente a la finca; salvo cuando se incluyera en las obras del Proyecto de Urbanización.
3. En los casos en que la calzada carezca de delimitación de acera, se considerará, a efectos del cálculo a que se refiere el párrafo anterior, la quinta parte del ancho de la calle.

SECCIÓN II. DOCUMENTACIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 4.6.13. Documentación de las licencias de obras mayores de edificación.

1. Para la tramitación de las licencias de edificación (obra de nueva planta, ampliación o reforma) será preciso la aportación de Proyecto Técnico, por triplicado ejemplar, suscrito por técnico competente, cuyo contenido será el necesario y suficiente que permita a la Administración conocer el objeto y detalle de las obras solicitadas y verificar que las mismas se ajustan a las determinaciones del planeamiento urbanístico en vigor.
2. Hasta tanto se proceda a la aprobación de unas Ordenanzas Municipales, el Proyecto Técnico, con carácter general, deberá estar integrado necesariamente por la siguiente documentación:
 - 1º. 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 adaptada, superficies útiles y construidas según usos en cada planta, especificando las superficies cerradas y las abiertas.
 - Memoria urbanística conteniendo la justificación del cumplimiento de las determinaciones sobre clasificación, calificación, gestión y desarrollo del Plan General, así como estudio comparativo de la ordenanza de aplicación.
 - Memoria constructiva y de calidades
- 2º. Planos:
- Copia de los planos oficiales de calificación y gestión de la mayor escala que ordenen el territorio.
 - Plano de parcelación aprobada, con el emplazamiento de la parcela.
 - Plano topográfico original, referido a coordenadas UTM o a elementos fijos del entorno que estén representados en los planos cartográficos del municipio, con el arbolado existente si lo hubiere.
 - Plano topográfico propuesto con el acondicionamiento de la parcela, emplazamiento de la edificación y cota de implantación de las plantas bajas.
 - Planos generales a escala y acotados, de plantas, alzados y secciones, todos ellos en número suficiente y con el contenido y detalle que defina adecuadamente la edificación y obras a realizar.
- 3º. Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.
- 4º. En los casos de obras que afecten a edificios con algún nivel de protección, deberá aportarse separata correspondiente a la definición del grado de intervención en relación a la protección perseguida, con descripción gráfica y fotográfica de los elementos a proteger.
- 5º. En su caso, Proyecto de Intervención Arqueológica.
- 6º. Separata acreditativa del cumplimiento de la Normativa de protección contra incendios.
- 7º. Ficha justificativa de la Normativa sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.
- 8º. Planos acotados con indicación de los elementos integradores de la Instalación de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.
- 9º. Memoria justificativa del cumplimiento de las normas de protección del medioambiente en materia de ruidos.
- 10º. Anexo en el que se señalará la duración máxima prevista de las obras y los periodos parciales de ejecución, si éstos fuesen procedentes.
- 11º. Plano definitivo de la zona de ocupación del dominio público, incluyendo los servicios públicos afectados, a los efectos de acometer la ejecución de las obras.
- 12º. La documentación específicamente exigida para cada uno de los tipos de proyectos obras.
- 13º. De igual forma, y además de la general exigida para todo tipo de licencias, deberá unirse la siguiente documentación:
- a. Cuestionario de estadística municipal y de fiscalía.
 - b. Copia del título de propiedad.
 - c. Informes y planos diligenciados por las Compañías Suministradoras, sobre las acometidas correspondientes.
3. El expediente de licencia de edificación constituye un documento integral formado por el Proyecto Técnico, las eventuales modificaciones que se introduzcan en el mismo a lo largo de la tramitación del expediente, la documentación técnica precisa para la obtención de las autorizaciones e informes sectoriales pertinentes y la necesaria para el inicio de las obras.
4. Para la tramitación inicial y la concesión de las licencias de obras de edificación, será preciso la aportación del Proyecto Técnico integrado por la documentación relacionada en el apartado

primero de este artículo y por aquella documentación específica para cada tipo de obras.

5. Antes del inicio de las obras, al Proyecto Técnico autorizado deberán aportarse aquellos otros documentos técnicos que desarrollen tecnologías específicas e instalaciones del edificio, entre los cuales deberá incluirse con carácter general: proyecto de cimentación, estructura, instalaciones y aquellos documentos técnicos referidos a oficios, pliegos de condiciones técnicas, generales y particulares, estado de mediciones y presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra. Asimismo deberá aportarse Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, según proceda y Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.

La citada documentación técnica concordará, bajo la responsabilidad del promotor y el proyectista, con el Proyecto Técnico presentado para la obtención de licencia urbanística, declarándose expresamente mediante la firma, por ambos, de la correspondiente Acta Administrativa. Por parte de la Administración se efectuará una revisión documental de la misma, en la que se verifique que la documentación está completa, suscrita por técnico competente y visada por el Colegio Profesional correspondiente.

Si se detectara alguna carencia en la documentación presentada, se comunicará al peticionario en el plazo no superior a quince días desde su presentación, debiéndose aportar la documentación necesariamente antes del inicio de las obras, y en todo caso, en el plazo que se conceda para ello.

6. Cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la licencia de instalación. Los proyectos de edificios y obras en general destinados a usos que necesiten licencia de instalación y alojen actividades que se presume puedan originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina la legislación medioambiental.

Artículo. 4.6.14. Documentación de las Obras menores.

1. El Ayuntamiento señalará en las Ordenanzas Municipales la documentación requerida para las obras menores, entendiéndose por tal, a los efectos de estas Normas, aquellas actuaciones de escasa

entidad técnica e impacto urbanístico y que no afectan al patrimonio protegido, no necesitando para su ejecución de la presentación de proyecto técnico.

Se consideran obras menores:

- a. Obras menores en vía pública:
 - construcción o reparación o supresión de vados en las aceras.
 - ocupación provisional de la vía pública para acometer instalación de servicios con destino a una construcción, salvo que la edificación en la parcela contigua cuenta con licencia de obra mayor.
 - colocación de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y venta.
 - colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
 - colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios, que están expresamente prohibidos
- b. Obras de reparación o de modificaciones pequeña entidad que no precisan facultativo ni proyecto técnico
 - revocos y enlucidos en fachadas.
 - apertura de puertas y ventanas sin tabiques.
 - cambio de puertas y ventanas sin ensanchar huecos.
 - renovación de pintura.
 - desatoro de desagües interiores.
 - reparación de techos sin cambiar la vigería, así como la reparación de solerías en azoteas y retejado.
 - reparación de balcones, bajantes, rejas, marcos, puertas y ventanas.
 - colocación o sustitución de instalaciones de agua y electricidad.

- cualquier otra reparación que no afecte a elementos de la estructura del inmueble, muros o cimientos.
- c. Obras menores que sólo requieren la intervención en la ejecución de las obras de un facultativo, y en su caso, proyecto técnico:
 - apertura de huecos en muros.
 - ensanchamiento de huecos en muros de altura superior a 1,80 m y de longitud superior a 3 metros.
 - ensolados en plantas superiores.
 - reparación de azoteas y tejados cambiando la vigería.
 - reparación de balcones.
 - construcción de pozos.
 - construcción de escaleras
 - reparación de grietas.
 - apuntalamientos.
 - cambios en la distribución interior (modificación de tabiquería).
 - instalaciones de WC, cocinas o lavadoras.
 - cualesquiera otra reparación análoga a los anteriores.

Artículo 4.6.15. Señalamiento de alineaciones y rasantes

1. La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes incorporará la documentación exigida en las Ordenanzas Municipales y serán suscritos por el técnico competente legalmente autorizado y visados por el Colegio Oficial, lo cual será requisito indispensable previo a la tramitación del expediente de licencia de construcción.
2. Presentada la documentación indicada y después de efectuar el pago de los derechos o tasas correspondientes, se fijará el día y la hora, para antes de un mes de la solicitud, en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico competente, legalmente autorizado, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia.
3. La ejecución del señalamiento se hará constar en un plano o croquis de replanteo, por duplicado, firmados por el facultativo municipal y el técnico del solicitante.

Artículo 4.6.16. Proyectos de Parcelación.

1. Los proyectos de parcelación tienen por finalidad la definición pormenorizada de cada una de las unidades resultantes de una parcelación urbanística, y se ajustarán a las condiciones generales establecidas en estas Normas así como en su caso en las Ordenanzas de aplicación. Los proyectos de parcelación deberán venir suscritos por técnico competente.

- a. Plano de situación de la parcela en el planeamiento
- b. Descripción de las obras que pretendan realizarse y medición de las distintas unidades de obras.
- c. Presupuesto desglosado de dichas unidades de obras.

Si para la ejecución de las obras fuese necesaria la instalación de andamios, guindolas, elementos para técnicas alpinas, grúas, u otros medios auxiliares, será preceptiva la obtención previa de la licencia municipal correspondiente, para lo cual, entre otros

2. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, los proyectos de parcelación habrán de contener:
 - a. Memoria descriptiva y justificativa de las razones de la parcelación, en relación con el planeamiento de aplicación.
 - b. Plano de situación a escala (1:2.000) y del estado actual a escala (1:500), señalando las fincas originales registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones, el espacio libre y ajardinamiento existente. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas por la Administración Urbanística Municipal.
 - c. Certificación del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas. Si la finca o fincas no constaren 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. Planos de parcelación a escala 1:500, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del planeamiento de aplicación. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas.
 - e. Propuesta de cédula urbanística de cada una de las parcelas resultantes.
 - f. Descripción fotográfica en color de la parcela o parcelas objeto de la parcelación.
 - g. Cuando la actuación afecte a parcelas con algún nivel de protección, se presentará documentación correspondiente a la protección establecida, con descripción gráfica y fotográfica de los elementos a proteger.

De igual modo, de existir arbolado, se representará en el plano topográfico (indicando su situación exacta, tipo, porte, diámetro de la copa y del tronco). Se justificará que con la parcelación propuesta, la edificación afectará al menor número posible de árboles.
 3. Los acuerdos por los que se aprueba el otorgamiento de licencias de parcelación llevarán consigo la autorización para su destino y amojonamiento.
 4. Las licencias de parcelación urbanística se entenderán implícitamente concedidas con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación.
 5. Es innecesaria la obtención de licencia de parcelación cuando se trate de hacer coincidir la realidad material con la situación registral de la finca, procediendo en este caso declarar la innecesariedad de licencia urbanística mediante la expedición del correspondiente certificado al efecto. En este caso, será necesario aportar la siguiente documentación acompañando a la petición indicada: Plano de situación en el que aparezca perfectamente identificada la parcela afectada. Descripción detallada de la descripción registral pretendida, indicando superficie y linderos originales y los resultantes de aquella, adjuntando nota simple registral y certificación catastral de la finca.
 6. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno.
 7. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesariedad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al Notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma a la Administración Urbanística Municipal.
- Artículo 4.6.17. Documentación para la licencia de obras de urbanización ordinarias**
1. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, la solicitud de licencia de obras de urbanización no incluidas en el Proyecto de Urbanización aprobado, deberá ir acompañada de los siguientes documentos por triplicado:
 - a. Memoria descriptiva y justificativa de las razones de la parcelación, en relación con el planeamiento de aplicación.
 - b. Plano de situación a escala (1:2.000) y del estado actual a escala (1:500), señalando las fincas originales registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones, el espacio libre y ajardinamiento existente. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas por la Administración Urbanística Municipal.
 - c. Certificación del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas. Si la finca o fincas no constaren 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. Planos de parcelación a escala 1:500, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del planeamiento de aplicación. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas.
 - e. Propuesta de cédula urbanística de cada una de las parcelas resultantes.
 - f. Descripción fotográfica en color de la parcela o parcelas objeto de la parcelación.
 - g. Cuando la actuación afecte a parcelas con algún nivel de protección, se presentará documentación correspondiente a la protección establecida, con descripción gráfica y fotográfica de los elementos a proteger.

De igual modo, de existir arbolado, se representará en el plano topográfico (indicando su situación exacta, tipo, porte, diámetro de la copa y del tronco). Se justificará que con la parcelación propuesta, la edificación afectará al menor número posible de árboles.

- a. Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000, en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.
 - b. Proyecto técnico.
 - c. En su caso, copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.
 2. Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes, salvo que alguno no guardase relación con las obras a ejecutar: Demolición, movimiento de tierras, obras de pavimentación, abastecimiento y distribución de agua potable, obras de fábrica, evacuación de aguas y saneamiento, redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos, y plantaciones de arbolado y jardinería.
 3. El proyecto técnico estará integrado, como mínimo, por los documentos descritos en estas Normas para los Proyectos de Urbanización.
 4. Si el acto de otorgamiento de licencia introdujese modificación sustancial en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevos proyectos, de los cuales uno se le devolverá, debidamente conformado, con la licencia.
- d. construcciones vecinas que pueden 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 a efectuar.
 2. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir además, un análisis geotécnico del terreno o solar y la copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.
 3. El peticionario asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte o demás movimientos de tierra a que se refiere la licencia, se ejecutarán por una empresa constructora competente y que al frente de tales obras, además de la dirección facultativa, haya un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

Artículo 4.6.19. Documentación para la licencia de demolición

1. En la zona de centro histórico y núcleo popular no se concederá si no va acompañada del proyecto de obra nueva que lo sustituya, salvo en el caso de ruina inminente.
2. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, a la solicitud de licencia de demolición se acompañarán los siguientes documentos:
 - a. Tres ejemplares del proyecto de demolición.
 - b. En su caso, tres ejemplares del proyecto de obra nueva.
 - c. Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes, legalmente autorizados.
3. El Proyecto Técnico de demolición, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, incluirá:
 - a. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración aproximada de las obras.
 - b. Plano topográfico de la parcela y de emplazamiento del edificio en la parcela, acotando los linderos de la misma, la

Artículo 4.6.18. Documentación para movimientos de tierras

1. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, la solicitud de licencia para movimiento de tierras, no incluidas en el concepto de obras menores, se acompañarán los siguientes documentos:
 - a. Plano de emplazamiento a escala 1:2.000 con curvas de nivel.
 - b. Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor a 1:500, en el que se indiquen las cotas de alineaciones y rasantes, la edificación y arbolado existente y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por desmonte o terraplén.
 - c. Plano de los perfiles que se consideren necesarios para precisar el volumen y características de la obra a realizar, así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o

- b. Plano del local a escala 1:100, expresándose la disposición y distribución de sus dependencias. Así mismo, se señalará la colocación de los aparatos y motores, indicándose sus potencias en C.V., acotándose en cada local y detalladamente.
 - c. Plano de situación a escala en el que se delimite el suelo o planta a ocupar por la industria y detalle de la zona exterior a 50 metros.
 - d. Presupuesto con detalle valorado de la maquinaria e instalaciones.
2. Si las obras de ampliación o reforma afectan a las condiciones estructurales del edificio, la solicitud de licencia se acompañará de los documentos propios de obra nueva o reforma.

Artículo 4.6.21. Documentación específica de la licencia en suelo no urbanizable

- 1. La solicitud de autorización para poder construir en Suelo No Urbanizable, según la zona y subclase de éste, distinguirá:
 - A. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas o mineras que guarden relación estrecha y demostrable con la naturaleza y destino de la finca.
 - B. Instalaciones vinculadas o de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
 - C. Viviendas familiares, aisladas, con destino a los usuarios de las explotaciones agrarias de cualquier índole.
 - D. Edificaciones o instalaciones de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural.
- 2. Para construcciones o instalaciones de los tipos A y B, se presentará con la instancia:
 - a. Proyecto de edificación del facultativo competente, visado por el Colegio Profesional, con memoria que justifique la vinculación de la obra a la explotación para la que se solicita, y la rentabilidad de dicha explotación en función de otras de similares características.

- distancia a los edificios y/o puntos de referencia próximos, y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas por la Administración Urbanística Municipal.
- c. Planos acotados a escala de plantas, alzados y secciones, que definan el estado actual del edificio afectado por las obras
 - d. Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.
 - e. Alzado del tramo o tramos de calle completos a los que da fachada el edificio.
 - f. Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos.

4. En todo caso, antes del inicio de las obras de demolición deberá aportarse Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico en su caso conforme a las exigencias generales.

Artículo 4.6.20. Documentación para la instalación, ampliación o reforma de local industrial.

- 1. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, la solicitud de licencias de instalación, ampliación o reforma de industria, cuando no afecten a las condiciones y cualidades estructurales del edificio, se ajustará al siguiente régimen: habrá de presentarse acompañada de la documentación que a continuación se expresa, por triplicado según el tipo de obra que se trate, la cual deberá venir autorizada por el técnico competente y visada por el Colegio Oficial que corresponda:
 - a. Memoria, en la que se especifiquen los detalles de la industria; procedimientos de fabricación y producciones de la misma; potencia en C.V. de cada uno de los motores existentes o que se hayan de instalar; medidas correctoras para evitar los peligros, molestias o incomodidades, de acuerdo con lo señalado en estas Normas; tiempo que se estime necesario para el funcionamiento de la industria y plan de etapas para la realización de las obras.

- b. Certificación acreditativa de cumplimiento de los Planes y Normas de la Administración de Agricultura o de Obras Públicas, en su caso, con evaluación económica de la rentabilidad de la explotación agraria.
- c. Licencia de instalación, en caso de explotaciones agrícolas incluidas en algunos de los Anexos de la legislación andaluza protectora del medio ambiente.
- d. Documentos (fotos, planos, croquis) que acrediten la condición y situación aislada de la edificación, sus materiales, forma y su adaptación al medio ambiente.
3. Para construcciones de los tipos C y D, junto con la instancia:
- Nombre, apellidos o razón social y domicilio.
 - Datos de identificación de la finca en plano de emplazamiento o escala adecuada e indubitabile, con acotaciones precisas, zonas o subclasificación, extensión, datos catastrales, registrales y documentos acreditativos de la propiedad (certificado de titularidad del Registro).
 - Proyecto de construcción, firmado por facultativo competente y visado por Colegio Profesional, con memoria que exprese el cuadro de superficies de ocupación y descripción de las características fundamentales (suministro y caudal suficiente, instalación eléctrica, sistema de evacuación y depuración), presupuesto de las obras, planos de alzados, secciones y plantas, materiales y solución propuesta en los croquis, fotos o panorámicas que demuestren lo mismo del punto d) del número 2 anterior.
 - Informe preceptivo de suministro, calidad y aforo de agua de técnico competente, con certificaciones de Sanidad.
 - Planos de conjunto del entorno acotados que demuestren los extremos exigidos.
 - Documentos justificativos de la finalidad y usos o cultivos principales a los que se vincula la vivienda que se pretende.
4. Para las solicitudes de tipo D, además de la documentación expresada en el apartado anterior excepto la de la letra f), la documentación complementaria que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación de Interés Público, acompañada de la
- prestación de la garantía por importe del 10% para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos. De igual modo, se exigirá el pago de la prestación compensatoria por la autorización de actos no vinculados los usos agropecuarios.
5. Para las solicitudes de tala de árboles, movimiento de tierras, roza, descepe, instalaciones de carteles informativos o rótulos u otras obras que requieran licencia o autorización previa, se presentarán los documentos suficientes que describan las obras, finalidad, coste, emplazamiento, etc.

Artículo 4.6.22. Licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Cultural.

- En las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, a inmuebles objeto de inscripción específica en el catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o a sus entornos, será necesario obtener previa autorización de los órganos competentes de la Consejería de Cultura.
- Cuando proceda, por aplicación de la legislación sectorial del Patrimonio Histórico, la previa autorización del órgano competente de la Administración Autonómica para la concesión de licencia, se deberá presentar un ejemplar más del proyecto de obras para su remisión a aquél.
- Cuando la petición de licencia afecte a un edificio, conjunto o elemento incluido en el Catálogo y señalado en los planos del presente Plan, como patrimonio a conservar y proteger cualquiera que sea su categoría, o se trate de una obra de nueva planta en la misma calle en proximidad a las anteriores, se exigirán además, fotografías, fotomontajes, perspectivas, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano y croquis de alzados de las edificaciones existentes en un mínimo de 1 casa a ambos lados del edificio para el que se solicita licencia, incorporándole en la representación del conjunto.
- Toda solicitud de licencia de demolición parcial así como las de enfoscado, reparación o reforma de fachadas, en edificios catalogados, deberá acompañarse de fotografías en color de la edificación existente y planos a 1/100.
- Los proyectos que afecten a elementos de un Conjunto de Edificios declarado o incoado Bien de Interés Cultural, deberán redactarse

de acuerdo con las instrucciones de Presentación de Proyectos para Actuaciones que afecten a dichos ámbitos aprobadas por la Consejería de Cultura.

6. En todo caso, y como mínimo, deberán contener la siguiente documentación.

- a. Obras de reforma y ampliación:
 - I. Determinación de los campos visuales, en planta y fotos (1/500).
 - II. Estado actual, con alzados, plantas y secciones y esquema de la sección de la calle (1/100 y 1/200).
 - III. Reforma (integración compositiva) en alzados, plantas y secciones (1/100).
 - IV. Volumetría, en el caso de alteración de volúmenes de la reforma, con esquema axonométrico de la solución propuesta y medianerías vistas (1/200).
- b. Obras de nueva planta, sustituciones o primeras implantaciones:
 - I. Integración en el tejido urbano, con emplazamiento y solución de usos propuestos y parcelación (1/500).
 - II. Determinación de campos visuales, plantas (1/500) y fotos.
 - III. Volumetría propuesta en axonométrica (1/200).
 - IV. Estado actual, alzado y descripción fotográfica de la preexistente.
 - V. Integración compositiva, con dibujos del entorno urbano.
- c. Solicitud de permiso de derribo total o parcial:
 - I. Integración en el tejido urbano (1/500).
 - II. Estado actual, alzados, plantas y secciones (1/100) y fotos.

7. La documentación escrita, abarcará la memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, con usos actuales, proyectados, materiales, estado actual, investigación historiográfica, costes, dibujos de los elementos esenciales del entorno, técnica de recuperación y restauración de los elementos, estructuras, cubiertas, etc., y alcance de la intervención propuesta.

8. Para las obras a realizar en terrenos sometidos a protección arqueológica, o cuando se produjeran hallazgos de interés artístico, se estará a lo expresado en el Título IX de las presentes, para cualquier clase de suelo.

La aparición de todo vestigio arqueológico en forma imprevista, será inmediatamente comunicada a la Administración Municipal y Autonómica.

Artículo 4.6.23. Obras, afecciones y organismos competentes

Con carácter previo a la presentación ante la Administración Urbanística Municipal del proyecto para el que se solicita licencia, cuando se trate de obras o instalaciones en zonas de afección o de dominio de otros órganos concurrentes o por virtud de ser una materia sectorial específica, deberá obtenerse, según los casos, autorización, informe, concesión o licencia previas y preceptivas del órgano competente por razón de la materia y presentarlas en el expediente, para considerar completa la documentación a efectos del cómputo de sus plazos. En otro supuesto, el tiempo requerido para que la Administración Urbanística Municipal cumpla el trámite y obtenga la resolución solicitada, suspenderá los plazos del procedimiento administrativo a él imputables. Cuando el trámite ante el órgano concurrente no fuese preceptivo, pero el Ayuntamiento lo instase, los plazos serán a cuenta de los imputables al mismo.

SECCIÓN III. LICENCIAS DE INSTALACIONES Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES

Artículo 4.6.24. Solicitud de licencia

1. Se requerirá la autorización municipal para el ejercicio de cualquier actividad aún cuando estuvieran exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

Artículo 4.6.26. Actividades inocuas y calificadas

2. Para el ejercicio de cualquier actividad o instalación se precisa la obtención de las siguientes licencias:

- a. Licencia de instalación por la que se autoriza previamente su implantación, ampliación o modificación.
 - b. Licencia de funcionamiento o de apertura propiamente dicha, en virtud del cual se autoriza la puesta en funcionamiento o en marcha, de la actividad o instalación de que se trate, una vez ejecutadas todas las obras, así como las medidas correctoras y de seguridad, y se hayan cumplimentado debidamente todas las condiciones bajo las cuales se concedió la licencia de instalación.
3. Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia tanto para las de nueva instalación como para los trasladados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas de tal manera, que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los cambios de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito a la Administración Urbanística Municipal, quedando sujetos los titulares a las responsabilidades que se derivasen.

4. Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio autorizable, a tenor de lo previsto en los Planes de Ordenación vigentes.

5. Los inspectores municipales realizarán visitas periódicas a las actividades e instalaciones industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan, levantando en su caso, las respectivas actas con el resultado de la inspección.

Artículo 4.6.25. Formulación de Ordenanzas Municipales sobre tramitación de Actividades

El Ayuntamiento redactará unas Ordenanzas Municipales que regule el trámite y documentación necesaria para el otorgamiento de licencia de instalación y funcionamiento de actividades de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o norma que la sustituya. Hasta tanto se aprueben las citadas Ordenanzas será de aplicación lo dispuesto en los siguientes artículos de esta sección.

1. Las actividades e instalaciones a los efectos de obtención de licencia se clasifican en:

- a. INOCUAS: que son las actividades no incluidas en el siguiente grupo y en las que cabe presumir que no vayan a producir molestias, alterar las condiciones de salubridad e higiene del medio ambiente ni ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas.
- b. CALIFICADAS: las comprendidas en:
 - Los Anexos de la legislación autonómica vigente en materia de Protección Ambiental de Andalucía, en concreto la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o norma que la sustituya.
 - El Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) en lo no derogado por la Ley 7/1994 y sus Reglamentos y que se considera como normativa sectorial complementaria.
 - El Reglamento de Espectáculos Públicos

2. Las actividades inocuas no están sometidas a la normativa especial del grupo de Calificadas, sin perjuicio de las normas sectoriales que por su actividad o instalación de que se trate, les sea de aplicación y en todo caso cumplimentarán lo previsto en estas normas.

3. En las actividades o instalaciones que aún no estando incluidas en los anexos de la legislación autonómica en materia de Ley de protección Ambiental, pueden representar ruidos, vibraciones, emisión de humos y olores e impactos ambientales, el Ayuntamiento podrá exigir la protección del medio ambiente con los condicionantes pertinentes de medidas correctoras indicados en la licencia de apertura e incluso su tramitación como actividad calificada.

4. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales y obtenido la licencia de funcionamiento o de apertura.

5. Caducarán las licencias de los establecimientos que, seis meses después de concedida la licencia, no hayan procedido a su apertura, y las de aquéllos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos si dentro de los mismos, lo solicitado el interesado y justificada la causa del retraso fuese concedida la prórroga, la cual no podrá exceder como máximo, de un período igual.
 6. En el caso de ser necesarias obras para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación de que se trate, será precisa la solicitud de la licencia de obra pertinente, la cual se concederá conjuntamente con la licencia de instalación.
 7. La concesión de licencia de instalación y funcionamiento estará sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la reglamentación técnica que resulte de aplicación.
 8. Los permisos o autorizaciones de otras administraciones, necesarias para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación, no eximirán de la necesidad de obtención de licencia municipal.
 9. Las actividades a las que resulte aplicable la legislación autonómica sobre protección ambiental seguirán el trámite que establece en su normativa según la actividad esté incluida en uno u otro de los anexos en que se subdividen las actividades afectadas.
 10. La legalización de obras, actividades o instalaciones atenderá, en todo, a lo exigido en los artículos y puntos anteriores, como si de una obra o actividad de nueva creación se tratase.
- Artículo 4.6.27. Documentación para la licencia de instalación de actividades industriales y comerciales**
1. En las peticiones de licencias de instalaciones deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración. Se formulará mediante la documentación que a continuación se indica:
 2. Para las inoquas:
 - a. Impreso de instancia en modelo oficial.
 - b. Croquis de situación y dimensiones del local en que se ejercerá la actividad (abarcando la totalidad de la manzana, con las demás actividades en planta baja de ésta).
- c. Recibo acreditativo del alta en el Impuesto de Actividades Económicas.
 - d. Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.
 - e. Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuera persona física; y fotocopia de las licencias de construcción, 1ª utilización, de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad al local; con la clasificación decimal de la actividad.
 - g. Plano de planta a escala 1:100.
3. Para las calificadas:
- a. Impreso de instancia en modelo oficial por triplicado.
 - b. Fotocopia de la licencia de construcción, de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiera ocupado con anterioridad al local.
 - c. Certificado de la dirección facultativa.
 - d. Tres ejemplares de proyecto técnico suscrito por un facultativo competente legalmente autorizado, integrado por los siguientes documentos:
 - Memoria del Proyecto, que habrá de comprender una descripción detallada de la actividad, proceso de fabricación y materias que se utilizarán para su posible repercusión sobre la inocuidad ambiental y los sistemas correctores que se pretendan emplear, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad, ajustándose a la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental y sus Reglamentos en caso de actividades clasificadas.
 - Juego de planos integrados por los de plantas y secciones acotados a escala 1:50, 1:100 y a 1:200 y los detalles a escala 1:20 ó 1:10; deberá constar en todo caso un croquis de situación incluyendo toda la manzana en que se halle, con expresión de las demás actividades en la misma.
 - Presupuesto en el que se incluirá un capítulo de maquinaria con relación valorada, a precios actuales

- en el mercado y el de instalaciones, con valoración de los precios vigentes.
4. La documentación suscrita por los técnicos legalmente autorizados deberá venir visada por el Colegio Oficial correspondiente.
 5. Las solicitudes de licencia de ampliaciones, reforma o modificaciones que afecten a las tarifas de contribución, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad y medidas aplicadas, se efectuarán utilizando el modelo oficial correspondiente como si fueran de nueva instalación acompañadas de la licencia o licencias y en su caso, de proyecto suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, en el que se refleje con detalle las variaciones que se solicitan.

Artículo 4.6.28. El permiso de funcionamiento de la actividad

1. Mediante él se autoriza la puesta en uso de la actividad o instalación pretendida.
2. Para la obtención del permiso de funcionamiento será precisa la inspección previa de los servicios técnicos designados por el Ayuntamiento, así como la resolución favorable de calificación ambiental si fuere una actividad calificada.
3. Deberán haberse realizado todas las cesiones y ejecutado todas las obras de urbanización que sean precisas conforme a lo establecido en estas Normas y la legislación urbanística.
4. La obtención del permiso de funcionamiento no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causas de infracción urbanística que se derive de error o falsedad imputable a los mismos.
5. Si como consecuencia de las autorizaciones de otros organismos fuera precisa la realización de obras a añadir a las previstas en proyecto para cumplir las medidas correctoras y la de seguridad que pudieran exigirse, se deberán incorporar al proyecto.
6. La comprobación de la inexistencia de las medidas correctoras impuesta en el permiso de instalación implicará la pérdida de eficacia de la licencia.
7. La documentación mínima a presentar por los titulares de la instalación o actividad para el permiso de funcionamiento será la siguiente:

- a. Proyecto técnico final de obras, debidamente visado, en el que se refleje el estado final de las obras si éstas hubieran sufrido alguna alteración que, en cualquier caso, no podrá incurrir en los supuestos que precisan de solicitar de modificación de licencia.
 - b. Copia de la notificación de la licencia de obras y del permiso de instalación.
 - c. Certificado final de obras de técnico competente, donde se haga constar que además de la seguridad estructural del edificio, y norma de obligado cumplimiento, si fuera el caso.
 - Que las instalaciones han sido ejecutadas de conformidad con las determinaciones del proyecto presentado y por el que se obtuvo licencia para la instalación de la actividad.
 - Que se han ejecutado las medidas correctoras y condiciones ambientales impuestas según la evaluación del impacto ambiental, informe ambiental o calificación ambiental.
 - Que se cumplen las determinaciones exigidas por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las medidas de protección contra incendios.
 - d. Plan de revisiones periódicas a realizar por entidad competente designada por el titular de la actividad para los equipos de protección de incendios y medidas correctoras medioambientales, si se encuentra clasificada.
 - e. Alta en los impuestos de Actividades Económicas, y sobre Bienes Inmuebles o resguardo de haberos solicitado si el Ayuntamiento los considerara precisos.
 - f. Informes favorables de las empresas concesionarias de los servicios urbanísticos y cualquier otro que el Ayuntamiento exija conveniente.
8. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales o de la Junta y obteniendo la licencia de funcionamiento o apertura.
 9. Caducarán las licencias de apertura y las de aquellos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No

obstante, podrán prorrogarse estos plazos, si dentro de los mismos, lo solicitara el interesado, justificando la causa del retraso y la cual no podrá exceder de un período igual.

Artículo 4.6.29. Procedimiento de concesión de instalación de actividades

1. El procedimiento de otorgamiento de licencia de instalación y funcionamiento se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y medioambiental vigente, así como a las disposiciones de Régimen Local aplicables, a las derivadas de estas Normas y, en su caso, a las establecidas en las Ordenanzas que en su desarrollo se pudieran aprobar.
2. Para las actividades calificadas se estará además a lo indicado en Ley andaluza vigente sobre Protección y Calidad Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan, así como a la Ley 30/92, del Procedimiento Administrativo Común, o legislación que la sustituyan.

Artículo 4.6.30. Documentación para la licencia de traspaso y modificación del uso o actividad

1. Con la solicitud para la modificación objetiva del uso del edificio o local, siempre que éste no requiera la realización de obra de ampliación o reforma, se acompañarán de los siguientes documentos:
 - a. Memoria justificativa detallada del nuevo uso, con indicación de si se halla autorizada por el planeamiento vigente; cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberá consignarse además la categoría, clasificación decimal y situación de las mismas.
 - 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 delimitan la totalidad de la manzana en que estén situadas y las demás actividades existentes en la misma.
 - c. Plano de plantas y fachada con las secciones necesarias para su completa inteligencia.

d. Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes. Informe favorable de las empresas concesionarias de los servicios urbanísticos.

e. Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de:

- Seguridad estructural del edificio.
 - Aislamiento.
 - Las medidas contra incendios.
 - El Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
 - Supresión de barreras arquitectónicas.
 - Otras normativas sectoriales de aplicación.
- f. Copia de licencia de obra de edificio y de la licencia de ocupación, o la justificación de que el edificio local tiene adquirido el derecho a la edificación.
- g. Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad.
- h. Alta en los Impuestos de Actividades Económicas y sobre Bienes Inmuebles o resguardo de haberlos solicitado si el Ayuntamiento los considerara precisos.

2. Si la actividad se encuentra sometida a control ambiental previo, memoria y calificación conforme a las determinaciones de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

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

SECCIÓN IV. LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 4.6.31. Prescripciones observables en la ejecución de las obras

1. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:
 - a. Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.
 - b. Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.
 - c. Mantener, en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.
 - d. Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía, así como las condiciones acústicas exigibles por el Decreto 326/2.003, de 25 de noviembre, respecto al uso de maquinaria al aire libre y carga y descarga.
 - e. Planificar el tráfico de maquinaria pesada utilizando las rutas que resulten menos molestas para la población cercana. En este sentido se crearán, si fuera necesario, caminos de obras provisionales.
 - f. Efectuar las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentías, evitando el arrastre de materiales erosionables.
 - g. Asegurar que los materiales de préstamo (tierras, áridos, prefabricados, hormigones y aglomerados asfálticos) proceden de explotaciones y actividades legalmente establecidos.
 - h. Instalar en lugar fijo, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma según modelo oficial.
 - i. Los escombros y restos de obras que se generen en la fase de construcción deberán ser gestionados de acuerdo al Plan de Gestión y Aprovechamiento de Escombros de la Provincia, debiendo ser transportados a instalaciones de
- aprovechamiento de este tipo de residuos o a vertederos controlados de inertes.
- i. El suelo vegetal de buena calidad que sea necesario retirar para la realización de las obras se acopiará al objeto de proceder a su reutilización en zonas verdes.
2. Además de las mencionadas prescripciones, deben tenerse en obra a disposición del inspector municipal:
 - a. El documento acreditativo de la concesión de licencia o su fotocopia.
 - b. Un ejemplar del proyecto aprobado, debidamente diligenciado.
 - c. El documento acreditativo de haber sido comunicado a la Administración Urbanística Municipal la efectividad de la dirección facultativa de las obras; y, en su caso, el que acredita el nombramiento del técnico a que se refiere el artículo siguiente.
 - d. Copia del plano entregado, en su caso, al interesado, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.
 3. La autoridad municipal, cuando decreta la suspensión de las obras o actividades en curso o bien su demolición o cierre, podrá colocar, en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada y deberán mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.
 4. De igual forma deberá el promotor de las obras construir o reponer la acera fronteriza a la parcela dentro del plazo de conclusión de la obra, así como, a reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, así como en el mobiliario urbano y jardinería. A los efectos de garantizar tal deber, la Administración Urbanística Municipal determinará en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, para atender los gastos previsibles, tal cantidad será como mínimo del 50% del coste que resulte para la implantación de los servicios la ejecución de las obras de urbanización según el proyecto presentado.

Artículo 4.6.32. Dirección Facultativa.

1. No podrán iniciarse las obras objeto de la licencia sin la previa aceptación del encargo realizado al Director de Obra y al Director de Ejecución para llevar a cabo las funciones que a cada uno de los técnicos compete, que habrán de responsabilizarse de la coordinación de todos los aspectos técnicos que afecten al Proyecto y a su ejecución y con la designación de la empresa constructora que haya de realizarlas.
2. La acreditación de la contratación de los técnicos que componen la dirección facultativa y de cualquier otro técnico requerido, deberá verificarse mediante comunicación dirigida a la Administración Urbanística Municipal identificando los facultativos elegidos y su aceptación en documento visado por los Colegios oficiales respectivos, y se presentará ante la Administración, bien en el momento de solicitar licencia, o bien posteriormente con la presentación de la documentación necesaria para el inicio de las obras; el duplicado, debidamente sellado por la Administración Municipal, será devuelto al facultativo director y deberá custodiarse permanentemente en el lugar de la obra o actividad. Cuando la obra comporte movimientos de tierra, junto con la anterior notificación, se acompañarán los documentos que se previene para la concesión de licencia de dicho tipo de trabajos si no se hubieran aportado con la petición inicial.
3. Toda la obra iniciada, sin haber cumplimentado todo lo dispuesto en este artículo, se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

Artículo 4.6.33. Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora.

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo exigido por la reglamentación vigente que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que se exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente. La comunicación llevará implícita la paralización automática de la obra, debiéndose acompañar a la citada comunicación fotocopia del libro de órdenes o documento que lo sustituya, donde se constate dicha orden de paralización.
2. El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuar habrá de nombrar un nuevo técnico

y notificarlo a la Administración Urbanística Municipal, en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso, se suspenderán las obras por la Administración sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.

3. Si cambiara la empresa constructora encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del plazo de seis días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración Municipal mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consigne la identificación del nuevo constructor.

Artículo 4.6.34. Comunicación de la conclusión de las obras y licencia de primera utilización

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento de la Administración Urbanística Municipal, mediante el oportuno escrito de solicitud de licencia de primera utilización u ocupación, uso o puesta en servicio, a la que deberá acompañar:
 - a. Certificado expedido por el facultativo director de aquéllas, visado por el correspondiente Colegio Oficial en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas, así como certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación, cuando su ejecución correspondiera a los particulares.
 - b. Si no se hubieran presentado con la solicitud de licencia de obras, se adjuntarán planos acotados, a escala 1:50 ó 1:100, de la realidad de la cimentación efectuada, con indicación precisa de sus características, dimensiones, cotas de apoyo sobre el terreno y fatigas del trabajo y administrabilidad del mismo en las distintas superficies de apoyo, así como de las redes de albañales, arquetas y sifones enterrados o no dejados vistos, con las especificaciones suficientes para su fácil localización.
 - c. Documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones de protección contra incendios de los edificios conforme a la normativa en vigor.

- d. Certificado del técnico director de las obras acreditativo del cumplimiento del edificio de las condiciones exigidas por la normativa de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.
 - e. Documento acreditativo de que la obra o instalación ha sido dada de alta a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.
 - f. Copia de la notificación de la concesión de licencia y su modificación si la hubiere.
 - g. Informes favorables o autorizaciones de las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos, en lo que corresponda.
 - h. Cualquier otra que el Ayuntamiento exija en todo caso, así como autorizaciones de otras administraciones públicas competentes que le sean de aplicación.
2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, el Servicio Técnico competente realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las normas urbanísticas, Ordenanzas Municipales y demás disposiciones reguladoras, se hallan dispuestas y a punto de funcionamiento, en su caso, las instalaciones de protección contra incendios, informará la concesión de la licencia de ocupación o uso de la puesta en servicio. Si, por el contrario, se observase algún defecto, se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

Artículo 4.6.35. Contratos de suministro de servicios.

En los supuestos sujetos a licencia de primera utilización, las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad, telefonía y otros análogos, no podrán formalizar ningún contrato de suministro sin la presentación de la licencia de ocupación concedida o en su caso de instalación o apertura bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

No obstante, las licencias de utilización, instalación o apertura no constituirán requisito previo a las contrataciones de suministros en los siguientes supuestos:

- a. Las originadas por cambio de titularidad de la vivienda, comercio o industria, si no hay modificación, sustitución o alteración del uso.
- b. Las que tengan por objeto edificios residenciales o viviendas con cédula de habitabilidad, o cédula de calificación definitiva fechada antes del 31 de diciembre de 1.987, en cuyo caso bastará con la presentación de cualquiera de estos documentos.
- c. Las que sean consecuencia de la ampliación de redes sobre áreas plenamente consolidadas, siempre que no se trate de la primera utilización de un edificio o de la sustitución, modificación o alteración del uso preexistente.

Artículo 4.6.36. Incidencias tras el otorgamiento de la licencia.

- 1. Las licencias urbanísticas serán transmitibles, pero el transmitente y el adquirente deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se deriven para el titular. El órgano al que considere el otorgamiento de la licencia será también el competente para acordar el cambio de titularidad de la misma. Una vez acordada la licencia producirá efectos entre el Ayuntamiento y el nuevo titular.
- 2. En aquellos casos en los que la eficacia de la licencia resulte demorada hasta el cumplimiento de las condiciones impuestas en el acto de otorgamiento de la misma o hasta la aprobación del correspondiente proyecto de ejecución, transcurrido el plazo de caducidad para el inicio de las actividades autorizadas sin que se haya dado cumplimiento a dichas condiciones, presentando el proyecto de ejecución, o solicitado prórroga, se instruirá expediente para la delcaración, en su caso, de la caducidad de la misma.
- 3. Las obras deberán iniciarse y culminarse en los plazos establecidos en la propia licencia de conformidad con estas Normas. Excepcionalmente, previa solicitud expresa formulada por el interesado dentro del plazo de su vigencia y previa justificación de los motivos que razonablemente hayan impedido el inicio o dado lugar a la interrupción de las actividades autorizadas por la licencia, podrá el Ayuntamiento prorrogarlo por una sola vez y por un período de tiempo no superior al inicialmente acordado, siempre que la licencia sea conforme a la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de dicha prórroga.

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 5.1.1. Instrumentos de política de suelo y vivienda.

1. Son instrumentos de la política municipal de suelo y vivienda:
 - a. El Plan Municipal de Vivienda
 - b. El Patrimonio Municipal de Suelo.
2. Sin perjuicio de la concurrencia de los instrumentos de la política de suelo a los objetivos de la política de vivienda, constituyen instrumentos específicos de ésta última.
 - a. La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.
 - b. La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.
 - c. La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.
 - d. El establecimiento como calificación urbanística específica la de vivienda de protección oficial

Artículo 5.1.2. El Plan Municipal de la Vivienda.

1. El Ayuntamiento de Marbella elaborará un Plan Municipal de la Vivienda en la primera anualidad de entrada en vigor del presente Plan General congruente con éste, al Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol y al Plan Andaluz de Vivienda.
2. Las determinaciones del Plan de la Vivienda se formularán sobre la base de los siguientes documentos informativos que formarán parte integrante del mismo:
 - a. estudio de la demanda de las necesidades de viviendas y alojamientos de la población del municipio, en función de sus niveles de renta y características de la población.

- b. estudio sobre el parque de viviendas existentes en el municipio y sus necesidades de conservación, mantenimiento y rehabilitación.
2. De conformidad con el diagnóstico resultante de los citados estudios, el contenido de las determinaciones del Plan Municipal de la Vivienda será como mínimo el siguiente:
 - a. Medidas para la promoción y aseguramiento del derecho ciudadano al acceso a la vivienda:
 - Establecimiento del plazo temporal que se fija para satisfacer la demanda de viviendas y alojamiento del municipio que en ningún caso podrá superar el período de 10 años. Para ello el Ayuntamiento podrá obtener la cooperación de la Comunidad Autónoma y previa coordinación de ambos podrá impulsarse para asegurar el cumplimiento de esta programación la delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Público de Suelo, preferentemente en aquellos ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado identificados como áreas de oportunidad del POT de la Costa del Sol Occidental. De igual forma se fijará el tiempo de empadronamiento que se exigirá para ser titular del derecho a disfrutar de una residencia digna.
 - Establecimiento del procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas en condiciones de igualdad, publicidad y concurrencia (de conformidad con las normas autonómicas) y Normas reguladoras del Registro de Demandantes de Vivienda.
 - La distribución entre los diferentes regímenes de vivienda protegida posibilitados por la normativa autonómica del total de terrenos que el presente Plan General califica urbanísticamente con destino a la reserva de viviendas protegidas. A tal fin el Plan Municipal de la Vivienda, establecerá las cantidades y ubicación de las diferentes tipologías en función de las necesidades y composición social de la población en los ámbitos de ordenación que conforme a las disposiciones de este Plan General se establecen de reservas de terrenos con la calificación urbanística de vivienda protegida.

- Suelos con la calificación de Bienestar Social, que conforme a las determinaciones y previsiones de este Plan General, se reservarán para la construcción de alojamientos de promoción pública.
 - b. Medidas en materia de conservación, mantenimiento y rehabilitación.
 - Establecimiento de programas de eliminación de infraviviendas en coordinación con los Planes de Vivienda de la Junta de Andalucía.
 - Propuesta de Ordenanzas Municipales de Conservación y Rehabilitación en desarrollo de las normas contenidas en el Título III del Plan General para su tramitación formalmente independiente.
 - Propuesta de Ordenanzas Municipales de Inspección de la Edificación en desarrollo de las normas contenidas en el Título III del presente Plan General para su tramitación independiente.
 - Propuestas de Ordenanzas Municipales sobre criterios de sostenibilidad en las obras de edificación y rehabilitación de viviendas en desarrollo de las normas contenidas en el Título IX del presente Plan General para su tramitación independiente.
- Artículo 5.1.3. El Patrimonio Municipal del Suelo.**
1. El Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Marbella constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del presente Plan.
 2. El Patrimonio Municipal de Suelo se destinará a las finalidades establecidas por la legislación urbanística vigente en cada momento.
- Artículo 5.1.4. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.**
1. Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo:
 - a. La determinación del sistema de expropiación en unidades de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable.
 - b. La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.
 - c. La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo en cualquier clase de terrenos.
 - d. La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.
 2. La prestación compensatoria percibida por la Administración Local en las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable se afectarán a la constitución de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo con la finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o bien llamados a cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.
 3. La delimitación de áreas de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo podrá realizarse, preferentemente, en:
 - a. En cualquiera de las zonas del suelo urbanizable no sectorizado.
 - b. En los sectores del suelo urbanizable respecto a los que no se haya establecido sistema de actuación y tengan atribuido una edificabilidad con destino a vivienda protegida superior al 45% de la total residencial.
 - c. En el suelo no urbanizable para el cumplimiento de las previsiones del artículo 74.2. párrafo segundo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
 4. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable ordenado, la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo se realizará mediante el establecimiento del sistema de expropiación.

1. Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo:

Artículo 5.1.5. Destino de los Bienes del Patrimonio Municipal del Suelo.

1. El destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo, una vez incorporado al proceso urbanizador y edificatorio, debe realizarse, en todo caso, conforme a su calificación urbanística y a la regulación contenida en el presente artículo.
2. Si la calificación urbanística de los terrenos es la específica de vivienda protegida, en todo caso, el destino de los bienes del Patrimonio Público del Suelo deberán ser el de viviendas de protección oficial o el de otro régimen de protección pública.
3. Si el uso admitido por el planeamiento es el genérico de vivienda, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo, deberán ser destinados a la construcción de Vivienda de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública. No obstante, podrán ser destinadas a otros tipos de viviendas no sujetas a ningún régimen de protección pública, cuando las condiciones particulares de la edificación establecidas por el planeamiento las hagan inadecuadas para ello, debiendo en este caso realizarse la mejor gestión que contribuya a la obtención de recursos para la adquisición de terrenos en lugares apropiados para la implantación de las viviendas protegibles.
4. Si el uso admitido es incompatible con el residencial, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo serán destinados preferentemente a usos declarados de interés público o social siempre que las determinaciones urbanísticas lo permitan.
5. A los efectos anteriores y conforme al artículo 75.1.b. de la Ley de Ordenación Urbanística, se consideran usos de interés social los siguientes:
 - a. Los usos productivos relacionados con la industria, los servicios avanzados y el uso hotelero.
 - b. Los equipamientos privados y usos integrantes de los servicios privados de interés social.
 - c. Los usos declarados de interés público por disposición normativa.
 - d. Otros usos expresamente declarados como de interés público por el Ayuntamiento mediante la aprobación de unas Ordenanzas específicas.

6. En el supuesto previsto en el apartado 4, y no siendo posible destinarlos a los usos previstos en el apartado anterior, a cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del patrimonio público y así se declare expresamente en acuerdo específico por el Ayuntamiento por su interés público o social.

Artículo 5.1.6. Zonas para la delimitación de áreas de tanteo y retracto

1. Con destino al Patrimonio Público de Suelo se procederá, por el procedimiento establecido en el artículo 78 de la Ley de Ordenación Urbanística, a identificar los ámbitos que se constituyan como área de tanteo y retracto.
2. Con destino al Patrimonio Municipal del Suelo, a partir de la tercera anualidad de vigencia del Plan General podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto para los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado en los que el presente Plan General no haya establecido un sistema de actuación determinado y no se hayan iniciado la actividad de ejecución por la iniciativa privada mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación.
3. También podrán delimitarse, en cualquier momento, áreas de tanteo y retracto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo en las zonas del suelo urbanizable no sectorizado, en especial las zonas consideradas estratégicas por su vinculación al Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.
4. Constituirán áreas de tanteo y retracto todos los ámbitos de las unidades de ejecución en las que se determine como sistema de actuación el de expropiación.

Artículo 5.1.7. Zonas para la ampliación de otros Patrimonios Públicos de Suelo.

1. La delimitación de áreas de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Autónomo de Suelo se realizará, preferentemente, en:
 - a. En las zonas del suelo urbanizable no sectorizado que se integran en las áreas de oportunidad y centralidad establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental.

2. Se establece como importe máximo de los ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo que pueden destinarse a este destino el 25% del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del Patrimonio Municipal de Suelo.

**CAPÍTULO II.
DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL
SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE
PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS RÉGIMENES DE
PROTECCIÓN PÚBLICA.**

Artículo 5.2.1.

- b. En los sectores de suelo urbanizable sectorizado que integrándose en las áreas de oportunidad del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, cuenten con una reserva de vivienda protegida superior al 50% de la edificabilidad residencial.
- c. En los terrenos calificados de sistemas generales de incidencia territorial y singular, que sin contar con clasificación de suelo, coincidan con equipamientos territoriales establecidos por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental.
- d. En suelo no urbanizable no perteneciente a la categoría de especial protección, en los ámbitos coincidentes con el Área de Oportunidad M.4 identificada en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental.

- e. En el suelo no urbanizable, con la finalidad de contribuir a su protección o preservación del mismo o para asegurar el cumplimiento de funciones estratégicas de vertebración territorial, de conformidad con las previsiones del artículo 74.1. párrafo segundo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. El Ministerio de Medio Ambiente, conforme a su política de protección de los espacios singulares del litoral, dirigirá sus esfuerzos principalmente a la adquisición de los terrenos que contandó con la clasificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección resulten calificados como Sistemas Generales de Espacios Libres de Parque Litoral todo ello de conformidad con sus planes y presupuestos.

Artículo 5.1.8. Identificación de zonas en la ciudad consolidada precisadas de actuaciones de mejora a financiar con parte de los recursos del Patrimonio Público de Suelo.

1. A los efectos del artículo 75.2.d) de la LOUA, se consideran zonas degradadas de la ciudad consolidada que precisan la ejecución de actuaciones pública para su mejora, conservación y rehabilitación el ámbito del Casco Histórico de Marbella, el Casco Histórico de San Pedro Alcántara, las zonas que según el artículo 10.4.4 deben ser objeto del Plan de Barrios para actuaciones coordinadas de revitalización o mejora urbana, así como los ámbitos en los que deben adecuarse la red viaria local a los nuevos criterios de movilidad del Plan.

Artículo 5.2.2. La Calificación de Viviendas Protegidas

1. En aquellos casos en los que en el presente Plan establezca una reserva mínima de viviendas protegidas, únicamente podrá edificarse en las parcelas en las que se concreta esta calificación pormenorizada aquellas vivienda que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en la Ley 13/2005 (o norma que la sustituya), y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.

2. También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca.

3. En ningún caso el uso de vivienda protegida podrá ser sustituido por el de vivienda libre.

Artículo 5.2.3. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las Viviendas Protegidas

1. La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en cada Sector o ARI, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

asignación de manzana o parcelas independientes localizadas en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.

2º. El resto de las viviendas protegidas que deban adjudicarse a los interesados se procurará igualmente localizarse en parcelas independientes o bien en parcelas que tengan atribuida edificabilidad de vivienda libre, pero cuya división o segregación no sea difícil.

3º. La calificación de viviendas protegidas se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Viviendas vigente en el momento de aprobarse el planeamiento de desarrollo.

4º. Preferentemente la calificación de viviendas protegidas se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de las redes de transportes públicos, los equipamientos y servicios terciarios.

Artículo 5.2.4. Planes Especiales para la calificación de Vivienda Protegidas.

Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Artículo 5.2.5. Porcentaje de viviendas protegidas en el sistema de expropiación derivado de una declaración de incumplimiento.

En los sectores y áreas de reforma interior de ordenación pormenorizada diferida con uso característico de residencial en los que se determine como sistema de actuación el de expropiación como sustitutivo del de compensación por razón de una declaración de incumplimiento de deberes, el porcentaje de viviendas que se establece como mínimo en las fichas correspondientes se verá incrementado en un 5%.

a. Corresponde al Plan Parcial en los ámbitos del suelo urbanizable sectorizado la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.

b. Al Plan Especial en las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida.

c. El Plan General en los sectores de suelo urbanizable ordenado o áreas de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa.

De forma supletoria, en el caso de que no se llegara a identificar en los planos la parcela o manzana concreta en el que debe materializarse la vivienda protegida en el seno del área o sector, se entenderá que se califica con el uso urbanístico de vivienda protegida aquella manzana edificable de uso residencial del ámbito que cuente con la mayor atribución de edificabilidad de las resultantes de la ordenación.

En aquellos casos, en los que sólo una parte de la edificabilidad total atribuida a la manzana deba destinarse a vivienda protegida, se formulará un Estudio de Detalle para realizar la correspondiente distribución de los volúmenes edificables entre vivienda libre y protegida en el interior de la manzana.

d. El Plan General en parcelas del suelo urbano consolidado.

e. El Plan Especial cuando se redacte con esta finalidad en ámbitos del suelo urbano consolidado.

2. Los Planes Especiales y Parciales, en su labor propia de concretar la localización de la reserva de vivienda protegida, se ajustarán a los siguientes criterios:

1º Procurarán asignar la calificación de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponde a la Administración Urbanística Municipal conforme a su derecho a la participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior, se procurará igualmente la

Artículo 5.2.6. Cómputo de la reserva mínima de Viviendas Protegidas y número de viviendas totales.

1. El aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el presente Plan en cada una de las fichas de los sectores y áreas con uso residencial, tendrá el carácter de mínimo.
2. Como medida de fomento se establece que el parámetro del número total máximo de viviendas de cualquier clase establecido en las fichas de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta un máximo de un 5% por el Plan Parcial o Plan Especial, si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas en las correspondientes fichas. Esta medida no se aplicará cuando el resultado final sitúe al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en el artículo 17 de la Ley andaluza 7/2002. En ningún caso se derivará de esta medida incremento de la edificabilidad establecida.

Artículo 5.2.7. El Patrimonio Municipal de Suelo y la calificación de Viviendas Protegidas

1. Los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración Urbanística Municipal en concepto de participación públicas en las plusvalías que se genere en sectores y áreas de reforma interior que cuenten con el uso residencial se materializará preferentemente, en parcelas calificadas de Viviendas Protegidas, debiendo en el seno del Proyecto de Reparcelación aplicarse el coeficiente de ponderación que en ningún caso será superior al 0,30 con respecto al uso de vivienda libre en tipología de poblado mediterráneo, de conformidad con los criterios adoptados por este Plan para el cálculo del aprovechamiento objetivo.
El 50% de las viviendas que se prevean en los suelos donde se materialice el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por el citado concepto, habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
2. Los Patrimonios Públicos de Suelo cederán gratuitamente suelo para la construcción de Viviendas de Promoción Pública en Alquiler. En este caso, si las viviendas promovidas fueran enajenadas, el 15 por 100 del importe de la venta deberá ser reintegrado al Patrimonio Público correspondiente.

Artículo 5.2.8. Vinculación de la Calificación de Viviendas Protegidas

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa Calificación Provisional del Proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización se exigirá la Calificación Definitiva de las Obras.
2. En ningún caso podrá producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización, podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.

Artículo 5.2.9. Plazos de edificación de las parcelas calificadas de Viviendas Protegidas

1. El plazo para solicitar licencia municipal de edificación para las parcelas calificadas como viviendas protegidas, será de un año a contar desde el plazo de finalización de las obras de urbanización; y el plazo de terminación de las obras será de dos años a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la referida licencia. Este plazo podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado éste, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.
2. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA.

TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS.

Artículo 6.1.1. Objeto y carácter de las disposiciones del Título VI.

1. El presente Título tiene por objeto establecer la clasificación de la asignación de los usos urbanísticos que el presente Plan adopta a los efectos de determinar el destino que se pretende desarrollar en ellos así como la regulación de las condiciones de implantación.
2. Atendiendo a su grado de concreción por el planeamiento, a efectos de calificación urbanística, se distingue entre:

a. Uso global.

Es aquel destino urbanístico que de forma general caracteriza la ordenación de una zona territorial, sector o área considerada. Expresa al conjunto de usos pormenorizados que de forma dominante o mayoritaria se implantan en la zona.

b. Uso pormenorizado.

Es uso pormenorizado aquel destino específico que asigna el planeamiento a cada parcela, manzana o zona concreta,

El uso pormenorizado puede ser principal o compatible conforme a las previsiones del artículo siguiente.

3. La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:
 - a. En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas y parcelas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen, o a las Áreas de Planeamiento Incorporado, en cuyo caso, la asignación pormenorizada se contendrá en dichos instrumentos de planeamiento respetando los criterios y limitaciones establecidas en el artículo 2.2.8 de estas Normas.
 - b. En el suelo urbanizable ordenado, con carácter global para cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.
 - c. En el suelo urbanizable sectorizado, con carácter global para

las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen de conformidad con este Plan. Las determinaciones sobre usos pormenorizados incluidas en las fichas para cada sector deben entenderse con el alcance establecido en el artículo 2.2.7 de estas Normas, pudiendo el Plan Parcial concretar los usos pormenorizados conforme al apartado 8 de éste.

No obstante en esta categoría de suelo también la asignación de usos se entenderá realizada de forma pormenorizada para las parcelas dotacionales de Sistemas General y, así como para otras de carácter local de posición vinculante.

- d. En el suelo no urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos en esta clase de suelo.
4. A nivel de calificación urbanística los usos pormenorizados pueden venir desarrollados mediante la asignación de la concreta categoría a la que se debe destinar con carácter principal la parcela o manzana, en cuyo caso en la leyenda de los planos de ordenación pormenorizada se especificará esta particularización.

Artículo 6.1.2. Usos Globales.

1. A los efectos de la calificación, el presente Plan establece los siguientes Usos Globales:
 - USO RESIDENCIAL
 - USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.
 - USO DOTACIONAL.
 - USO DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.
 - USO AGROPECUARIO.
2. El Uso global es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por algún planeamiento de desarrollo.
3. La asignación por el Plan General de usos globales en un área o

sector sin ordenación pormenorizada, permite la implantación como dominante de los usos pormenorizados propios de su caracterización dentro de los límites establecidos por el propio planeamiento, así como aquellos otros usos pormenorizados, distintos al dominante, declarados como compatibles en las normas particulares de la zona, con las limitaciones expresadas en las mismas.

La implantación de los usos pormenorizados en un ámbito con uso global determinado que cuente suplementariamente, con la ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento, se realizará conforme a su calificación pormenorizada y el régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de su zona de Ordenanzas.

4. A los solos efectos de su caracterización en la posición del territorio, el presente Plan identifica en los Planos de Ordenación, y en las Fichas Urbanísticas el que se denomina uso global "Residencial-Turístico", que integrándose en el uso global residencial, se localiza en la zona oriental del término municipal en la que se concentra la mayor parte de la vivienda vacacional o de segunda residencia y que, al mismo tiempo, representa una mayor intensidad en las propuestas de este Plan relativas a la nueva oferta hotelera y de ocio, usos que se consideran pertenecientes al uso global de actividades económicas

Artículo 6.1.3. Usos pormenorizados

1. A los efectos de establecer su calificación urbanística pormenorizada, se establecen por el presente Plan los siguientes usos pormenorizados que a continuación se indican, y que se expresan integrados en los usos globales que le son propios:

En Uso Global Residencial

- Uso pormenorizado de vivienda (libre) unifamiliar
- Uso pormenorizado de vivienda (libre) plurifamiliar
- Uso pormenorizado de vivienda protegida

Uso de Actividades Económicas

- Uso pormenorizado de industria y almacenamiento.
- Uso pormenorizado de servicios avanzados.

- Uso pormenorizado de servicios terciarios.
- Uso pormenorizado hotelero.
- Uso pormenorizado campo de golf.
- Uso pormenorizado de grandes superficies comerciales
- Uso pormenorizado de estaciones de servicio

Uso Dotacional

- Uso pormenorizado de equipamientos y servicios públicos
- Uso pormenorizado de espacios libres

Uso de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas

- Uso pormenorizado de viario
- Uso pormenorizado ferroviario
- Uso pormenorizado portuario
- Uso pormenorizado helipuerto
- Uso pormenorizado servicios infraestructurales
- Uso pormenorizado garaje-aparcamiento

Uso Agropecuario

Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agraria entendiendo por ello, la agricultura en secano o regadío, los cultivos especiales, la horticultura o floricultura, la explotación forestal y la ganadería. Los usos pormenorizados en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título Decimosegundo, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

2. El uso pormenorizado puede ser:
 - a. Principal: es aquel cuya implantación con carácter dominante o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector.

En las zonas, es uso pormenorizado principal es aquel cuya implantación con carácter de uso dominante o mayoritario asigna el planeamiento al sector o área. En las zonas remitidas a planeamiento de desarrollo, los usos pormenorizados establecidos en las fichas representan los usos de necesaria presencia en el ámbito, que deberán ser fijados por el planeamiento de desarrollo en los términos establecidos en el Capítulo II Título II de estas Normas y en su ficha respectiva.

En parcela o manzana resultante de la ordenación completa, el uso pormenorizado principal asignado representa el uso propio u ordinario de la zona de ordenanzas de aplicación y que no es susceptible de ser desarrollado por otra figura de planeamiento, sin perjuicio de la implantación de otros usos compatibles.

- b. Compatible o Permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso principal, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

En el régimen de las zonas de ordenanzas del suelo urbano consolidado así como en el suelo urbano no consolidado con ordenación completa establecida directamente por el Plan General, el uso compatible admitido (permitido) en una zona de ordenanza conjuntamente con el principal, puede ser objeto de implantación ya sea con el carácter de complementario (si se admite su convivencia en el mismo edificio) o como alternativo del principal salvo restricciones que establezcan en cada una de las zonas por estas Normas.

En zonas (sectores o áreas) son usos pormenorizados compatibles, aquel cuya implantación puede autorizarse conjuntamente con los usos pormenorizados del ámbito y dentro de los límites de intensidad establecidos en estas Normas. El planeamiento de desarrollo puede asignar a estos usos compatibles la condición de uso pormenorizado principal para una parcela al atribuirle la calificación pormenorizada adecuada.

- 3. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

- a. Uso exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación la

totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

- b. Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

- 4. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en alguno de los tipos de usos aquí desarrollados se regulará análogamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante

- 5. Salvo determinación en contrario establecida en las Normas Particulares y en los Capítulos siguientes de este Título, será admisible la implantación en edificios exclusivos de cualquiera de los usos compatibles permitidos por el Plan en cada zona de ordenanza, siempre que se respeten las limitaciones establecidas en las condiciones particulares del uso a implantar y las de las Normas Particulares de cada zona de ordenanza.

- 6. Los usos pormenorizados en el suelo urbano y urbanizable se regulan por lo dispuesto en el presente Título VI. En el suelo no urbanizable los usos pormenorizados se regulan por las disposiciones del Título XIII, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

Artículo 6.1.4. Uso Prohibido

- 1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

- 2. Son usos prohibidos:

- a. Los usos que no sean el uso principal o los compatibles en la zona.

- b. Los usos compatibles cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.

- c. Los así conceptuados por el propio planeamiento en la zona o lo estén por otras disposiciones generales.
3. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse las actividades que cumplan de modo concurrente los siguientes requisitos:
- a. que no resulten incompatibles con el modelo territorial y con el modelo urbano conforme a lo dispuesto en el artículo 6.1.6,
 - b. que sean permitidos conforme a la calificación urbanística de la parcela en que se pretendan implantar o conforme a las normas de admisibilidad de compatibilidad de la zona de ordenanzas aplicables.
 - c. que sean autorizadas por las Normas de Protección Ambiental vigentes en cada momento,
 - d. que cumplan lo dispuesto en el artículo 7.8.2 de estas Normas.
- En otro caso, se considerará uso no autorizable a los efectos de aplicación del régimen particular de usos de la parcela.
4. En todo caso las actividades autorizadas deberán mantener en perfecto estado las medidas de corrección o prevención necesarias.
- Artículo 6.1.5. Uso Público y Uso Privado**
- 1. Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración sobre un bien de dominio público o por los particulares en régimen de servicio público.
 - 2. Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.
- Artículo 6.1.6. Actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano**
- 1. Son incompatibles con el modelo territorial del municipio, y por tanto quedando prohibidas en cualquier clase de suelo, las actividades siguientes:
 - a. Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y de licuación de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.
 - b. Centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisiónables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un KW de duración permanente térmica.
 - c. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.
 - d. Plantas siderúrgicas integrales.
 - e. Instalaciones químicas integradas.
 - 2. Son incompatibles con el medio urbano del municipio, y por tanto quedando prohibidas en suelo urbano y urbanizable, las actividades siguientes:
 - a. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1 MW.
 - b. Instalaciones a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de mas de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de mas de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilizaciones de amiantos, una utilización de mas de 200 toneladas por año.
 - c. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos incluidos en el Real Decreto 379/200, de 6 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus Instrucciones Técnicas complementarias, MIE-APQ-1 (líquidos inflamables y combustibles), MIE-APQ-2 (óxido de etileno), MIE-APQ-3 (cloro), MIE-APQ-4 (amoníaco anhídrido), MIE-APQ-5 (almacenamiento y utilización de botellas y botellones de gases comprimidos, licuados y disueltos a presión), MIE-APQ-6 (líquidos corrosivos) y MIE-APQ-7 (líquidos tóxicos); así como en el Real Decreto 2016/2004, de 11 de octubre, por

el que se aprueba la Instrucción Técnica complementaria MIE-APQ-8 (almacenamiento de fertilizantes a base de nitrato amónico con alto contenido de nitrógeno).

- d. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.
- e. Coquerías.
- f. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m², superior a mil (1.000).
- g. Fabricación y formulación de pesticidas.
- h. Instalaciones de fabricación de explosivos.
- i. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.
- j. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 1.a. anterior.
- k. Plantas de Generación Eléctrica de cualquier tipo.

CAPÍTULO II: CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

Artículo 6.2.1.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, éstos deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

Artículo 6.2.3. Usos en los sótanos

1. En general, en los sótanos sólo podrán establecerse:
 - a. Las instalaciones técnicas al servicio del funcionamiento general de la edificación.
 - b. Aparcamientos y garajes en cualquier planta del sótano.
 - c. Trasteros, vestuarios, aseos o almacenes vinculados al aparcamiento en planta sótano o la edificación de la planta baja.
2. En los supuestos anteriores, la superficie edificada a que se destine a dichos usos en planta sótano no computará a efectos de edificabilidad en los términos establecidos en el artículo 3.1.2 y 7.3.18 de estas Normas.

Así mismo, se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos otros usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima en los términos establecidos en el Artículo 3.1.2, apartado 3 y artículo 7.3.18 apartado 4 de estas Normas, y se tendrá en cuenta igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas. (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).

3. Las anteriores condiciones no serán de aplicación para los semisótanos existentes en el momento de la entrada en vigor del presente Plan General que se encuentren inscritos como locales en los que podrán seguir desarrollando la actividad autorizada con anterioridad.

Artículo 6.2.2. Actividades permisibles y condiciones de implantación

Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

Artículo 6.2.4. Diferentes usos en un mismo edificio o local

1. Cuando en su mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.
3. Cuando en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.
4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados. en situaciones de plantas superiores a la primera, para su admisión, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior. A estos efectos se entiende por usos asociados los de viviendas de guardia de las instalaciones vinculadas al uso principal.
5. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.

Artículo 6.2.5. Dotación de aparcamientos

1. A los efectos de las presentes normas se entiende por aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos que no constituye estacionamiento en la vía pública. Se entiende por plaza de aparcamiento aquella que cumple con las condiciones exigidas en estas normas para estacionar un vehículo de motor de cuatro ruedas.
2. La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezcan estas Normas para cada tipo de uso en concreto. No obstante, no será obligatoria esta dotación, en las edificaciones incluidas en alguno de los siguientes supuestos:
 - a. Las que se construyan en parcela de superficie inferior a 200 m².
 - b. Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado.

- c. Las que den frente a calle con calzada con tráfico rodado de anchura entre alineaciones inferior a seis (6) metros.
- d. Las edificadas sobre parcela con un frente de fachada inferior a seis (6) metros.
3. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamiento.
4. Igualmente, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de la elección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos por las características del viario y la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial. La exención total o parcial requerirá justificar la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar a cuenta del promotor, y que deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal.

CAPÍTULO III: USO RESIDENCIAL

Artículo 6.3.1. Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es Uso Global Residencial el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distingue como uso pormenorizado el de vivienda, que a los efectos del presente Plan es toda edificación permanente habitable, cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas, con independencia de que la misma se desarrollen otros usos. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a la

misma. Se excluye del concepto de vivienda de vivienda las edificaciones de uso hotelero.

Se distinguen dos categorías de vivienda:

a. Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a la unidad residencial desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior. Pertenecen a esta categoría las viviendas bifamiliares, entendidas éstas como la constituida por dos (2) viviendas o apartamentos agrupados.

b. Vivienda unifamiliar.

b.1. Con carácter general, se entiende por vivienda unifamiliar la unidad residencial que se desarrolla en parcela independiente con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o espacio público que reúne las condiciones de solar y con implantación en edificio aislado.

b.2. Se constituye un régimen especial vivienda unifamiliar, que se caracteriza porque la vivienda aparece integrada en un edificio agrupada horizontalmente a otra vivienda o distinto uso y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública (o desde un espacio libre de uso público) o incluso a través de espacio comunitario que la conecte al de dominio público.

Este régimen especial de vivienda unifamiliar, para que no pierda tal condición, exige la diferenciación de dos superficies: una, las integradas por las diversas subparcelas en las se situarán cada vivienda unifamiliar del conjunto; y otra, la correspondiente a la superficie que se configura como elemento común de la totalidad de las subparcelas unifamiliares resultantes, y cumpliéndose además las siguientes condiciones:

- El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima

establecida en la norma zonal, u ordenanza particular.

- En todo caso la superficie cada una de las subparcelas donde se localice cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular.

- La superficie común resultante deberá tener una continuidad física y deberán quedar garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.

- La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.

- Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

3. Vivienda libre y Vivienda Protegida.

- a. La identificación de un sector o área con el uso global de residencial obligará a desarrollar el uso pormenorizado de vivienda en dos clases, el de vivienda libre y el de vivienda protegida en los porcentajes establecidos en la ficha que establece las condiciones particulares para cada ámbito.

- b. A los efectos del presente Plan, es vivienda libre aquel uso pormenorizado de vivienda que no está obligado a ajustarse al régimen del artículo 5.2.2 de estas Normas relativo a la calificación de vivienda protegida.

- c. El uso de vivienda protegida, a los efectos de su calificación urbanística, será identificado por los instrumentos de desarrollo y de detalle, en aquellos sectores y áreas obligados a ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.3 de estas Normas. La regulación de las condiciones del uso pormenorizado de vivienda protegida se ajustará a lo establecido en la Ley andaluza 13/2005 y normas reglamentarias que la desarrollen, aplicándose de manera

complementaría las disposiciones establecidas en los artículos siguientes de este Capítulo para el uso pormenorizado de vivienda, garantizando que el destino de las mismas sea el establecido en el art.5.2.2

- d. El uso de vivienda protegida no podrá ser sustituido por el de vivienda libre ni por otros usos pormenorizados, y únicamente admitirá como usos compatibles permitidos los pormenorizados del uso global terciario y los de equipamientos y servicios públicos, con un límite del quince por ciento (15%) de la máxima edificabilidad permitida sobre la parcela y en todo caso localizada en planta baja.

Artículo 6.3.2. Aplicación

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

- a. En las obras de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.
- c. En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Artículo 6.3.3. Condiciones de uso y programa de la vivienda

- 1. Las condiciones de uso y programa de las viviendas se ajustarán a la normativa mínima de Vivienda de Protección Oficial o norma que la sustituya, y cumplirán las normas generales de la edificación establecidas en el presente Plan.
- 2. Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas en la Sección 2ª, Capítulo II, Título II del Decreto 72/1.992, de 5 de Mayo, que aprobó las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía o norma que lo sustituya.
- 3. La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.
- 4. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas

específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. La superficie del apartamento no podrá ser inferior a los 40 metros cuadrados ni superior a los 60 metros cuadrados útiles, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros. A todos los efectos, los apartamentos computan como viviendas.

Artículo 6.3.4 Vivienda o apartamento exterior.

- 1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, una (1) pieza recerá sobre calle o espacio libre público.
- 2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ellas en una diferencia superior a la establecida como máxima en el artículo 7.3.27 apartado 2.b de estas Normas

Artículo 6.3.5 Vivienda o apartamento interior.

- Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

 - a. Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.
 - b. Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vidieros, salvo que se trate de viviendas de un solo dormitorio o de apartamentos, en los que bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

Artículo 6.3.6. Altura de los Techos

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250). No obstante en cuartos de

baños, aseos y cuartos trasteros podrá reducirse hasta los doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 6.3.7. Accesos comunes a las viviendas

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones del Código Técnico de la Edificación, a lo estipulado en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía.
3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

Artículo 6.3.8. Dotación de Aparcamientos.

Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cuarenta (40), y en todo caso, por cada unidad de vivienda o apartamento. Todo ello salvo lo dispuesto en el artículo 6.2.5.

CAPITULO IV: USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Artículo 6.4.1. Definición

1. El uso global de Actividades Económicas engloba tanto las actividades que tienen por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología, como aquellas que tienen por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, los de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.

Artículo 6.4.2. Usos pormenorizados de las Actividades Económicas

El uso global de Actividades Económicas comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO

El uso de "industria y almacenamiento" comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público. Igualmente comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público, sin perjuicio de que en las parcelas calificadas como industrial en suelo urbano se admita dicha venta. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías

a.1 Industrias manufactureras, que incluye las actividades siguientes

- a.1.1 Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de: elaboración de vinos y destilación de alcoholes, productos lácteos, cerveza y malta, jarabes y refrescos, mataderos, salas de despiece, aceites y harinas de pescado, margarina y grasas concretas, fabricación de harina y sus derivados, extractoras de aceite, fabricación de conservas de productos animales y vegetales, fabricación de féculas industriales, azucareras, almazaras y aderezo de aceitunas.
- a.1.2 Industrias textiles y del papel destinadas a: lavado, desengrasado y blanqueado de lana, obtención de fibras artificiales, tintado de fibras, fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.

- a.1.3 Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a: fundición, forja, estrado, laminación, trituración y calcificación de minerales metálicos.
- a.1.4 Instalaciones para el trabajo de metales, destinadas a: embutido y corte, revestimiento y tratamientos superficiales, caldería en general, construcción y montaje de vehículos y sus motores, y construcción de estructuras metálicas.
- a.1.5 Fabricación del vidrio.
- a.1.6 Fábricas de piensos compuestos.
- a.1.7 Industria de aglomerado de corcho.
- a.1.8 Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 CV.
- a.1.9 Fabricación de baldosas de terrazo, de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
- a.1.10 Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros y de fibras minerales artificiales.
- a.1.11 Talleres de géneros de punto y textiles.
- a.1.12 Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- a.1.13 Lavanderías industriales.
- a.1.14 Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.
- a.1.15 Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg
- a.1.16 Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
- a.1.17 Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.
- a.1.18 Otras actividades industriales andlogas a las anteriores no incompatibles con el modelo territorial.
- a.2 Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil,** que incluye las actividades siguientes:
- a.2.1 Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.
- a.2.2 Lavado y engrase de vehículos a motor.
- a.2.3 Talleres de reparaciones eléctricas.
- a.2.4 Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.
- a.2.5 Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Se incluye también en este grupo la prestación de servicios directos a los usuarios, tales como lavanderías, reparación de calzado, etc.
- a.2.6 Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.
- a.3 Taller doméstico:** Se refiere al uso compartido, en una misma unidad o local, de una actividad inocua correspondiente al uso de talleres artesanales en las categorías a.2.3, a.2.4, a.2.5 y a.2.6, con una vivienda o apartamento, que cumplirá en cualquier caso su programa mínimo, y siempre que dicha actividad sea ejercida por el usuario de la vivienda, que la superficie destinada a taller sea igual o superior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda y que ésta no sea superior a sesenta (60) m². Se incluyen las actividades domésticas complementarias a la vivienda del titular con medios y fines artesanales, y de trabajo a domicilio.

a.4. Almacenamiento y Logística. Incluye todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías las cuales, además del desplazamiento físico de las mismas, incluye otras como el almacenamiento, gestión de stocks, distribución, marketing, imagen corporativa, así como aquellas que aumentan el valor añadido del producto: embalaje, envasado, control de calidad y otras.

b. SERVICIOS AVANZADOS

Comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación en sectores emergentes o de servicios empresariales cualificados.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

b.1 Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, que incluye las actividades siguientes

- b.1.1 Fabricación de productos informáticos, electrónicos y de telecomunicaciones.
- b.1.2 Reproducción de soportes de grabación.
- b.1.3 Desarrollo informáticos.
- b.1.4 Radiodifusión y telecomunicaciones.
- b.1.5 Desarrollo de la transmisión por cable.
- b.1.6 Actividades en el sector de Internet, multimedia, editorial y audiovisual.

b.2 Servicios empresariales cualificados, que incluye las actividades siguientes

- b.2.1 Actividades específicamente relacionadas con la gestión de bases de datos.

- b.2.2 Prestación de servicios de aplicación de nuevas tecnologías.
- b.2.3 Suministro de bienes y servicios digitalizados.
- b.2.4 Mantenimiento y reparación de equipos informáticos.
- b.2.5 Otros servicios de telecomunicaciones: actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.
- b.2.6 Servicios para la creación y mejora de funcionamiento de empresas
- b.2.7. Oficinas de ingeniería, arquitectura y de otros profesionales relacionadas con la ordenación del territorio.
- b.2.8 Asesoría cualificada a las empresas (en aspectos fiscales, legales, administrativos y sociales).
- b.2.9 Empresas usuarias intensivas de conocimiento.

b.3 Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes, que incluye las actividades siguientes

- b.3.1 Centros de investigación.
- b.3.2 Centros de información, documentación y asesoría.
- b.3.3 Editoriales y empresas de creación audiovisual.
- b.3.4 Empresas usuarias intensivas de conocimiento.
- b.3.5 Actividades artísticas o de gestión cultural.
- b.3.6 Las actividades relacionadas con las ciencias de la salud o biología y las actividades relacionadas con la industrial medioambiental, siempre que quede garantizada la ausencia de riesgos.
- b.3.7. Desarrollos de la industria agroalimentaria que no impliquen la transformación de los productos.
- b.3.8. Centros de información y documentación.

c. USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

El uso de Servicios Terciarios comprende las actividades destinadas al comercio, mediante ventas al por menor, y que tienen lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a los dos mil (2.000) metros cuadrados; las oficinas, bien de las empresas o a los particulares; los servicios personales; y las actividades ligadas a los espectáculos públicos y la vida de ocio y relación.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

c.1 Comercio.

La categoría de comercio se corresponde cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes subcategorías:

c.1.1 Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados.

c.1.2 Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y menores a los dos mil (2.000) metros cuadrados.

c.2 Oficinas

Corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se

incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de Equipamientos y Servicios Públicos.

Asimismo, se incluyen en esta clase de uso los despachos profesionales domésticos, entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual y los de atención directa a clientes para servicios personales; tales como peluquerías, salones de belleza, de bronceado, consultas de medicina general y especializadas de carácter privado. Igualmente se integran en esta clase de uso de oficinas las academias de cursos y enseñanzas no oficiales.

c.3 Recreativo

Corresponde al conjunto de operaciones tendientes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumición de bebidas y alimentos; se consideran tales las actividades relacionadas con este carácter por la legislación autonómica específica: Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos). Se distinguen:

c.3.1. Actividades Recreativas Genéricas: se incluyen los establecimientos relacionados dentro de los epígrafes III.2.1, III.2.2 y III.2.4 del Anexo del Nomenclátor, excepto los específicamente incluidos dentro de las categorías siguientes.

c.3.2. Actividades Recreativas Especiales: se consideran como tales los epígrafes III.2.1.a), III.2.1.b), III.2.1.f),

las personas. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales en la materia concretamente al Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros. No se entienden incluidos en este uso los apartamientos turísticos.

e. USO CAMPOS DE GOLF.

Se corresponde con los usos tendentes a ofrecer y procurar al público actividades recreativas-deportivas en una gran superficie al aire libre, que consisten en embocar una bola de pequeñas dimensiones en un pequeño hoyo mediante distintos tipos de palos, empleando para ello el menor número de golpes posibles.

f. USO DE GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES

Comprende las actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, y que tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea superior a dos mil (2.000) metros cuadrados.

g. USO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES.

Es aquel servicio donde se expandan al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

Artículo 6.4.3. Condiciones de implantación de las Actividades Económicas.

1. Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de Actividades Económicas, tanto el procedimiento de Calificación Ambiental como el de licencia de apertura, se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios:
 - a. Garantizar el cumplimiento de las Normas de Prevención Acústica del Decreto 326/2003 (Estudio Acústico, Normas de prevención de Actividades Específicas, etc.).
 - b. Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos.

III.2.2.f), III.2.3, III.2.6 y III.2.7 del Anexo del Nomenclátor.

c.3.3. Actividades Recreativas Deportivas: se incluyen en esta categoría el epígrafe III.2.4 del anexo del Nomenclátor.

c.3.4. Hostelería genérica: se consideran tales las actividades incluidas en el epígrafe III.2.8 del Anexo del Nomenclátor, excepto las específicamente incluidas dentro de "Hostelería especial".

c.3.5. Hostelería especial y esparcimiento: se incluyen las actividades relacionadas en el epígrafe III.2.9 y la correspondiente al epígrafe III.2.8.f) del Anexo del Nomenclátor.

c.3.6. Actividades Recreativas Culturales: se incluyen en esta categoría las actividades comprendidas en el epígrafe III.2.5 del anexo del Nomenclátor.

c.3.7. Uso Recreativo Lúdico-Deportivo.

c.4 Espectáculos públicos.

Comprende las funciones ofrecidas públicamente por una empresa u organizador para la diversión o contemplación intelectual y dirigida a atraer la atención de los espectadores asistentes; se consideran tales las actividades relacionadas con este carácter por la legislación autonómica específica: Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos). Se distinguen:

c.4.1. Espectáculos Genéricos: se incluyen en este uso todos establecimientos relacionados dentro del epígrafe III.1 del Anexo del Nomenclátor, excepto los específicamente incluidos dentro de la categoría "Especiales"

c.4.2. Espectáculos Especiales: se consideran como tales los epígrafes III.1.1.c), III.1.1.d), III.1.2.b), III.1.2.c), III.1.3.b), III.1.3.c), III.1.4, III.1.5 y III.1.6 del Nomenclátor.

d. USO HOTELERO.

Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a

2. En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de Actividades Económicas permitidos por las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, las actividades quedará condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud de la norma vigente sobre calidad del aire.
 3. En suelos urbanos y urbanizables de uso global distinto al de Actividades Económicas queda expresamente prohibida la nueva implantación de las actividades siguientes:
 - a. Actividades incluidas en los anexos 1º y 2º de la Ley 7/94, de Protección Ambiental; se exceptúan las incluidas en los epígrafes 1b (infraestructuras de transporte colectivo de pasajeros, modificado por la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía) y 31 (grandes establecimientos comerciales, modificado por la Ley 6/2002, de 16 de diciembre, por la que se modifica la Ley 1/1996, de Comercio Interior de Andalucía) del anexo 2º de la citada Ley 7/94.
 - b. Actividades incluidas en los epígrafes 1, 3, 5 (segundo supuesto), 6, 24, 25, 29 (primer supuesto), 30, 31, 32 y 34 del anexo 3º de la citada Ley 7/94. Respecto al epígrafe 10 del mismo, se prohíbe en edificación compartida con uso residencial.
 - c. Actividades incluidas en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, que figura como Anexo al Reglamento de Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero o norma que lo sustituya.
- condiciones serán exigibles a la parte objeto de la citada reforma.
2. Las presentes Normas, así como las ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, será de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen. Los usos legalmente ya instalados cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ellas se fijen deberán adaptarlos en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan o, en su caso, en el plazo máximo establecido por la regulación sectorial de que se trate.
 3. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas y ejerciendo la capacidad que la legislación le confiere, podrá redactar y aprobar unas ordenanzas reguladoras del uso pormenorizado "Industria y almacenamiento" que, sin contradecir las determinaciones de este Plan General, ni ampliar los límites aquí fijados, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales, aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, incendios, peligro de explosión, ruidos y vibraciones, y sus tolerancias.
 4. El Ayuntamiento promoverá el progresivo traslado a suelos adecuados de toda aquella actividad industrial y de almacenamiento generadora de molestias a los usuarios de zonas residenciales. De igual modo, se promoverá el traslado a los suelos con la calificación oportuna de aquellos usos fuera de ordenación que incumplan las disposiciones vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano y natural

Artículo 6.4.5. Condiciones comunes a todas las categorías del uso pormenorizado industrial y almacenamiento.

1. **Dimensiones de los locales**
 - A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de la superficie destinada a las actividades industriales y de almacenamiento, ésta se entenderá como la suma de la superficie edificada de los locales destinados específicamente a dichas actividades y de la superficie edificada destinada a usos asociados. Quedan excluidas del cómputo de

SECCION I. CONDICIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS DE INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO, Y DE SERVICIOS AVANZADOS.

- Artículo 6.4.4. Aplicación.**
1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial y de almacenamiento serán de aplicación:
 - a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
 - b. En las obras de reforma que supongan ampliación, si bien las

superficie edificada las ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas.

2. Circulación interior

Las condiciones de circulación interior y escaleras de los edificios con destino a usos industrial y almacenamiento cumplirán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

3. Servicio de aseos.

a. Las construcciones o instalación que alberguen usos de Actividades Económicas, salvo los talleres domésticos, tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

b. La distancia mínima de suelo a techo en los aseos podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

c. No obstante, en los talleres domésticos y en los usos industriales y de almacenamiento no se exigirá la disposición de aseos separados por sexos, a menos que de la aplicación del epígrafe anterior resulte más de un inodoro/lavado/ducha. La ducha será exigible cuando ello se derive del carácter de la actividad.

d. No será exigida esta dotación de aseos cuando las edificaciones productivas sean meros contenedores que aún no cuentan con un uso pormenorizado definido. En este caso no se concederá la preceptiva licencia de ocupación de la edificación hasta tanto no se defina su uso y se garantice el cumplimiento de esta dotación de aseos.

4. Dotación de aparcamientos

a. En los sectores y áreas de reforma interior de nueva urbanización, la implantación los usos de industria y almacenamiento, dispondrán como mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros de superficie edificada.

En los parcelas con uso industrial en ámbitos existentes ya urbanizados, excepcionalmente podrá admitirse una dotación menor, que en ningún caso será inferior a una (1) plaza por cada 150 metros de superficie edificada. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller. De igual forma en estos polígonos industriales existentes en cualquier categoría de suelo urbano cuando la anterior exigencia individual para cada parcela sobre dotación de aparcamientos no puedan cumplimentarse por la configuración de las parcelas y las edificaciones ya construidas, dicha dotación podrá ser sustituida mediante actuaciones suplementarias en nuevos espacios con destinos a aparcamientos en el seno del propio polígono que vengan a cubrir los déficits.

En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

b. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje. Se admitirán soluciones de garaje en el interior de la nave edificada y cubierta mediante el uso de elevadores a fin de evitar rampas.

c. Con independencia de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando la superficie de la actividad supere los setecientos (700) metros cuadrados, se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de, al menos, nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de anchura, y dispuesta para que pueda estacionar un camión, con unas bandas perimetrales libres de un (1) metro, y que constituye la unidad operativa de carga y descarga. Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados, deberá duplicarse dicho espacio y reservarse una unidad operativa de carga y descarga más por cada quinientos (500) metros cuadrados más de superficie.

5. Condiciones constructivas

- a. En zonas de uso de uso global y principal distinto al de Actividades Económicas, cualquier nuevo edificio destinado a éste uso dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio interior de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, o solución técnica equivalente que justificadamente pueda adoptarse.
- b. En el caso de que varias actividades compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenerse a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable de ámbito municipal o autonómico.

6. Vertidos Industriales

- a. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO₅ de residuos minerales; etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán vender directamente con sifón hidráulico interpuesto.
- b. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por el RD. 288/89 sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, o norma más limitativas que lo sustituya, y por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

Artículo 6.4.6. Condiciones del uso pormenorizado de Servicios Avanzados.

1. Las condiciones que se señalan para el uso Servicios Avanzados serán de aplicación en los edificios o construcciones de nueva edificación, en las obras de reforma- en la parte y condiciones que les afecten- y en el resto de las obras en los edificios- cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas- localizados en zonas del suelo urbano y suelo urbanizable del presente Plan para las que se regule su permisividad.
2. Esta clase de uso podrá acogerse a efectos de implantación, al régimen de compatibilidad de usos correspondiente al del uso

pormenorizado de Servicios Terciarios en la categoría de oficinas, salvo las actividades relacionadas con las ciencias de la salud y las relacionadas con la industria medioambiental, que se regularán por las condiciones del uso pormenorizado industrial y almacenamiento en la categoría de talleres artesanales y pequeña industria.

SECCIÓN II. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO SERVICIOS TERCIARIOS.

Artículo 6.4.7. Condiciones particulares del uso de comercio.

1. Dimensiones.

- a. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visible por el público, zonas de carga, descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.
- b. En ningún caso la superficie de venta será menor de ocho (8) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

2. Circulación interior, escaleras y ascensores

Se aplicarán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

3. Altura libre de pisos.

- a. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de doscientos setenta (270) centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos,

las que señalen las normas de aplicación en la zona en la que se encuentren, siendo siempre de doscientos cincuenta (250) centímetros, como mínimo, en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

- b. En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los doscientos setenta (270) centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar los doscientos cincuenta (250) centímetros, al exigirse como mínimo para cualquier espacio de trabajo por el R.D. 486/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, y siempre que se cumplieren las exigencias adicionales de superficie y volumen mínimos contenidos en dicha norma (Artículo A.2.1.º del Anexo I: 2,00 m²/persona y 10,00 m³/persona).

4. Aseos.

- a. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, por cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.
- b. En los usos comerciales de venta menor de vehículos automóviles de cuatro ruedas, maquinaria industrial de envergadura y muebles, y considerando las especiales circunstancias que concurren en su desarrollo, el número de piezas de inodoros/lavados será de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta y otra por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados adicionales o fracción superior a los doscientos (200) metros cuadrados.
- c. En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Con carácter general se permite que los vestíbulos previos contengan la dotación de los lavabos

exigibles, siempre que su disposición permita cumplimentar las disposiciones relativas a accesibilidad. En casos en que los aseos no destinen al público usuario de la actividad, sino a los trabajadores y empleados de la misma, el aseo podrá carecer de vestíbulo cuando su acceso no se produzca desde la zona de uso público. En tal caso, se exigirá un sistema de cierre automático para la puerta.

- d. Cuando la actividad comercial tenga lugar en locales agrupados, los aseos podrán, igualmente, agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde con la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.
- e. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

5. Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de exposición y venta alcance sea superior a los quinientos (500) metros cuadrados, se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

6. Dotación de aparcamientos.

- a. En la categoría de pequeño comercio: Una plaza (1) de aparcamiento cada cincuenta (50) metros cuadrados de sala de exposición y venta.
- b. En las categorías de mediano comercio: Una plaza (1) de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de sala de exposición y venta.
- c. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

- d. En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.
- e. Se aplicará cuando proceda las exenciones del artículo 6.2.5.

7. Pasajes comerciales.

Cuando las condiciones particulares de zona autoricen el establecimiento de pasajes comerciales en planta baja, éstos deberán tener acceso para el público por ambos extremos y una anchura superior a cuatro (4) metros.

8. Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales destinados al comercio alimentario, de superficie de venta superior a cien (100) m² dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

Artículo 6.4.8. Condiciones particulares del uso de oficinas.

1. Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

2. Accesos interiores, escaleras y ascensores

Se aplicarán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

3. Altura libre de pisos.

- a. La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo. No obstante, se permitirá la reducción del parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.
- b. En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los doscientos setenta (270) centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar los doscientos cincuenta (250) centímetros, al exigirse como mínimo para cualquier espacio de trabajo por el R.D. 486/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, y siempre que se cumplieren las exigencias adicionales de superficie y volumen mínimos contenidos en dicha norma (Artículo A.2.1.º del Anexo I: 2,00 m²/persona y 10,00 m³/persona).

4. Aseos.

- a. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos.
- b. En locales destinados a servicios personales u oficinas con acceso de público (no mera gestión interna) se exigirán aseos para el público y, por consiguiente, al menos uno (1) adaptado a personas con discapacidad.
- c. En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
- d. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios

comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

- e. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

5. Dotación de aparcamientos.

- a. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cuarenta (40).
- b. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

Artículo 6.4.9. Condiciones particulares de los despachos profesionales domésticos.

Sin perjuicio de que las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

- a. Las de aplicación a la vivienda donde se ubiquen.
- b. La superficie útil de la vivienda no destinada a despacho profesional doméstico cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecidos en el Capítulo III del presente Título. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.
- c. La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a un tercio (1/3) de la superficie útil total de la vivienda.

Artículo 6.4.10. Condiciones particulares del uso recreativo.

1. Condiciones de aplicación

- a. Cumplirán las condiciones establecidas por las normas

sectoriales aplicables y, en particular, las establecidas en materia de actividades recreativas, de espectáculos públicos, protección contra incendios y accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

- b. Independientemente de que las presentes Normas permitan en determinada zona la implantación de actividades recreativas y/o de espectáculos públicos, éste puede prohibirse temporalmente en virtud de la declaración de "Zonas Acústicamente Saturadas", delimitadas de acuerdo con las determinaciones de las normas vigentes en materia de ruido y vibraciones.

- c. La implantación del uso de hostelería especial y esparcimiento requerirá que la superficie mínima de ocupación efectiva sea de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, excluyendo dentro de dicha superficie los aseos y vestíbulos. El acceso debe realizarse siempre interponiendo vestíbulo acústico.

2. Dotación de aparcamientos, alturas libres y servicios de aseos.

- a. Aparcamientos. En actuaciones de nueva edificación o en actuaciones de reforma con cambio de uso que afecten a la totalidad de un inmueble, se dispondrá de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción.

- b. Alturas libres. Resultarán de la aplicación de las normas sectoriales sobre la materia, si éstas no incorporen determinaciones al respecto, se aplicarán las exigencias establecidas para el uso comercial (pequeño y mediano Comercio).

- c. Aseos. Resultarán de la aplicación de las normas sectoriales sobre la materia, caso de que éstas no incorporen determinaciones al respecto, se aplicarán las exigencias establecidas para el uso comercial (Pequeño y Mediano Comercio), considerando la superficie aplicable la útil accesible al público, precisando un número mínimo de dos inodoros y dos lavabos, separados por sexos. En todo caso, ha de preverse al menos un aseo adaptado a personas con discapacidad. En su caso, además, habrán de disponerse los aseos y vestuarios necesarios para artistas y ejecutantes.

SECCIÓN III. CONDICIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS HOTELERO Y CAMPO DE GOLF.

Artículo 6.4.11. Categorías mínimas de establecimientos hoteleros permitidos

En Marbella solo se autorizarán nuevos establecimientos hoteleros calificados por la Consejería competente de la Junta de Andalucía con categoría mínima de tres (3) estrellas, salvo que los mismos existan con anterioridad a la aprobación del Plan y se ajusten a las condiciones establecidas en Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de establecimientos hoteleros o norma que lo sustituya. No obstante en la zona de ordenanzas de centro histórico (CH) y núcleo popular (NP) podrán implantarse de categoría inferior. Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

Artículo 6.4.12. Condiciones de implantación de los establecimientos hoteleros

1. Accesibilidad.

Todos los establecimientos deberán disponer de habitaciones o unidades alojativas polivalentes o adaptables para personas con discapacidad física en la proporción exigida por la normativa sectorial. Tanto éstas como los accesos deberán cumplir las condiciones exigidas por la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía y el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, que aprueba las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía y las demás disposiciones aplicables sobre esta materia.

2. Sótanos

- En las edificaciones con uso exclusivo hotelero podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio, salvo las unidades de alojamiento.
- En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida en los términos establecidos en el Artículo 3.1.2, apartado 3 y artículo 7.3.18 apartado 4 de estas Normas y se tendrá en cuenta, igualmente, para la aplicación del resto de

determinaciones que se contemplen en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).

3. Aseos.

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentarán un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones del artículo 28 del RD 72/1992.

4. Dotación de aparcamientos.

- Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cincuenta (50), excepto cuando proceda las exenciones del artículo 6.2.5
- Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

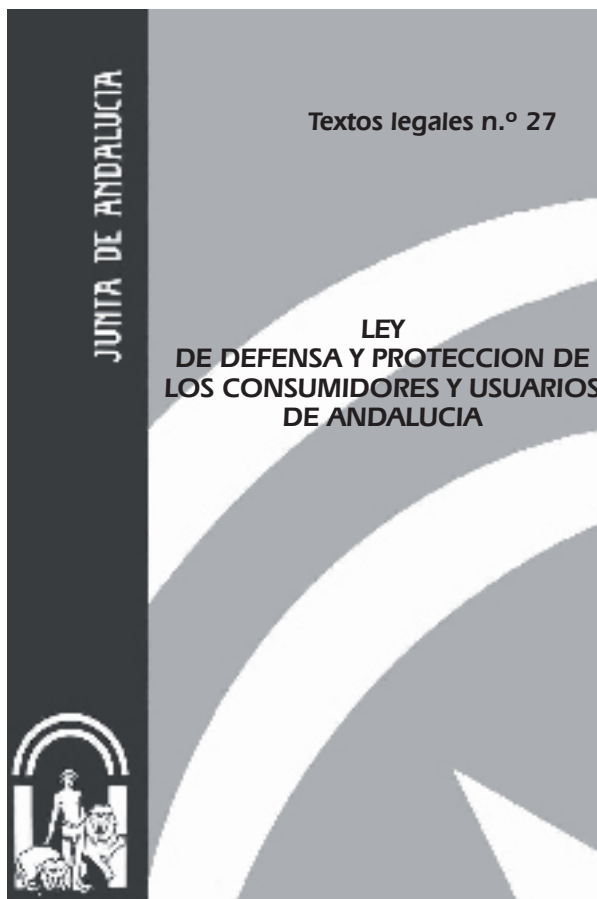
5. Extracción de gases y ventilación.

- En los sótanos, semisótanos y plantas bajas semienterradas con dependencias destinadas a usos diferentes al aparcamiento de vehículos o a cuartos de instalaciones, se dotará de la suficiente ventilación forzada para garantizar que los niveles de concentración de gas radón no sean nocivos para la salud de los usuarios. Los caudales de renovación mínimo serán los determinados en la Norma UNE-100-011-91 o la que la sustituya, según los usos.
- En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
- Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor, ruido o vibraciones se transmitan a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 27

Título: Ley de defensa y protección de los consumidores y usuarios de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2005

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 3,43 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 28

Título: **Ley Andaluza de Universidades**



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2005

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 3,73 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63



SUMARIO

(Continuación del fascículo 2 de 8)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Orden de 7 de mayo de 2010, por la que se dispone la publicación de la Normativa Urbanística de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, aprobada por Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 25 de febrero de 2010. (Continuación.)

226

Número formado por ocho fascículos

Jueves, 20 de mayo de 2010

Año XXXII

Número 97 (3 de 8)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

molestias o perjuicio a terceros. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores.

6. Suministro de agua potable.

El suministro de agua potable deberá asegurarse de forma que queden atendidas las necesidades del consumo durante un mínimo de dos (2) días, por medio de depósitos con capacidad no inferior a doscientos (200) litros por plaza y día cuando el suministro no proceda de la red general municipal y de cien (100) litros en caso contrario, debiendo disponer de una instalación adecuada de tratamiento que ha de encontrarse en todo momento en correcto estado de funcionamiento para garantizar las debidas condiciones de agua potable

c. En suelo urbano y en suelo urbanizable transitorio y sectorizado no se admite la implantación de nuevos campos de golf, sin perjuicio de posibilitar la ampliación de los existentes.

d. Los campos de golf de nueva implantación en suelo urbanizable no sectorizado deberán sujetarse a las disposiciones del presente artículo.

Los campos de golf de nueva implantación en suelo no urbanizable deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el apartado 5 del artículo 13.2.7 de estas Normas y supletoriamente a las disposiciones del presente artículo.

Artículo 6.4.13. Condiciones del uso pormenorizado campo de golf.

1. Definición y aplicación.

a. Se califican con este uso las parcelas destinadas por el presente Plan para permitir el desarrollo de una instalación que formando una unidad funcional autónoma es ordenada por su titular para dar cabida a la práctica de una actividad turística-deportiva al aire libre, que consiste en embocar una bola de pequeñas dimensiones en un hoyo mediante distintos tipos de palos, empleando para ello el menor número de golpes posibles.

b. Se califican por este Plan para este uso, exclusivamente los campos de golf existentes de un mínimo de 18 hoyos en terrenos con la clasificación de suelo urbano o suelos urbanizables transitorios o sectorizados, y que están o deben homologarse para su uso general abierto al público. Así mismo se califican como campo de golf los terrenos que en suelo no urbanizable se destinan en la actualidad a esta actividad integrándose en un campo de golf existente mayoritariamente implantado en terrenos con la clasificación de urbano o urbanizable.

De igual forma el presente Plan General establece las condiciones y limitaciones para la autorización de la implantación de nuevos campos de golf en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de conformidad con las presentes Normas.

En ningún caso se implantarán en suelos clasificados como no urbanizable con una categoría cuyas normas particulares prohíban este uso.

e. De igual modo, los campos de golf se sujetarán a las exigencias y disposiciones contenidas en los Capítulos II a IV del Decreto de Implantación y Funcionamiento de Campos de Golf de Andalucía salvo que sean declarados de Interés Turístico en cuyo caso se ajustarán a las especialidades derivadas del Capítulo V del citado Decreto. En ningún caso se admitirá la implantación de un campo de golf en terrenos cuya clasificación o calificación por este Plan así lo impida.

f. En el caso de la implantación de nuevos campos de golf en los ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado, se tendrá presente en la formulación del Plan de Sectorización y en la ordenación detallada que para la determinación de los estándares establecidos en el artículo 17.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la superficie a computar será la del sector, descontando el campo de golf.

En los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado en los que se prevea la implantación de un nuevo campo de golf se considerará como usos complementarios a éste en el ámbito del sector, el uso hotelero, y, como usos compatibles, los destinados a dotaciones y equipamientos de carácter asistencial, sanitario, administrativo o cultural. Los usos compatibles y complementarios deberán ser establecidos por el Plan Parcial asignando parcelas con calificación urbanística

diferenciada a la de campo de golf, sin perjuicio de que la parcela hotelera deba vincularse

- g. En el sector de suelo urbanizable sectorizado SUS AL 5 MARBELLA GOLF que cuenta con campo de golf existente, para la redacción de su Plan Parcial se aplicarán las reglas del apartado f) anterior.

2. Condiciones de implantación

- a. Únicamente se implantará el uso de campo de golf en las parcelas y áreas así identificadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa así como en aquellas otras que puedan implantarse en suelos clasificados como urbanizable no sectorizado y suelo no urbanizable, conforme a las previsiones del apartado 2.b anterior y de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 43/2008 de 12 de febrero regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía o regulación que lo sustituya.

- b. Las parcelas calificadas como campos de golf son indivisibles, admitiéndose la agregación de parcelas colindantes de distinta calificación cualquiera que fuera su uso, si este es privativo.

Se admitirá la ampliación de campo de golf existente en suelos urbanos y urbanizables dentro de terrenos localizados en la clase de suelo no urbanizable en las condiciones establecidas en el artículo 13.2.7 de estas Normas.

- c. Para la implantación de nuevos campos de golf y, en su caso, los demás usos complementarios y compatibles, se deberá prever y garantizar la conexión a las redes generales de infraestructuras y servicios en condiciones suficientes de capacidad y funcionalidad, sin que en ningún caso pueda suponer merma de las existentes, correspondiendo al promotor de la actuación los costes derivados de la mejora, ampliación o nueva dotación que, en su caso, corresponda.

3. Condiciones de edificabilidad y diseño.

- a. Edificaciones e Instalaciones.
 - 1º. En suelo urbano, y en el urbanizable una vez cuente con ordenación pormenorizada, sólo se admitirán en las parcelas calificadas como campo de golf, las

edificaciones inherentes al campo de golf, un club social, restaurante, almacén de maquinaria, tienda de artículos para la práctica del golf, vestuarios y caseta de palos, que habrán de proyectarse integradas en el paisaje y minimizando el impacto visual. La máxima edificabilidad de estas instalaciones no podrá superar los 5.000 m2 de techo edificable sobre rasante para los de 18 hoyos, pudiendo incrementar 1.000 m2 por cada 9 hoyos adicionales. En ningún caso podrá superar las dos plantas y los siete metros y medio (7.5) de altura.

En las parcelas de suelo urbano y urbanizable que resulten calificadas por la ordenación pormenorizada con la ordenanza Campo de Golf no se admitirán otros usos que los propios de la actividad deportiva de golf y los del disfrute de sus instalaciones necesarias anexas antes descritas.

En suelo no urbanizable, las condiciones de edificabilidad y usos se regirán a lo previsto en el apartado 5 del artículo 13.2.7 de estas Normas.

- 2º. Deberá contar con una dotación de aparcamientos suficiente.

- 3º. Las construcciones, edificaciones o demás instalaciones comprendidas en el ámbito deberán ubicarse de forma que se garantice la autonomía funcional e independiente del campo de golf y no interfiera en la práctica deportiva ni en la calidad paisajística de la instalación.

- b. Diseño ambiental. En la implantación de nuevos campos de golf, así como en operaciones de reforma y/o ampliación la elección de especies vegetales tendrá como objetivo recuperar, en la medida de lo posible, o bien favorecer, las formaciones vegetales potenciales. En general, los criterios para la elección de especies a implantar se presentan a continuación:
 - 1º. Reconstrucción de hábitats locales en base a las asociaciones vegetales potenciales.
 - 2º. Se mantendrán los árboles maduros de raíces profundas resistentes a la sequía y de crecimiento compatible con el desarrollo del juego y el mantenimiento del campo. En el caso de existir árboles

- centenarios se deberán respetar estos ejemplares, teniendo que diseñar el espacio deportivo de acuerdo a esta determinación.
- 3°. Elección de céspedes y, en general, especies vegetales de mínimos requerimientos hídricos y bien adaptadas a la xericidad.
- 4°. Ausencia de especies autóctonas e invasivas que puedan propagarse a los ecosistemas próximos.
- 5°. Introducción de la mayor diversidad posible, tanto en cuanto a especies diferentes como a portes, fisonomías vegetales, épocas de floración, etc.
- 6°. Se destinará al menos un 20% de la superficie del Equipamiento Lúdico-Deportivo a la creación de masas forestales autóctonas.
- En los tratamientos fitosanitarios y fertilizantes se adoptarán prácticas compatibles con el medio ambiente, en especial evitando aquellas que redunden en la contaminación de los acuíferos y la toxicidad de la fauna del entorno.
- d. Se deberán conducir las aguas pluviales, en su totalidad si es posible, hacia las lagunas artificiales con las que contará el equipamiento lúdico-deportivo, a fin de que estas sirvan como reservorios de agua para su posterior empleo para riego.
- e. Cada campo de golf realizará un Plan de Conservación del Agua, donde estén definidas las medidas estratégicas que contribuyan a conseguir la optimización del uso del agua. Este Plan deberá incorporarse a la documentación técnica del proyecto junto a la que, en su caso, exija la normativa ambiental.
- f. El plazo máximo para adaptarse los campos de golf existentes a las condiciones aquí señaladas relativas al riego de las instalaciones es de tres años desde la entrada en vigor del presente Plan. En ningún caso se admitirá la ampliación o regularización de campo de golf existente sin cumplir las disposiciones de este apartado 4.

5. Limitaciones sobre alteración de uso.

Los nuevos campos de golf que se autoricen a partir de la entrada en vigor del presente Plan General, por disposición del Decreto 42/2008, estarán sujetos a la limitación de que en el supuesto de que acontezca el cese del uso del campo de golf, procederá la integración de estos terrenos en el Sistema General de Espacios Libres a través del correspondiente proceso de revisión parcial del planeamiento general. En el expediente de revisión parcial se habilitarán las formas de la obtención de los terrenos a favor de la Administración a fin de destinarlos al nuevo uso urbanístico. No obstante, serán objeto de cesión gratuita dichos terrenos si el campo de golf ha sido implantado en suelo clasificado como urbanizable y en el proyecto de reparcelación la edificabilidad con destino a los usos propios e instalaciones anexas, no ha computado como aprovechamiento lucrativo.

En el caso de que la implantación del nuevo campo de golf lo sea en suelo clasificado como no urbanizable, podrá preverse en el convenio -al que se refiere el apartado 5 del artículo 1.3 del Decreto 43/2008 previo al acto de autorización de la actuación de interés social- la forma de la citada adquisición de los terrenos para el supuesto de que acontezca el cese del uso antes del plazo otorgado en la autorización o para el supuesto de que no se produzca la

4. Condiciones relativas al riego de las instalaciones

- a. Para la implantación de un campo de golf se deberá acreditar, mediante informe del organismo competente en materia de aguas la disposición de recursos hídricos suficientes, en cantidad y calidad, para garantizar el normal funcionamiento del campo y el desarrollo de los usos compatibles y complementarios que se propongan.
- b. El riego se realizará mediante el reciclaje de las aguas residuales depuradas. No obstante, y de forma excepcional, en aquellos casos que el nivel de agua depurada en la estación depuradora de captación presente índices de calidad o cantidad insuficiente para su empleo directo en el riego, se preverá un módulo complementario de depuración para garantizar la calidad necesaria del agua de riego que deberá ser autorizado por el organismo gestor de la cuenca de conformidad con lo previsto en el Plan Hidrográfico.
- En ningún caso se utilizarán caudales destinados al consumo humano.
- c. Se optará por la minimización de la aspersión sustituyéndose por sistemas de riego por exudación a fin de incrementar la

renovación de la autorización.

SECCIÓN IV. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES.

Artículo 6.4.14. Condiciones de implantación

1. En el suelo urbano consolidado así como en el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada establecida por este Plan General no se permitirán nuevas implantaciones de Grandes Superficies comerciales, salvo las existentes identificadas en los planos.

La implantación de grandes superficies comerciales en los ámbitos del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada establecida deberá ser habilitada expresamente por su planeamiento derivado (Plan Parcial o Plan Especial) que deberá ajustarse a las limitaciones establecidas en los apartados 5 y 6 siguientes y contar con los informes y autorizaciones que procedan de conformidad con la Ley 1/1.994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la legislación de protección ambiental y la Ley sobre el Comercio Interior de Andalucía. En todo caso, la admisibilidad del uso de Gran Superficie Comercial estará supeditada a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico del ámbito y entorno afectados.

2. En lo no previsto expresamente en este artículo, será de aplicación las mismas condiciones que las establecidas en la Sección Segunda del presente Capítulo.
3. Dotación de aparcamientos: Una plaza (1) de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de sala de exposición y venta.
4. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regirán por las condiciones de los Aparcamientos Públicos.
5. En aquellos ámbitos de sectores o áreas del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado con ordenación pormenorizada remitida para su establecimiento a Plan Especial, o en su caso, Plan Especial en los que en función de su uso global pueda ser autorizable el uso de Gran Superficie Comercial, para su efectiva admisibilidad deberá ser informado favorablemente la tramitación del Plan Parcial o Plan Especial por los órganos supramunicipales en relación con su incidencia comercial, incluso

sobre su incidencia territorial salvo que en el propio Plan General se establezca de forma expresa la posibilidad de su implantación en el ámbito concreto.

En todo caso, por este Plan General se establecen las siguientes limitaciones para los sectores y áreas de reforma interior con ordenación diferida:

- A. En los sectores y áreas de reforma interior con uso global residencial:
 - a. Se prohíbe la implantación del uso de Gran Superficie en los sectores de suelo urbanizable con densidades inferiores a quince (15) viviendas/hectárea así como en aquellos ámbitos con superficie inferior a veinte (20) hectáreas.
 - b. Con carácter general se prohíbe la implantación del uso de Gran Superficie Comercial en aquellos ámbitos del suelo urbano no consolidado que cuentan con una superficie inferior a diez (10) hectáreas así como en aquellos ámbitos que cuenten con una densidad inferior a quince (15) viviendas por hectárea. No obstante, en los ámbitos de tamaño superior a siete (7) hectáreas, y siempre que cuente al menos con una densidad de 30 viviendas por hectárea, podrán admitirse instalaciones incluidas en esta categoría siempre que la superficie construida no fuera superior a tres mil metros cuadrados de edificabilidad (3.000 m²)

En los ámbitos que cuenten con una superficies y densidades habilitadas conforme a lo establecido en los dos apartados anteriores para ser susceptibles de implantación del uso de Gran Superficie Comercial, únicamente podrá destinarse una máxima edificabilidad para el citado uso pormenorizado del cuarenta y cinco por (45%) de la edificabilidad reservada por este Plan (conforme a estas Normas y ficha respectiva del ámbito) para los usos de los servicios terciarios en el interior del sector o área.

- B. En los ámbitos del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado con uso global de actividades económicas no se establecen restricciones por razón de superficie, si bien la implantación del uso de Gran Superficie Comercial no podrá implicar que se derriegan las edificabilidades previstas por este Plan General con destino los usos de servicios avanzados, hoteleros o de industria en el interior del ámbito.

6. En todo caso la autorización de implantación del uso de Gran Superficie Comercial por el Plan Parcial o Plan Especial en aquellos ámbitos en los que de conformidad con las reglas del apartado cinco anterior sea admisible dicho uso, ocasionará el ajuste automático del cálculo del aprovechamiento objetivo del ámbito por parte del planeamiento desarrollo -conforme a las previsiones del artículo 61.5 de la LOUA y 2.2.4 de estas Normas-, mediante la sustitución del coeficiente de uso de servicios terciarios genérico previsto en las fichas (0,85) por el coeficiente Gran Superficie Comercial (1,30), que será aplicado a la edificabilidad concreta que se pretenda destinar a este uso. En ningún caso de este ajuste de aprovechamientos se derivará una mayor edificabilidad para el ámbito. Los mayores aprovechamientos homogeneizados que resulten de este ajuste automático sobre los calculados originariamente en la ficha respectiva del Anexo de estas Normas para el ámbito, pertenecerán a la Administración Urbanística Actuante, quien los gestionará de la forma más adecuada para los intereses generales.

SECCIÓN V. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES Y PRODUCTOS PETROLÍFEROS

Artículo 6.4.15. Condiciones de implantación

1. Únicamente podrá disponerse la implantación de instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias en las siguientes situaciones:
- En parcelas del suelo urbano expresamente calificadas por este Plan General como Estaciones de Servicios.
 - En otras parcelas del suelo urbano o en el urbanizable que resulten expresamente así calificadas por un Plan Especial o Plan Parcial en los que se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 3 siguiente.
 - Con carácter temporal, en parcelas con la calificación de Servicios Infraestructurales Urbanos previa acreditación de que el resto de servicios públicos e infraestructuras cuentan con terrenos suficientes para satisfacer sus demandas o la parcela así calificada resulta inadecuada para satisfacer los usos ordinarios de Infraestructuras Básicas.

- Con carácter temporal, y previo concurso, en las parcelas de uso público localizadas anexas al Sistema Viario que por accesibilidad, funcionalidad y tamaño (no superior a mil quinientos metros cuadrados) no puedan ser destinadas al uso efectivo de parques o zonas de juego y recreo.
 - En suelo no urbanizable en las condiciones establecidas en el apartado 5 siguiente.
2. Las condiciones de uso y edificación de las parcelas legitimadas para la implantación de estación de servicio son:
- Las edificaciones e instalaciones se separarán seis (6) metros de todos los linderos de la parcela.
- Las estaciones existentes a la entrada en vigor del Plan localizadas en edificaciones medianeras y alineadas a vial no quedarán en régimen de fuera de ordenación. En todo caso, en las obras de ampliación, las nuevas edificaciones e instalaciones cumplirán las condiciones de separación a lindero.
- La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto (a) anterior y en ningún caso podrán las edificaciones permitidas superar el cuarenta (40%) de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante. Todas las actividades relacionadas con la Estación de Servicio y destinos complementarios deberán desarrollarse dentro de la parcela, aún las vinculadas con las maniobras de los vehículos, no admitiéndose en ningún caso la ocupación de las aceras ni de las calzadas.
 - La máxima edificabilidad para las edificaciones e instalaciones cubiertas será de 0,35 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,35 m²/m²). No obstante, en parcelas existentes con superficie inferior a mil (1.000) metros cuadrados, la edificabilidad será de 0,40 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo
 - Las parcelas calificadas de Estaciones de Servicio podrán albergar como usos complementarios vinculados los de pequeño comercio, talleres, cafetería-restaurante y hotelero. La máxima ocupación para estos usos complementarios no será superior al cuarenta por ciento (40%) de la parcela.

3º. Se procurará mantener una distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de quinientos (500) metros, medida por recorrido real sobre el viario a fin de evitar perturbaciones en el tráfico y asegurar una distribución homogénea para el mejor servicio a los usuarios.

4º. Se asegurará mantener una distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros, medida desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.

5º. Contar con una parcela mínima de 1.000 metros cuadrados.

6º. Tratarse de parcelas exclusivas y aisladas, en solares sin edificios medianeros y con un ancho mínimo de las calles perimetrales de diez (10) metros.

7º. Las condiciones de uso y edificación se ajustarán igualmente a lo previsto en el apartado 2 anterior.

4. Podrán además implantarse mediante concesión administrativa en espacios públicos anexos al Sistema Viario que cumplan las condiciones del apartado 1.d) anterior o en parcelas calificadas de Servicios Infraestructurales Urbanos (infraestructuras básicas) conforme al apartado 1.c) anterior, y en cualquiera de ambos casos, con límite temporal, y con cláusula expresa de rescate, debiendo exigirse el cumplimiento de las condiciones del número 2 y 3 anterior.

5. En el Suelo No Urbanizable podrán autorizarse en terrenos que no sean objeto de especial protección, siempre que se justifique la necesidad de su emplazamiento y se garantice la participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la modificación del destino normal del terreno. La parcela mínima será de siete mil quinientos (7.500) metros cuadrados y sólo se admitirán como usos de las instalaciones complementarias los destinados a tienda, talleres y cafetería-restaurante. El 30% de la superficie deberá destinarse a arbolado y el 20% a zonas de descanso al aire libre con destino a los usuarios de la carretera.

6. En las estaciones de servicios existentes a la entrada en vigor del presente Plan General que se localicen en terrenos que resulten calificados por este como espacios libres se tolerará que continúe su actividad -si cuentan con licencia de obras y de apertura- hasta un

No obstante, las estaciones de servicios integradas en manzanas conformadas por parcelas con calificaciones dominantes de uso residencial, la admisibilidad del uso complementario se regirá conforme a la comparabilidad regulada en la zona de ordenanza de las parcelas colindantes sin perjuicio de que las edificabilidades máximas sean las reguladas en este apartado.

e. Las construcciones se desarrollarán con carácter general en una sola planta de altura; pudiendo, autorizarse una segunda planta, cuando incorpore usos complementarios, que no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la primera.

La altura de la cubierta no podrá ser inferior a cuatro (4) metros ni superior a siete (7) metros. Las alturas máximas y mínimas establecidas anteriormente se medirán a partir del nivel de la acera en el punto medio del frente de la parcela y hasta la parte superior de la cubierta o hasta la mitad de la altura de la misma si ésta fuera inclinada o curva. En los casos en que por las características propias del terreno, la altura de las cubiertas no se pueda determinar en la forma establecida anteriormente, el Ayuntamiento podrá resolver la altura que corresponda aplicar a las cubiertas. En todos los casos el diseño de las cubiertas deberá armonizar con el entorno urbano-arquitectónico, evitando generar impactos negativos en el mismo.

En ningún caso la proyección de la cubierta podrá sobresalir del límite fijado por la alineación oficial de la calle. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.

Se dedicará a jardín arbolado por lo menos el quince por ciento (15%) de la superficie de parcela libre de edificación.

3. Para poder autorizar la calificación de Estaciones de Servicio por el planeamiento pormenorizado en parcelas privadas de Suelo Urbano no consolidado o Suelo Urbanizable deberán acreditarse en éste el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1º. La adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.

2º. Su integración urbana y ambiental.

plazo máximo de tres años. No obstante se permitirá la continuidad posterior a dicho plazo de aquellas, que de conformidad con un Plan Especial de Estaciones de Servicios se justifique su capacidad de integración en dicho sistema de espacios libres y no causen una incidencia negativa en la seguridad del tráfico. La posibilidad de esta continuidad posterior se realizará en forma de concesión administrativa y por un periodo no superior a quince años. La admisibilidad de esta compatibilidad estará condicionada a su contribución a la mejora ambiental -mediante medidas de plantación de arbolado- y creación de espacios recreativos al aire libre en el interior del parque. La admisibilidad del uso temporal de estaciones de servicios en el sistema de espacios libres impedirá la implantación de los otros usos complementarios establecidos en estas Normas en los parques públicos.

CAPITULO V USO DOTACIONAL

Artículo 6.5.1. Definición y usos pormenorizados

1. Es Uso Dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.
2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios Públicos.
 - b. Uso Pormenorizado de Espacios Libres.

SECCIÓN I. USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 6.5.2. Definición, clases y tipos.

1. Es uso de equipamientos y servicios públicos el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de equipamientos y servicios públicos:

a. EDUCATIVO (E).

Es el uso pormenorizado que integra las dotaciones destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de Actividades Económicas. Se incluyen en el uso educativo los Colegios Mayores. Se distinguen los siguientes tipos:

- Escuelas infantiles: Equipamientos destinados a la atención y educación de los escolares más pequeños.
- Centros de Educación Primaria: Equipamientos destinados a escolares que cursan estudios de educación primaria.
- Centros de Educación Secundaria: Equipamientos destinados a la enseñanza secundaria obligatoria y al bachillerato o formación profesional de grado medio.
- Centros de formación profesional de grado superior: En ellos se cursan los estudios y el conjunto de enseñanzas que capaciten para el desempeño cualificado de las distintas profesiones y aquellas otras que desarrollen la formación profesional ocupacional.
- Centros de Educación Universitaria: Engloba los distintos tipos de dotaciones (escuelas universitarias, campus, centros de investigación científica y tecnológicos, etc.) en donde se desarrollan tanto enseñanzas universitarias o de postgrado como actividades de investigación científica pura o vinculada al mundo de la empresa (I+D).
- Centros de Educación Especial: Son equipamientos destinados a la atención de alumnos con necesidades educativas especiales.
- Centros de Educación de las personas adultas. Son equipamientos destinados a la enseñanza de las personas adultas.

grandes dimensiones, soporte físico de actividades deportivas difícilmente clasificables, pero con un importante papel tanto sectorial como urbanístico, debido a su fuerte carácter simbólico y a su capacidad de estructuración del territorio.

SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (SIPS)

Que comprende, a su vez, los siguientes usos:

SALUD: Incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, que se dividen, en centros de salud extrahospitalarios y centros hospitalarios. Se encuadran en este uso los siguientes tipos:

- **Centros de salud:** destinados a la atención primaria, permanente y continuada de la salud, siendo su referente los consultorios de medicina general y pediatría.
- **Centros de urgencias y monográficos:** son un grupo de centros donde se desarrollan prestaciones asistenciales variadas, aunque en su mayor parte se dedican a la asistencia urgente extrahospitalaria, a través de los servicios de urgencia normales, ya sean de dependencia autonómica, del INSALUD, o de las Casas de Socorro municipales.
- **Centro de salud especializado sin internamiento:** son los antiguos ambulatorios y los hospitales de día.
- **Hospital especializado:** genéricamente se trata de un grupo de centros con prestaciones asistenciales variadas, algunas de ellas dirigidas hacia problemas de salud específicos como el alcoholismo o el sida, o a actividades preventivas.
- **Grandes centros hospitalarios:** Se trata de grandes centros hospitalarios de ámbito ciudad e incluso comarcales.

BIENESTAR SOCIAL: Engloba las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, mediante alojamiento y actividades entre las que se incluyen la información, orientación y

Centros de enseñanzas artísticas: Son los equipamientos educativos destinados a las enseñanzas de la música y de la danza, del arte dramático y de las artes plásticas y de diseño.

Centros de enseñanzas de idiomas: Únicamente tendrán la consideración de enseñanzas de régimen especial las que se imparten en las Escuelas Oficiales.

b. DEPORTIVO (D)

Este uso que comprende las instalaciones para práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física. En función de su naturaleza y su función urbana se distinguen los siguientes tipos:

- Espacios deportivos vecinales: Se definen como aquellos espacios de reducidas dimensiones, destinados a la práctica deportiva mayoritaria y cotidiana, una de cuyas características fundamentales es la proximidad a las viviendas de los usuarios.
- Espacios deportivos de barrio. Son aquellos espacios deportivos que satisfacen las demandas del ámbito de barrio, constituido, fundamentalmente, por pequeños complejos deportivos al aire libre y por pequeños complejos cubiertos, ya sean pistas polideportivas cubiertas o piscinas cubiertas.
- Espacios deportivos de nivel núcleo de población: Se conciben como espacios deportivos que integran instalaciones deportivas de diverso tipo capaces de albergar prácticas deportivas reglamentadas junto con otras de uso generalizado. Esta tipología incluye fundamentalmente los polideportivos públicos en sus dos modalidades: Polideportivos intensivos, con índices de edificabilidad elevados y bajo consumo de suelo, y polideportivos extensivos, con bajas tasas de edificabilidad sobre parcelas de grandes dimensiones. En este último tipo de instalaciones coexisten espacios deportivos complejos, capaces de recibir prácticas deportivas más minoritarias, junto con otros destinados a usos mayoritarios.
- Espacios deportivos de nivel supramunicipal: Son espacios recreativos y de ocio, generalmente de

temporal de afectados por ruinas o por actuaciones de rehabilitación pública, etc.

- **Residencias de Alojamiento Estable:** Formulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, puesto que, conjuntamente con los espacios propios para la privacidad de sus usuarios, incluyen zonas comunes que faciliten la realización de su finalidad social, en todo caso sin posibilidad de división horizontal ni inscripción separada en el Registro de la Propiedad.

Se integran las residencias de mayores, de estudiantes - que no sean Colegios Mayores-, de menores, los albergues, conventos, comunidades terapéuticas, centros para personas con minusvalía física y psíquica, así como los alojamientos en promociones públicas destinadas a personas que necesitan un alojamiento con ayudas públicas en función de su situación social (mayores, estudiantes, personas en situación de dependencia, etc.)

SOCIO-CULTURAL: Agrupa las dotaciones soporte de actividades culturales más tradicionales, destinadas a custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa y, en función de tres ámbitos diferentes, vecinal, barrio y distrito, está integrado por los siguientes tipos de centros:

- **Centros cívicos asociativos:** constituyen dotaciones de ámbito local adaptables en sus funciones y dimensiones a las necesidades y características específicas tanto de su área de implantación como de futuros usuarios.
- **Otros centros culturales monofuncionales:** casas de juventud (como oferta de alternativas para la ocupación del tiempo libre de los jóvenes y para promoción y difusión cultural artística juvenil y, en ocasiones, con perspectiva profesional/semiprofesional), salas de exposiciones (pueden aparecer como extensión de los centros culturales polifuncionales, aunque también pueden existir salas de exposiciones de iniciativa privada).

prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, minusválidos, minorías étnicas y otros grupos marginales. Se distinguen los siguientes tipos:

- **Hogares y clubes de mayores:** Son centros gerontológicos abiertos, destinados fundamentalmente a facilitar y promover la convivencia de las personas mayores y a fomentar su participación activa en la vida social.

- **Guarderías:** Son centros de atención y cuidado de los más pequeños a fin de facilitar la conciliación laboral, cuando no tengan la consideración de escuela infantil, y debiendo contar con las condiciones establecidas en su legislación específica..

- **Centros de servicios sociales:** equipamiento básico desde el que se garantiza la atención, información y coordinación de todo el dispositivo comunitario de bienestar social a personas, grupos, entidades y organizaciones; en un ámbito geográfico equivalente al barrio-ciudad.

- **Centros de día de tercera edad:** equipamiento especializado, de contenido socio-rehabilitador y estancia diurna para ancianos de autonomía reducida.

- **Centros de día de menores:** son aquellos que, fuera del horario escolar, desarrollan una función preventiva a través de actividades de ocio y cultura, con el fin de compensar las deficiencias socioeducativas de los menores, potenciando su desarrollo personal y la integración social de éstos y sus familias.

- **Centros de bienestar social especializados sin alojamientos:** equipamientos cuya función es la prestación de servicios sociales de carácter sectorial o específico, que requieren instalaciones y servicios adecuados a cada situación y a las características diferenciales de los diversos colectivos que atienden.

- **Centros de alojamiento temporal:** para colectivos específicos, como casas de acogida de mujeres, emigrantes, albergues para transeúntes y marginados sin hogar, viviendas vinculadas al realojamiento

cinematografía y salas audiovisuales.

- **Centros de congresos:** Centros especializados destinados fundamentalmente a la celebración temporal de jornadas, encuentros, congresos y otros eventos análogos.

EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS: Corresponden a aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo y para desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles. Incluye desde locales destinados a albergar a las oficinas de las diferentes Administraciones Públicas y sus organismos autónomos a ellos vinculados, hasta las sedes de las distintas Representaciones diplomáticas u Oficinas de Organismos Internacionales.

EQUIPAMIENTOS DE ECONOMÍA SOCIAL: Se trata de equipamiento destinado a la promoción de actividades económicas y creación de empleo de proximidad, autoempleo, empleo comunitario, empleo de inserción y cooperativismo. Se distinguen las siguientes categorías: Escuelas Taller, Casas de Oficios, Escuela y viveros de empresas, Oficinas de orientación, información y asesoramiento a la creación y gestión de empresas, Agencias para el desarrollo local de proximidad, Observatorio de nuevos yacimientos de empleo, Formación de emprendedores sociales, Formación de jóvenes y mujeres y Formación de desempleados y aprendices. En las escuelas taller destinadas a la formación del sector de la hostelería se admite el uso hotelero y los de restauración siempre que se asegure su vinculación funcional y permanente con el uso dotacional y se dispongan de espacios exclusivos acondicionados para la formación.

EQUIPAMIENTOS DEL CORREDOR MARÍTIMO: Se trata de equipamientos destinados a los usuarios de las playas en cumplimiento de las previsiones del artículo 31 del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental localizados fuera de la zona de servidumbre de protección. Principalmente se destinarán a prestar servicios de información, guarda de instalaciones de playa, aseos, vestuarios, primeros auxilios, centro de vigilancia de la seguridad ciudadana, protección civil, instalaciones deportivas descubiertas así como actividades pedagógicas relacionadas con el medio-ambiente y los deportes náuticos.

Centros cívicos municipales: son equipamientos socioculturales polivalentes. Se destinan a la prestación integrada de servicios públicos para el impulso de actividades que tengan por objeto el desarrollo sociocultural, la promoción de la vida asociativa y, en general, la participación de los ciudadanos en las labores de la comunidad. En los centros cívicos podrán existir servicios de biblioteca, servicios sociales, juventud, deportes, salud, educación de adultos, servicios de información o talleres de artes plásticas, imagen, expresión cultural y otros análogos. Los centros cívicos estarán abiertos y al servicio de todos los ciudadanos y, en especial, a los del distrito donde estén situados.

Centros de culto: con ámbito de barrio o incluso distrito o ciudad, constituyen los equipamientos que permiten el desarrollo de actividades religiosas y facilitan servicios de asistencia religiosa a la población y son también el soporte de actividades sociales e institucionales.

Bibliotecas: se entiende por bibliotecas toda colección organizada de libros, publicaciones periódicas, registros sonoros y audiovisuales, documentación monográfica y otros materiales bibliográficos, impresos o manuscritos o reproducidos por cualquier medio, cuya finalidad sea facilitar, a través de los medios técnicos y personales adecuados, el uso de los documentos, ya sean propios o, en su caso, ajenos, con fines de información, investigación, educación o recreo.

Museos: Dotación que ha de constar con una colección estable y una sede permanente, así como desarrollar funciones de conservación, restauración, investigación y exhibición.

Archivos: Son dotaciones destinadas para albergar conjuntos orgánicos de documentos, reunidos por las personas jurídicas, públicas o privadas, en el ejercicio de sus actividades, al servicio de la investigación, la cultura, la información y la gestión administrativa.

Cultural recreativo. Integra las dotaciones donde se desarrollan las actividades vinculadas al ocio, el tiempo libre y el esparcimiento en general y están compuestas por las siguientes clases de equipamientos: Teatro,

SERVICIOS PÚBLICOS: Dotación destinada a la prestación de servicios, desglosada en los siguientes tipos:

- **Mantenimiento y limpieza de la ciudad:** Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.
- **Seguridad y protección ciudadana:** Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisaría, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, etc.
- **Abastecimiento alimentario:** Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.
- **Recintos feriales y de exposiciones:** Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos. Admiten complementariamente salas para la celebración de jornadas.
- **Defensa y Justicia:** Incluye las instalaciones en que se localizan los servicios operativos de distinto tipo ligados a Defensa Nacional. Además se incluyen las instalaciones destinadas a ubicar los centros penitenciarios y centros de integración social.
- **Servicios funerarios:** Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc.
- **Otros servicios públicos.** Comprende el resto de los servicios públicos no descritos con anterioridad y que reúnan las características generales de prestación de servicios de interés general a la población.

Artículo 6.5.3. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para los Equipamientos y Servicios Públicos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan, en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen y en la de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos.
3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

Artículo 6.5.4. Regulación de los equipamientos.

1. Edificabilidad.
 - a. En edificaciones de nueva planta, con carácter general los equipamientos contarán con una edificabilidad de dos (2) metros de techo por metro cuadrado de parcela neta.
 No obstante, podrán alcanzar una edificabilidad superior en los siguientes casos:
 - a.1. Cuando los edificios colindantes al mismo según la zona de ordenanza aplicable a éstos, contarán con un parámetro de edificabilidad superior, pudiendo en este caso asignarse a la parcela de equipamiento esta edificabilidad resultante de la zona de ordenanza colindante.
 - a.2. Cuando la parcela de equipamiento tuviera asignada una altura pormenorizada en los planos, en cuyo caso la edificabilidad resultante aplicable será el producto del ochenta por ciento (80%) de la parcela por el número de plantas asignado.
 - a.3. Cuando la singularidad del uso de equipamiento requiriera una edificabilidad superior derivada del cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija

- el servicio a implantar, en cuyo caso podrá incrementarse lo necesario.
- De igual forma, en las normas de regulación particular podrá limitarse la edificabilidad en función del tamaño de parcela y usos pormenorizados.
- b. En dotaciones existentes, si la edificabilidad materializada fuera superior a la establecida en el apartado anterior, podrá incrementarse la edificabilidad existente en un máximo de un veinte por ciento (20%) cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio.
 - c. Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso equipamiento a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta no computará a efectos de la edificabilidad.
2. Alturas. Para edificaciones de obra nueva se procurará adaptarse a la altura media de la zona de ordenanza donde se ubique. En las zonas de ordenanza de alturas medias de dos (2) plantas, la altura de los nuevos equipamientos no podrá sobrepasar, en ningún caso, las cuatro (4) plantas de altura.
 3. Si el equipamiento se localiza colindante con parcela que deba alinearse a vial:
 - a. La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.
 - b. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en un mínimo de tres metros, sin generar medianerías vistas.
 - c. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.
 - d. Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.
 4. Si la edificación se localiza colindante con parcelas que deban retranquearse obligatoriamente a linderos medianeros, la separación a estos linderos será como mínimo de tres (3) metros. En cualquier caso, no se podrán generar medianerías vistas.
 5. Cuando la parcela de equipamiento constituya una manzana completa la edificación podrá disponerse libremente en ella, fijándose las condiciones de posición y forma de la misma mediante un Estudio de Detalle.
 6. Los equipamientos del corredor marítimo se regulan específicamente por lo dispuesto en el apartado 7 del artículo 9.3.7 de estas Normas. Además de las parcelas específicamente calificadas como Equipamiento del Corredor Marítimo (EQ-CM) en los planos de ordenación, se posibilitará la implantación de otros dos en las siguientes situaciones:
 - a. en el Parque Urbano PL 3, del frente del litoral de San Pedro. Se habilitará la implantación de este equipamiento en una superficie máxima del 15% de la superficie del Parque.
 - b. en el Parque Urbano PL 2, Parque Básica. Se habilitará la implantación de este equipamiento en una superficie máxima del 15% de la superficie del Parque de conformidad con la intervención arqueológica previa.

Artículo 6.5.5. Compatibilidad de usos.

1. En las parcelas calificadas de Equipamientos y Servicios Públicos, además del uso principal indicado en los Planos de Ordenación se podrá disponer como compatible, y hasta un máximo del quince (15) por ciento de la superficie construida total para el uso de Servicios Terciarios siempre que favorezca las condiciones de desarrollo y utilización del uso dotacional principal, con la finalidad de ofertar la prestación de servicios complementarios a los usuarios de los equipamientos y contribuir a mejorar las condiciones urbanas de la zona en la que se inserta. Únicamente se podrá autorizar la vivienda familiar de quien custodie la instalación o, en su caso, la residencia comunitaria de los agentes del servicio.
- De igual forma, y con carácter general, en las parcelas calificadas de Equipamientos y Servicios Públicos podrá disponerse en régimen de compatibilidad hasta un máximo de un cinco (5) por ciento de su superficie para su destino a los usos de Infraestructuras Básicas. Si

- b. Sociocultural, que sólo podrá ser sustituido por otro sociocultural o educativo.
- c. Salud o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier uso de equipamiento y servicios públicos, salvo el de centros de culto y de defensa o por espacio libre público.
- d. Deportivo, que podrá ser sustituido por usos educativos, de SIPS, de las clases de: salud, bienestar social, sociocultural y economía social; o parque o jardín público.
- e. Servicios Públicos, que podrán ser sustituido por cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos, espacios libres o infraestructuras básicas, salvo el de defensa.
- d. Los Equipamientos del Corredor Marítimo no podrán ser sustituidos.

Artículo 6.5.7. Calificación de Servicios de Interés Público y Social

En las parcelas calificadas para Servicios de Interés Público y Social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado, pudiendo ser sustituidos por cualquier otro de los usos de Equipamiento y Servicios Públicos.

Artículo 6.5.8. Edificaciones especiales

Si las características necesarias para la edificación de Equipamientos y Servicios Públicos, de dominio público, imposibilitaran su edificación siguiendo las condiciones generales establecidas en las presentes Normas, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la redacción de un Plan Especial siempre que quede justificada la necesidad y procedencia de su implantación así como la adecuación de las soluciones adoptadas.

Artículo 6.5.9. Dotación de aparcamiento y superficie de carga y descarga.

- 1. Los usos de Equipamiento y Servicios Públicos dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

- se precisará un porcentaje mayor se aplicará un régimen similar al de sustitución debiendo cumplir las restricciones establecidas en el artículo siguiente.
- 2. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.
- 3. En cualquier caso, las parcelas de dominio público deberán seguir ostentando dicho carácter, y las parcelas de dominio privado no podrán ser objeto de segregación, debiendo desarrollarse necesariamente el uso principal para posibilitar la implantación del uso compatible previsto en el apartado primero.
- 4. Se aplicará igualmente otros regímenes de compatibilidad que se prevean expresamente en los preceptos siguientes en la regulación particular de los usos pormenorizados de Equipamientos y Servicios Públicos.

Artículo 6.5.6. Sustitución de usos de Equipamientos y Servicios Públicos.

- 1. La sustitución de los usos de Equipamiento y Servicios Públicos que se realice en las condiciones del presente artículo no se considera innovación del planeamiento, en los demás casos deberá cumplimentarse lo dispuesto en el artículo 36.2. apartado c de la Ley 7/2002. Ningún uso de Equipamiento y Servicios Públicos podrá ser sustituido sin mediar informe de la administración competente, en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio. En cualquier caso, las parcelas de dominio público deberán seguir ostentando dicho carácter. En ningún caso podrán sustituirse las parcelas calificadas de Sistemas Generales sin perjuicio de la admisibilidad de usos compatibles conforme a los límites establecidos en el artículo anterior.
- 2. Los usos de Equipamiento y Servicios Públicos podrán sustituirse por otro uso de Equipamiento y Servicios Públicos, de espacios libres e infraestructuras básicas autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:
 - a. Educativo, que sólo podrá ser sustituido por un uso deportivo; de SIPS, de las clases de: salud, bienestar social, sociocultural y economía social; o espacio libre público.

dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura.

Artículo 6.5.11. Condiciones particulares del uso Deportivo.

1. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.

2. En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.

3. En las instalaciones deportivas singulares, calificadas de Sistema General, la compatibilidad de usos a la que se refiere el Artículo 6.5.5 anterior será de hasta el veinte por ciento (20%) de la máxima edificabilidad, debiendo cumplirse las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos. Para la implantación de esta compatibilidad en estos terrenos será preciso un Estudio de Detalle acompañado de un análisis de la movilidad.

4. Las parcelas calificadas de equipamientos deportivos privados correspondientes a instalaciones deportivas existentes de carácter descubierto o semidescubierto de superficie superior a dos mil metros cuadrados (2.000), contarán con la siguiente edificabilidad máxima:

- a. para los campos de golf que no reúnan las condiciones del artículo 6.4.13, los campos de práctica de golf, y los campos de fútbol o rugby, etc., contarán con una edificabilidad máxima no superior al 10% de la superficie de la parcela para instalaciones cubiertas necesarias para el ejercicio de la actividad deportiva (vestuarios, custodia de material, oficinas administrativas, gimnasios) e incluso complementarias (club social, sala venta de material deportivo, restauración). Las

a. En los que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad para todos los usos excepto los centros de culto, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta personas.

b. En los de salud con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.

c. En abastecimiento alimentario, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de venta.

2. Los equipamientos educativos en la tipología de escuelas infantiles, centros de educación primaria, centros de educación secundaria que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125) plazas.

3. Los centros de abastecimiento alimentario dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

4. La dotación de aparcamiento señalada en los epígrafes anteriores podrá ser disminuida al considerarse cumplida atendiendo a las singulares condiciones de la trama urbana o cuando el uso del equipamiento así lo aconsejara.

De igual forma los requerimientos anteriores podrán ser disminuidos hasta en un 50% de los respectivos estándares fijados cuando el equipamiento cuente con una parada de transporte público a una distancia no superior a cincuenta metros de la parcela dotacional.

Artículo 6.5.10. Condiciones particulares del uso Docente.

Los equipamientos educativos en la categoría de escuelas infantiles y centros de educación primaria no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera

Artículo 6.5.13. Condiciones particulares de otras categorías de Servicios.

instalaciones destinadas a las actividades complementarias no podrán superar el 40% de la máxima edificabilidad admitida.

- b. para las instalaciones deportivas descubiertas con destino al resto de prácticas deportivas: la edificabilidad admitida no podrá superar un máximo de 0,6 metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo, con las siguientes limitaciones: un máximo de 0,5 m²/m²s podrá destinarse a instalaciones propias de la actividad deportiva (vestuario, oficinas administrativas, custodia de material o gimnasios cubiertos) y un máximo de 0,1 m²/m²s para usos complementarios (club social, sala de ventas de material deportivo, restauración).

En ambos casos no será de aplicación lo dispuesto en el artículo 6.5.4 apartado 1 de estas Normas.

Artículo 6.5.12. Condiciones particulares del uso Servicios de Interés Público y Social.

1. Los equipamientos administrativo y de economía social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.
2. Los equipamientos de economía social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición de uso de Actividades Económicas, cumplirán las condiciones que estas Normas establecen para dicho uso.
3. Los servicios públicos de abastecimiento alimentario cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al uso pormenorizado comercial contenidas en estas Normas.
4. En las parcelas que se desinen a centros de culto, la superficie destinada a actividades complementarias de las del culto y a alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas, sólo podrá alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a aquél.

1. En lo que le fuere de aplicación las categorías de Defensa y Justicia cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones.

2. El presente Plan General mantiene la calificación de equipamiento en las parcelas identificadas EQ-38 y EQ-42 actualmente destinados al servicio público de policía (Casa-Cuartel de la Guardia Civil). No obstante en el que caso de que este destino viniera en desuso mediante su desafectación por la Administración competente en razón del servicio público, este Plan General considera compatible con su modelo urbano una alteración de uso para la previsión en estos terrenos de viviendas protegidas y, sin perjuicio de que deba tramitarse la correspondiente innovación de Plan, éste ya ha previsto una reserva de suelo con destino al nuevo equipamiento vinculado al servicio de policía (casa cuartel) en el SUS MB-2.

SECCIÓN II. USO DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 6.5.14. Definición, y clases.

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación. Comprende los espacios libres no edificables o zonas verdes de cualquier nivel o sistema (general o local), incluso con estanques, auditorium al aire libre, templete de música, exposiciones al aire libre, etc., en instalaciones de uso y dominio público, necesariamente; podrán asentarse en ellos bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones.

2. Se distinguen cuatro clases, de las que las tres primeras tienen la consideración de sistemas generales:

- **Parques Litorales (PL):** espacios libres que aprovechan las características escenográficas, visuales, paisajísticas y geomorfológicas de la singularidad que representan la presencia de espacios vacantes adyacentes al dominio

- público marítimo-terrestre. Con carácter de sistemas generales, en el presente Plan se proponen ocho (8) Parques Litorales, cuya descripción pormenorizada se realiza en la Memoria de Ordenación.
- **Parques Fluviales (PF):** áreas libres asociadas a los cursos fluviales del municipio, a los que se les asigna una finalidad restauradora y paisajística. Con carácter de sistemas generales, en el presente Plan se disponen veinte (20) Parques Fluviales, cuya descripción pormenorizada se realiza en la Memoria de Ordenación.
 - **Parques Urbanos (PU):** espacios libres de superficie media y grande, con diversidad de actividades que garantizan distintas posibilidades de esparcimiento, dentro del ámbito de cada núcleo de población. Con carácter de sistemas generales, en el presente Plan se proponen trece (13) Parques Urbanos, que se describen pormenorizadamente en la Memoria de Ordenación.
 - **Parques y Jardines,** tales como plazas, áreas estanciales e itinerarios peatonales, con alto grado de acondicionamiento o ajardinamiento y mobiliario urbano, y destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los distintos sectores urbanos. Se incluyen en esta categoría las áreas de integración paisajística de las infraestructuras y los corredores ambientales.
3. En los casos de solapamiento con infraestructuras viarias habrá de darse solución de continuidad al tránsito de peatones, así como a establecer adecuadas barreras de protección.
4. Se pueden permitir usos públicos de equipamientos y servicios, siempre que supongan una ocupación no superior al tres por ciento (3%) de la superficie del parque y con destino específico a aula de naturaleza, e instalaciones andlogas a los equipamiento del corredor marítimo; y de hasta un seis por ciento (6%) de la superficie del parque para los usos deportivos descubiertos, respetando en todo caso, las limitaciones que se deriven de su régimen de protección específica en el supuesto de que se trate de parques en el suelo no urbanizable. Las instalaciones cubiertas auxiliares y complementarias de estos equipamientos permitidos podrán ocupar hasta un veinte por ciento de la zona del parque afecta al equipamiento y con un máximo de dos alturas.

Artículo 6.5.16. Condiciones de diseño de los parques urbanos.

1. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización e instalaciones. Los Parques Urbanos se diseñarán respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial, teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir.
2. Se conservarán en su ubicación original el máximo de números de pies existentes de arbolado o matorral. Se mantendrán y mejorarán las escorrentías permanentes y estacionales que discurren por ellos, debiendo procurarse su generación hídrica y vegetal, interponiendo los dispositivos precisos para evitar la entrada a las mismas de aguas residuales y sólidos en suspensión.
3. Los nuevos Parques Urbanos se diseñarán de modo que prime el mantenimiento reducido sobre el ordinario, y éste sobre el esmerado, más caro y consultivo.
4. En los casos de solapamiento con infraestructuras viarias habrá de darse solución de continuidad al tránsito de peatones, así como a establecer adecuadas barreras de protección.

Artículo 6.5.15 Condiciones de diseño de los parques litorales y fluviales.

1. En el diseño de los parques litorales y fluviales se deberán respetar e integrar, con el mayor nivel posible, los preexistentes elementos naturales o naturalizados singulares (vegetales, topográficos, hidrográficos, etc.). Del mismo modo, y con el fin de optimizar el consumo hídrico y adecuarse al régimen pluviométrico local, la reforestación se realizará con especies arbustivas y arbóreas autóctonas.
2. Se respetará, siempre que mantengan la suficiente entidad para ser conservados o reconvertidos en su uso, los elementos de construcción tradicional significativos de los aprovechamientos agrarios, productivos, infraestructurales o de cualquier otro uso que sirvieran de referencia testimonial de la situación, funcionalidad y uso original o histórico de los terrenos.

5. Se admitirán usos públicos deportivos y servicios de interés público y social, de nivel ciudad, así como aparcamientos, con las siguientes restricciones:
 - a. La ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del siete por ciento (7%) de la superficie de la zona para usos de equipamientos y servicios terciarios vinculados a la hostelería (no residenciales). Para usos deportivos cubiertos podrá ocuparse hasta el 10% del ámbito.
 - b. La ocupación con instalaciones descubiertas no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie total del parque, pudiendo alcanzar hasta el veinticinco (25%) para usos deportivos siempre que el parque no se ocupe en el resto de su superficie con instalaciones cubiertas para otros equipamientos, y sin perjuicio de posibilitar en este caso la implantación de instalaciones auxiliares edificadas (vestuarios, etc.) en una superficie no superior al quince (15) por ciento de la zona del parque afecta al equipamiento deportivo descubierta.
 - c. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural de parque.
 6. El Parque Urbano del Pinar de Nagüeles deberá diseñarse incorporando la restauración ambiental de la cantera abandonada adyacente mediante rellenos escalonados, así como la restauración de la cueva de Nagüeles. Del mismo modo, deberán adecuarse senderos existentes y la recuperación de la infraestructura del agua, aula de la naturaleza y miradores.
 En este Parque Urbano, la ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del tres por ciento (3%) de la superficie del ámbito y con el único destino de Aula de la Naturaleza. La ocupación con instalaciones descubiertas no podrá superar el cinco por ciento (5%) del parque.

7. **Suspendido**

Artículo 6.5.17. Condiciones de diseño de los parques y jardines de carácter local.

1. El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas, teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.
2. La modificación del diseño de aquellos parques y jardines que cuenten con ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tráfico peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, deberá someterse a un trámite de información pública de su proyecto en el que deberá justificarse la necesidad o idoneidad de la modificación propuesta.
3. Admitirán como compatibles idénticos usos que los permitidos para los parques urbanos en el régimen establecido en el artículo 6.5.16 apartado 5 anterior.

Artículo 6.5.18 Condiciones de diseño de los espacios libres en los instrumentos de planeamiento de desarrollo

Para el diseño de los espacios libres en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, además de lo dispuesto en el artículo 6.5.17,

se estará a lo especificado en el Título II y Título VIII de las presentes Normas.

CAPÍTULO VI LOS USOS DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

Artículo 6.6.1. Definición y usos pormenorizados

1. Tienen uso general de comunicaciones e infraestructuras básicas los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte individual y colectivo, y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares. Así mismo, tienen esta consideración los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a. Uso pormenorizado de viario.
- b. Uso pormenorizado ferroviario e intercambiador de transporte.
- c. Uso pormenorizado portuario.
- d. Uso pormenorizado de helipuerto.
- e. Uso pormenorizado de servicios infraestructurales.
- f. Uso pormenorizado de garaje-aparcamiento.

3. Por su caracterización en el modelo urbano-territorial adoptado, los anteriores usos pueden tener la consideración de sistema general cuando así venga establecido en el plano de ordenación estructural en el que se dispone aquel modelo.

SECCIÓN I. USO DE VIARIO

Artículo 6.6.2. Definición

El uso de viario es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

Artículo 6.6.3. Jerarquía, clases y categorías

1. En virtud del papel que desempeña el sistema viario del Plan General respecto a su significado en la estructura de la red, su condición funcional, las características de diseño, la intensidad de tráfico prevista y los usos urbanos asociados se clasifica, por su jerarquía, en cuatro grupos, teniendo los dos primeros la consideración de sistemas generales:

- a. **Viaro de nivel territorial (RVA):** Con la consideración de sistemas generales, está constituido por aquellas vías que canalizan los flujos nacionales, regionales, provinciales y comarcales, ya sean en tránsito o con término en la ciudad de Marbella.
- b. **Viaro urbano principal (RYB):** Con la consideración de sistemas generales, constituye el sistema arterial de la ciudad, complementario al de rango territorial, siendo su función principal asegurar la accesibilidad y movilidad motorizada interior de la ciudad, dando soporte a los principales flujos de tráfico y articulando las diferentes estructuras de la ordenación urbana de la ciudad en zonas y barrios.
- c. **Viaro urbano secundario:** Aquel que siendo un sistema local tiene como función complementar el viario urbano principal, ordenando la estructura interna de los sectores de la ciudad y las relaciones entre ellos. En términos de tráfico, se trata de la red que canaliza los tráficos generados / atraídos en los distintos sectores urbanos hasta el viario urbano principal, persiguiendo consolidar un sistema mallado de manera no traumática, asumiendo la realidad de las áreas consolidadas.

- d. Complementa el viario, el resto de la **red viaria local**, constituido por las vías públicas internas de las distintas áreas y cuya función es la de garantizar la movilidad en el interior de las mismas. Esta red, la de mayor extensión, cumple la función de soporte y acceso, tanto rodado como peatonal, a todas las actividades situadas en sus márgenes. El uso como canal de tráfico rodado se diluye, adquiriendo importancia el estacionamiento y el tránsito peatonal. Debido a que constituye el primer encuentro con el espacio público una vez abandonado el privado, la mejora de esta red representa un incremento de la calidad de vida de gran parte de los ciudadanos. Los movimientos de paso son mínimos frente a los de acceso.
 - 2. Dentro de cada una de las clases, y a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:
 - a. Red viaria: Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos, y al estacionamiento de éstos últimos, así como sus elementos funcionales.
 - b. Áreas Libres asociadas al viario: Aquellos espacios destinados a proteger y acondicionar el sistema viario y, en general, a mejorar las condiciones ambientales, estéticas y de integración paisajística de estas infraestructuras.
 - c. Área estancial y/o sendas peatonales: Aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia o el tránsito temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.
 - d. Plataforma reservada: Aquellas bandas pertenecientes a la vía pública destinadas a ser utilizadas por un determinado modo de transporte o tipo de vehículo diseñadas específicamente para tal fin, y que operan de manera integrada en el conjunto del sistema de transportes.
- En todo caso, tendrán la calificación de viario público los terrenos señalados como dominio público en la Ley 25/1998, de Carreteras del Estado y en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

- 2. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atraviese, por lo dispuesto en Ley 25/1998, de Carreteras del Estado, en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, sus respectivos reglamentos y por las presentes Normas.
- 3. El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RD 339/1990), en el Reglamento General de Circulación (RD 13/1992), y sus modificaciones.

Artículo 6.6.5. Condiciones de diseño.

- 1. El viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación, en su caso, de servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas y en la documentación gráfica del Plan General.
- 2. Las características y dimensiones de la red viaria será acorde con su función, ateniéndose a lo dispuesto en esta Sección, en el Título II y VIII estas Normas.
- 3. En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados, según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.
- 4. Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado en alineación en aceras, cuando las circunstancias técnicas lo permitan, considerándose aquél como elemento del viario público.
- 5. El diseño y las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la

Artículo 6.6.4. Aplicación y régimen

- 1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos que el planeamiento destine a viario público, y que se representa en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo.

contaminación atmosférica, producidos por el tráfico rodado. En todo caso, se respetarán las disposiciones contenidas en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

6. En los terrenos calificados como uso de viario podrá, además, disponerse como uso complementario el uso servicios infraestructurales.
7. Asimismo se admite, para obras de nueva planta, el uso de estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos, en las condiciones establecidas por las presentes Normas.
8. En cuanto al uso de garajes-aparcamientos públicos, se estará a lo dispuesto en el Capítulo 4º del presente Título.
9. El diseño del viario en los instrumentos de planeamiento de desarrollo estará a lo especificado en el Artículo 2.2.6 del Capítulo II, del Título II de las presentes Normas.
10. Las calles, plazas y espacios peatonales estarán concebidos para el movimiento exclusivo de personas, admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto.

Artículo 6.6.6. Plan Especial de mejora urbana en los márgenes de CN-340.

1. En desarrollo de las previsiones de este Plan General se formulará uno o varios Plan Especiales de Mejora Urbana en los márgenes de la CN-340 que será redactado por el Ayuntamiento, debiendo contar con el informe favorable del Ministerio de Fomento, previo a su aprobación definitiva.
2. El objeto principal de estos Planes Especiales será el tratamiento de los caminos de servicios de la misma a fin de facilitar su integración urbana ambiental (principalmente paisajística), la mejora de la seguridad del tráfico y el complemento de la citada red de caminos de servicios que ha quedado integrada en la ciudad. El Plan Especial estará facultado para alterar puntualmente las alineaciones de las parcelas colindantes al dominio público viario a fin de lograr su objetivo y siempre que no suponga alteración de los usos globales de las zonas.

Artículo 6.6.7. Plataformas reservadas.

1. En función del modo de transporte o tipo de vehículo al cual va destinado la plataforma reservada se distinguen los siguientes tipos
 - a. Plataformas reservadas para sistemas de capacidad intermedia, que son sistemas que ofreciendo un alto nivel de servicio son capaces de servir importantes volúmenes de demanda. El material móvil puede utilizar para su desplazamiento, bien rodadura metálica sobre carriles (tranvía) o bien rodadura neumática.
 - b. Carril-bus: Reservado al tránsito de vehículos destinados al transporte colectivo.
 - c. Carril-bici: Constituido por aquellas bandas reservadas a la circulación de bicicletas.
 - d. Otros carriles reservados. Aquellos que puntualmente demande algún modo de transporte o alguna actividad específica, tales como ambulancias, bomberos, carga y descarga, etc.
2. Los sistemas de capacidad intermedia utilizarán una plataforma reservada que dispondrán de algún tipo de separación constructiva que las segregue del resto de los otros tráfico. Podrán ser cruzadas por peatones y por otros tipos de vehículos en intersecciones y cruces a nivel.
3. En la definición, estudio o proyecto de tramos de vía pública de nueva creación, se deberá tener en cuenta la necesidad o no de incluir plataformas reservadas en su sección.
4. El Ayuntamiento podrá redactar unas Ordenanzas Municipales sobre Plataformas Reservadas que desarrolle la normativa técnica de diseño y gestión en función de las características del sistema que se adopte y defina los recorridos del transporte en plataforma reservada, complementarios a los señalados por el Plan General.

Artículo 6.6.8. Condiciones específicas de las calles particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle aprobados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan. Mientras

conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia sin perjuicio de que su conservación corresponderá a sus titulares.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación urbanística, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

3. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el plan de ordenación del sector en el que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

4. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el planeamiento.

5. En parcelas con una calificación de plurifamiliar (PM o UA) podrán disponerse calles particulares en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de cien (100) viviendas.

6. No se admitirá nuevas aperturas de calles particulares si las parcelas resultantes independientes no cuentan con un acceso público y cumplan con el resto de requisitos para merecer la condición de solar.

7. Aun cuando no vengan reconocidos como de "uso público existente" en los Planos de Ordenación Pormenorizado Completa, en ningún caso se entenderán como calles particulares aquellos pequeños tramos de viales de acceso a viviendas unifamiliares incluidos como de uso y dominio público en los expedientes de adaptación aprobados de Planes Parciales anteriores al PGOU de 1986, que seguirán conservando su carácter público.

Artículo 6.6.9. Calles compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente, su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.

2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso vehicular incompatible con el uso de la zona.

3. Las calles compartidas en su diseño se ajustarán a lo establecido en estas Normas.

SECCIÓN II. USO FERROVIARIO E INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE

Artículo 6.6.10. Definición y aplicación

1. El uso pormenorizado ferroviario está constituido por los terrenos e instalaciones que sirven para el movimiento de los ferrocarriles, como modo de transporte de personas y mercancías, así como las instalaciones y establecimientos anexos necesarios para el ejercicio de este servicio público. Se incluyen también los intercambiadores de Transportes, constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc, de los servicios de transporte, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos. Incluye las instalaciones para hacer posible la parada y el transbordo entre diferentes líneas de transporte o, entre éstas, y otros modos de transporte.

2. Las condiciones que se señalan para este uso serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General y en las fichas particulares de las áreas de planeamiento. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

Artículo 6.6.11. Condiciones particulares del uso ferroviario.

1. El sistema ferroviario comprende las siguientes zonas:
 - a. La zona de viales ferroviarios: Constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
 - b. La zona de instalaciones ferroviarias: Constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
 - c. La zona de servicio ferroviario: Constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones e instalaciones complementarias que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.
2. El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la Ley 39/2.003 del Sector Ferroviario y demás normativa aplicable.
3. Las determinaciones de la ordenación de los terrenos y de las edificaciones afectadas por las servidumbres ferroviarias deberán respetar las limitaciones impuestas por la normativa ferroviaria.
4. Todos los suelos afectos al sistema ferroviario tendrán la consideración de sistema general.
5. Los proyectos correspondientes a esta infraestructura, procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra y los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindible se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

Artículo 6.6.12. Condiciones particulares del uso intercambiador de transporte.

1. Aplicación y condiciones de desarrollo
 - a. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destina a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, así como a aquellos terrenos que, sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos.

- b. Todos los suelos calificados como Intercambiador de Transporte tendrán la consideración de sistema general.
 - c. El desarrollo de los terrenos calificados Intercambiador de Transporte se realizará mediante Proyecto de Obra, que contendrá, además, un estudio justificativo de la ordenación de la circulación en los accesos y en el interior, y un estudio pormenorizado de las necesidades de aparcamiento.
2. Condiciones de ordenación y diseño.
 - a. Dada la singularidad y especificidad de este uso, no se fija límite de edificabilidad, siendo usos admisibles los servicios terciarios y hoteleros y los usos dotacionales, además de todos los usos de comunicaciones e infraestructuras básicas.
 - b. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

SECCIÓN III. USO PORTUARIO**Artículo 6.6.13. Definición y aplicación.**

1. El uso pormenorizado portuario está constituido por los suelos e instalaciones que se destinan a facilitar el atraque y los servicios a las embarcaciones, así como los establecimientos anexos complementarios.
 - a. Marina de la Bajadilla,
 - b. Puerto Deportivo de Marbella.
 - c. Puerto Banús.
 - d. Cabo Pino.
2. Las condiciones que se señalan para este uso serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destina a tal fin, y que son los suelos e instalaciones señalados en los planos de ordenación correspondientes a:
 - a. Marina de la Bajadilla,
 - b. Puerto Deportivo de Marbella.
 - c. Puerto Banús.
 - d. Cabo Pino.
3. Todos los espacios, de tierra y agua, que legalmente forman parte de la zona de servicios portuarios tienen la consideración de sistema general.

4. Se realizarán los estudios necesarios para valorar, técnica y ambientalmente, una nueva instalación portuaria, de carácter fundamentalmente deportivo, en el frente litoral del núcleo de San Pedro de Alcántara, que además de lo dispuesto en la legislación de Puertos y Costas, tenga en cuenta los siguientes criterios:
 - a. Las afecciones a ecosistemas naturales litorales.
 - b. Los efectos en otras instalaciones portuarias.
 - c. El estudio de dinámica litoral para evitar perjuicios a las playas próximas.
 - d. La disponibilidad de accesos públicos y aparcamientos suficientes.
 - e. La prohibición del uso residencial.
 5. Conforme a las previsiones del artículo 6.74 apartado 3 de las Normas, será exigible un Plan Especial previo antes de proceder a la ejecución de la ampliación prevista del Puerto de la Marina de La Bajadilla a fin de asegurar su adecuada integración urbana mediante las dotaciones de aparcamientos y accesos públicos adaptadas a la ampliación.
 6. Las actuaciones en puertos, ampliaciones en nuevas propuestas, deberán estar contenidas en el Plan de Ordenación Territorial de la Costa del Sol Occidental.
 7. El proyecto que desarrolle la actuación deberá formular propuestas de carácter sostenible y desde una perspectiva sectorial y territorial más amplia, como debe corresponder a este tipo de infraestructuras que organizan el territorio.
- estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.
3. Su edificabilidad máxima será establecida mediante el Plan Especial debiendo justificar la propuesta sobre la base del plan de utilización de los espacios portuarios y su adecuada integración urbana, en especial su impacto en la zona litoral.
 4. Los edificios existentes localizados en la zona portuaria que por su carácter histórico o artístico deban conservarse, podrán ser destinados a usos públicos o al servicio de los usuarios y visitantes de la infraestructura portuaria.
 5. Las obras que realicen las autoridades portuarias en el dominio público portuario deberán adaptarse al Plan Especial de ordenación del espacio portuario. Para la constatación de este requisito deberán someterse a informe de la administración urbanística competente, que se entenderá emitido en sentido favorable si transcurre un mes desde la recepción de la documentación sin que se hubiera evacuado de forma expresa.

SECCIÓN IV. USO HELIPUERTO

Artículo 6.6.15. Definición y aplicación.

1. Se entiende por helipuerto el aeródromo destinado exclusivamente a movimiento de helicópteros.
2. Los helipuertos podrán construirse en superficie o en plataforma elevada en azoteas sobre edificios. Será de aplicación la legislación nacional que regule los elementos y espacios para el desarrollo de la actividad.
3. En todo caso, la instalación de un helipuerto precisará la obtención de la correspondiente licencia municipal.

SECCIÓN V. USO DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

Artículo 6.6.16. Definición y clases

1. Este uso pormenorizado está integrado por los terrenos e instalaciones destinados y afectadas a la provisión de servicios

Artículo 6.6.14. Condiciones particulares para el uso portuario.

1. Las condiciones de diseño para el preceptivo Plan Especial son las impuestas por la legislación estatal y autonómica vigente y las determinaciones de este Plan General y los instrumentos que lo desarrollen.
2. Son usos admisibles en la zona de servicio: las actividades portuarias y sus tareas complementarias, así como los usos dotacionales, de servicios terciarios, estaciones de servicio y los de comunicaciones e infraestructuras básicas. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en

Artículo 6.6.18. Condiciones generales y de desarrollo de las instalaciones

- vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones, etc., así como las instalaciones necesarias para la producción, almacenamiento y distribución hasta los centros de consumo o venta.
2. A los efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de Servicios Infraestructurales:
 - a. Abastecimiento de agua
 - b. Saneamiento y depuración de aguas
 - c. Energía eléctrica
 - d. Alumbrado público
 - e. Gas
 - f. Telecomunicaciones
 - g. Residuos sólidos
 - h. Radiocomunicación
 - i. Otros servicios infraestructurales

1. Las instalaciones apropiadas anteriores se regirán por sus exigencias tecnológicas de espacio y dimensiones apropiadas a su función, acomodándose a la zona de ordenanzas del Plan General donde se hallaren, tanto del suelo urbano como del no urbanizable. En las instalaciones industriales o de servicios complementarios anexos se adecuará la posible edificación de carácter administrativo a las necesidades de la explotación, admitiéndose comedores para los trabajadores y viviendas del guarda y demás instalaciones de control, sin sobrepasar con estos fines una edificabilidad de 0,3 m²/m² del suelo parcialmente afecto a estos servicios administrativos, talleres, industrias, depósitos y sus zonas de ampliación y de seguridad que existiese en la totalidad de la propiedad.

2. Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras, sean terrestres, aéreas o subterráneas, procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra y los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindible se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

Artículo 6.6.17. Aplicación y situaciones admisibles

1. Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General y en las fichas particulares de las áreas de planeamiento. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

2. Las situaciones en que pueden admitirse estos sistemas son las propias para la explotación adecuada del servicio público, desde las propiamente industriales (térmicas, hidráulicas, emisores, pozos, embalses, centrales de transformación) a las de distribución y transporte en líneas o canales en el subsuelo (agua, oleoducto, gasoducto), por la superficie (carreteras, depuradoras, etc.) o mediante servidumbres aéreas o terrestres.

3. En todo caso, las instalaciones necesarias se harán en áreas o zonas exclusivas para tal fin, generalmente en edificios exclusivos y exentos apropiados, sin perjuicio de que ciertos servicios puedan hallarse en edificio en posiciones no excluyentes y entre medianerías.

3. Condiciones de desarrollo.
 - a. Tanto el planeamiento que desarrolla el Plan General como cualquier documento que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de los Servicios Infraestructurales deberá ser elaborados con la máxima colaboración de las Entidades Gestoras y Compañías Concesionarias.
 - b. Cuando la ejecución de los Servicios Infraestructurales no necesite la expropiación de los terrenos afectados por las instalaciones se podrán establecer sobre los mismos algunas de las servidumbres previstas en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del Plan General llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos en instalaciones correspondientes.
 - c. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales o de Ordenanzas Municipales, podrá establecer para cada clase de infraestructuras las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

3. Compatibilidad de usos. Las parcelas calificadas servicios infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de deportivo, servicios de interés público y social, espacios libres, o a otro uso de los incluidos en el de transporte e infraestructuras básicas.
2. No obstante, la consideración de Sistema General de los elementos señalados en el apartado 1 anterior, el carácter de ordenación estructural no se extiende al trazado concreto de las galerías y redes de distribución concreta que lo componen que deberán ser definidas en los Proyectos de Obras de Urbanización específicos.

De igual forma, en las parcelas así calificadas de Servicios Infraestructurales se admitirá como compatible el uso de oficina vinculado con destino a la gestión del correspondiente servicio, y sin posibilidad de segregación independiente.

4. Edificabilidad. Las parcelas calificadas de uso dotacional de Servicios Infraestructurales tendrán la edificabilidad correspondiente a la zona de ordenanzas en la que se localicen. La edificabilidad podrá ser superior cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio, sin que pueda sobrepasar la máxima permitida con carácter general en un veinte por ciento (20%), siempre que este incremento se destine al uso cualificado, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que contemple esta posible ampliación.

Artículo 6.6.19. Las Infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y energía que tienen carácter de Sistemas Generales.

1. Forman parte integrante de la ordenación estructural los elementos fundamentales de las infraestructuras básicas identificadas en los Planos Sectoriales 8, 9 y 10 siguientes:
 - a. Sistema General de la Red de Abastecimiento de aguas: integrada por la Estación de Tratamiento de Agua Potable; La Desaladora y tubería de conexión; los Depósitos Supramunicipales, Depósitos de Distribución y la Red Principal de Abastecimiento General.
 - b. Sistema General de la Red de Saneamiento y Reutilización: integrada por las EDAR, el emisario submarino, el colector de saneamiento integral, así como los colectores fecales supramunicipales y el colector general y la de red de reutilización de aguas residuales.
 - c. Red Básica de Energía Eléctrica: las subestaciones y las redes de alta.

Artículo 6.6.20. Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas

1. Con carácter general se establece que a lo largo de las grandes conducciones de abastecimiento y saneamiento señaladas en el los planos sectoriales 8 y 9 del presente Plan General, así como del resto de infraestructuras locales, y a fin de salvaguardar su seguridad:
 - a. No podrán establecerse estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad.
 - b. No podrán colocarse instalaciones y redes eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
 - c. Se prohíbe la instalación de colectores a cota superior a las de abastecimiento de agua.
 - d. Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores se estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.
2. En lo concerniente a las disposiciones particulares de las redes de abastecimiento y saneamiento se estará a lo dispuesto para cada una de ellas en la Sección IV del Capítulo III del Título VIII de las presentes Normas u Ordenanza que la complementa o sustituya y a las demás disposiciones de carácter sectorial vigentes en cada momento.

Artículo 6.6.21. Condiciones particulares para la red de energía eléctrica.

1. Las condiciones establecidas en las presentes Normas son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.

2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares permitidos por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. Si ello no fuera posible y no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar, en suelos con destino a Equipamientos y Servicios Públicos o Espacios Libres por este orden de prelación. Si se produjeran alguno de los supuestos previstos en la legislación urbanística, consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que con ella no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar.
3. En el suelo urbanizable, en atención a su previsible transformación urbanística, no se podrá hacer instalación ninguna de alta tensión aérea. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señalados por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.
4. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
5. En el suelo urbano consolidado, salvo que se justifique cabalmente su impropiedad, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén ejecutadas las que definen alienaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente.
6. En el suelo urbano no consolidado y urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las obras de reurbanización, salvo que se justifique cabalmente su impropiedad, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en el ámbito de espacios protegidos por razones arquitectónicas o históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.
7. La modernización de las infraestructuras eléctricas de Alta Tensión se realizará de acuerdo con el nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico.
8. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos urbanos y urbanizables se modificarán a subterráneo, o en su caso, y de forma subsidiaria, se alterará su trazado aéreo para hacerlo coincidir con pasillos aéreos que transcurren por terrenos libres de edificación.
9. Cualquiera solicitud de autorización de modificación de trazado actual de las líneas aéreas de Alta Tensión, sólo se concederá en caso de coincidencia con los trazados de los "pasillos eléctricos" o corredores donde se concentrarán las líneas aéreas de alta tensión.
10. De acuerdo con el Real Decreto 1955/2000 las nuevas subestaciones para la dotación de infraestructura eléctrica a los suelos urbanizables, serán financiadas por los promotores afectados como parte de las cargas de urbanización. Los promotores podrán ser resarcidos de la inversión realizada en función de la potencia sobrante, bien por Endesa, o por los promotores de los sectores próximos, hasta 5 años después de la puesta en servicio de la nueva subestación.
11. Los suelos para la construcción de las nuevas subestaciones tendrán la calificación de zona de servicios infraestructurales.
12. Los terrenos así calificados en suelo urbano no consolidado y urbanizable serán objeto de obtención gratuita a cuenta del desarrollo urbanístico en el sector en el que se localicen. La superficie orientativa de la parcela en que se localice la subestación (tipo compacta estándar de 66/20 kV) será de tres mil metros cuadrados (3.000 m²), con unas condiciones mínimas de 41 metros de largo y 31 de ancho.
13. Las nuevas subestaciones eléctricas se construirán integradas dentro de un edificio específico, debidamente protegido y aislado, siendo prohibido la instalación de subestaciones intemperie.
14. Con objeto de eliminar los impactos al paisaje urbano de los postes metálicos, se utilizarán en tendidos de alineación las columnas metálicas con postes tubulares en sustitución de los antiguos apoyos tradicionales con barras angulares, por la mejora estética que aportan al paisaje y la menor superficie de ocupación sobre el terreno.

15. Los centros de transformación, en las nuevas urbanizaciones, se localizarán minimizando su impacto paisajístico en las ordenaciones pormenorizadas. Se evitará su implantación dentro de las zonas verdes y espacios libres; siendo preferente su localización en el interior de las parcelas lucrativas o de equipamiento en edificios adecuados a tal fin.

Sólo cuando de forma justificada se acredite que su implantación en espacio libre es la mejor solución desde el punto de vista de la ordenación y, ello no suponga un impacto negativo en el paisaje podrá autorizarse dicha elección. Sin perjuicio de lo anterior, se toleran los centros de transformación existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan en parcelas calificadas de zonas verdes y espacios libres.

16. En el suelo no urbanizable de especial protección por razones ambientales o paisajísticas se prohíbe el tendido aéreo.

En el resto del suelo no urbanizable se admite su implantación adoptando como criterio preferente que discorra en paralelo con el trazado de las carreteras y caminos, a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la vía caso de que la carretera sea principal, y a un mínimo de diez (10) metros, caso de que sea una carretera secundaria o un camino.

En todo caso los trazados aéreos se insertarán en el paisaje siguiendo, siempre que sea posible, la forma del relieve, evitando los trazados que sigan las líneas de máxima pendiente y se procurará su recorrido por las depresiones y partes más bajas del relieve utilizando la topografía, las áreas arboladas o, en su caso, la creación de pantallas vegetales para ocultar los apoyos. Se situarán preferiblemente en las laderas umbrías.

Artículo 6.6.22. Condiciones particulares para el alumbrado público.

Se ajustará a lo dispuesto en el Título VIII de las presentes Normas Urbanísticas

Artículo 6.6.23. Condiciones particulares para la red de gas.

El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

Artículo 6.6.24. Condiciones particulares para la red de telecomunicaciones.

1. En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para los servicios de telecomunicaciones se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida la instalación aérea.

2. Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará de forma preferente el procedimiento de sistema de infraestructuras compartidas para varios operadores de telecomunicación.

Artículo 6.6.25. Condiciones particulares para los residuos sólidos.

1. La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos se atenderá a las ordenanzas municipales en la materia.

2. La Planta de Tratamiento de RCDs o Centro Ambiental existente en Marbella y que se califica por este Plan General como sistema general en suelo no urbanizable, deberá adecuarse de forma urgente a las siguientes normativas:

- a. Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- b. Directiva 1999/31/CE, del Consejo de la Unión Europea, de 26 de abril de 1999, relativa al vertido de residuos.
- c. Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
- d. Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.
- e. Ley 16/2002, de 1 de julio, de preservación y control integrados de la contaminación.
- f. Directiva 2006/12/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo de 5 de abril de 2006, relativa a los residuos.

3. De igual forma por Ordenanzas Municipales podrá establecerse las condiciones de exigibilidad de las instalaciones de recogida neumática de residuos en aquellos ámbitos del suelo urbano no consolidado y urbanizable que por intensidad edificatoria y uso así lo precisaran, debiendo en este caso los Proyectos de Urbanización prever la infraestructura adecuada para ello conforme a las citadas Ordenanzas.

Artículo 6.6.26. Condiciones particulares para las instalaciones de radiocomunicación.

1. Se aplica a todas las instalaciones fijas de radiocomunicaciones con sistemas radiantes susceptibles de generar o recibir ondas radioeléctricas en un intervalo de frecuencia comprendido entre 10 kHz a 300 GHz.
 2. Se excluyen del ámbito de aplicación:
 - a. Los equipos y estaciones de Telecomunicación para la Defensa Nacional, la Seguridad Pública y Protección Civil.
 - b. Las instalaciones catalogadas de aficionados, siempre que reúnan las dos circunstancias siguientes:
 - Sean de potencia media inferior a 250 W.
 - Transmitan de forma discontinua.
 3. Condiciones generales de las instalaciones y funcionamiento de las actividades. Las actividades objeto y las instalaciones que estén vinculadas a ellas, han de ser proyectadas, instaladas, utilizadas, mantenidas y controladas ajustándose a las determinaciones de protección de la salud y seguridad, y a los objetivos de la calidad medioambiental. Los titulares de las actividades las han de ejercer bajo los principios siguientes:
 - a. Evitar cualquier instalación que no garantice la protección de la salud, en cumplimiento del Real Decreto 1.066/2.001 de 28 de septiembre o la normativa de protección sanitaria vigente
 - b. Garantizar la cobertura de los servicios de radiocomunicación a la población.
 - c. Prevenir las afectaciones al paisaje, obligándose a incorporar las medidas de mimetización o las soluciones específicas que minimicen el impacto visual.
 - d. Compartir infraestructuras siempre que sea técnicamente viable, suponga una reducción del impacto ambiental y paisajístico y cumplan los requisitos de protección de la salud, según la normativa vigente.
 4. Prohibiciones y limitaciones a las instalaciones.

Con carácter general y, sin perjuicio de la ordenanza municipal
- específica, no podrán establecerse instalaciones de radiocomunicación en los siguientes casos:
- a. En los bienes inmuebles con cualquier grado de catalogación o protección.
 - b. En el suelo clasificado como no urbanizable de Especial Protección Integral.
 - c. En parcelas con uso de equipamiento no podrán instalarse ninguna antena de radiocomunicación, excepto aquella que vaya dirigida a las propias necesidades del servicio a que se destine debiendo cumplir los niveles de densidad de emisión admitidos en estas normas para los centros sensibles. No obstante, podrán instalarse sin limitaciones en las parcelas con la calificación de servicios infraestructurales.
- La solicitud de implantación de una base de telefonía móvil o de cualquier otro tipo de antena para la radiocomunicación, deberá venir acompañada del proyecto técnico oportuno y justificarse suficientemente la necesidad de la ubicación propuesta, así como aportarse un estudio del impacto visual y ambiental.
5. Nivel de referencia en suelo urbano y centros sensibles.

El nivel máximo permitido de exposición a los campos electromagnéticos no ionizantes en suelo urbano es de $10 \mu\text{W}/\text{cm}^2$ independientemente de la frecuencia de radiación. En virtud del principio de precaución se consideran como centros sensibles los siguientes: escuelas infantiles, centros educativos, centros sanitarios, hospitales, geriátricos y residencias de ancianos. En el interior de los centros adyacentes como sensibles, se establece un nivel máximo de densidad de potencia por portadora de $0.1 \mu\text{W}/\text{cm}^2$, para las frecuencias de telefonía móvil (GSM, DCS y UMTS).
 6. Condiciones de implantación.
 - A. Estaciones Base de Telefonía Móvil situadas sobre la cubierta de los edificios:
 - a. Las antenas y sus correspondientes soportes o mástiles nunca podrán situarse sobre el pretil de remate de fachada de un edificio, debiendo retranquearse de cualquier plano de fachada un mínimo de tres metros (3,00 metros).

- b. Las construcciones destinadas a albergar los equipos de telefonía tendrán, a todos los efectos, la misma consideración que cualquier construcción en cubierta, debiendo ajustarse a los parámetros de edificabilidad, ocupación y altura establecidos por las distintas condiciones particulares de zona y guardar las debidas condiciones de composición y armonización con el edificio en que se ubiquen.
- 8. Para lo no previsto en las presentes Normas se estará a lo dispuesto en las ordenanzas municipales al respecto y en la normativa sectorial aplicable.

SECCIÓN VI. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO.

Artículo 6.6.27. Definición y clases.

1. Se define como uso pormenorizado de garaje-aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje.
2. A los efectos de estas Normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
 - a. **Aparcamiento público:** Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.
 - b. **Aparcamiento privado:** Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (aparcamientos de residentes). Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración. Las plazas de aparcamiento destinadas a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno tienen el carácter de plazas de libre disposición. La conversión de estas plazas en aparcamiento público requerirá el cumplimiento de las condiciones particulares que para la implantación de los mismos se establecen en las presentes Normas, y quedará supeditada a informe favorable de los servicios municipales competentes tras el análisis de la capacidad funcional del aparcamiento para su utilización pública o mixta.
 - c. **Aparcamiento mixto:** Combinación de aparcamiento privado y aparcamiento público. Será deseable la separación

B. Estaciones Base de Telefonía Móvil en superficie libre de parcela.

- a. En suelos calificados con el uso residencial, no se permitirá en ningún caso la instalación de estaciones base de telefonía móvil en la superficie no edificada de la parcela.
- b. En suelos calificados con el uso industrial, la altura máxima de la antena y su correspondiente mástil será de veintiocho metros (28,00 metros). La edificación destinada a albergar los equipos así como el conjunto formado por antena y mástil, respetarán en todo caso las separaciones a linderos establecidas por la Normativa de Ordenanzas para los distintos tipos de suelo industrial.
- c. En suelos no urbanizables, la altura máxima del conjunto formado por antena y soporte será de veintiocho metros (28,00 metros) y la separación a los linderos, de la mitad de la altura.

7. Conservación y revisión.

Los operadores están obligados a mantener sus instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, estabilidad y conservación así como a incorporar las mejoras tecnológicas que vayan apareciendo y contribuyan a reducir los niveles de emisión de los sistemas radiantes y a minimizar el impacto ambiental y visual. Los operadores tendrán que revisar las instalaciones anualmente. Los titulares de las instalaciones estarán obligados a subsanar las deficiencias de conservación en un plazo máximo de quince días a partir de la notificación de la irregularidad. Cuando existan situaciones de peligro para personas o bienes, las medidas deberán adoptarse de forma inmediata. En los supuestos de cese definitivo de la actividad o existencia de elementos de la instalación en desuso, el operador o, en su caso, el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias para desmantelar y retirar

funcional entre ambos, entendiéndose por separación funcional cuando los vehículos que acceden a plazas de aparcamiento público no circulan por el espacio que, en las distintas plantas sirve de acceso directo a plazas del aparcamiento privado.

3. El aparcamiento público estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre público, pudiéndose eximir de esta condición los aparcamientos mixtos en los que no exista ninguna plaza vinculada al uso residencial.

4. En obras de nueva edificación, los aparcamientos mixtos deberán reunir en su conjunto las condiciones propias de los aparcamientos públicos. No obstante, cuando dispongan de separación funcional, podrán aplicarse parámetros dimensionales conformes con la diferenciación establecida.

Artículo 6.6.28. Condiciones particulares del uso garaje-aparcamiento privado.

1. Aplicación

Las condiciones que se señalan para el uso de garaje-aparcamiento serán de aplicación a obras de nueva edificación y a los edificios o locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras si su ejecución implica cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento.

2. Condiciones de dotación de plazas de aparcamientos

1. Son condiciones sobre dotación de plazas de aparcamiento las que se establecen para regular el número de plazas de aparcamiento al servicio de los diferentes usos.
2. Se entiende por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento que, necesariamente, y en aplicación de los estándares establecidos en estas Normas, deben realizarse.
3. Todos los edificios, en función de su uso, dispondrán del espacio suficiente para satisfacer la dotación de aparcamiento de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas. La provisión de plazas de aparcamiento en la parcela es independiente de la existencia de garajes-aparcamientos públicos y estacionamientos en las vías de tráfico.

4. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento.

5. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:

- a. Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.
- b. Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.

3. Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento

1. La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará, conforme a lo dispuesto en estas Normas, en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios.
2. Con carácter general, y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios y semejantes.
3. La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a plazas para vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en los que por las características de los vehículos de los usuarios del edificio o actividad se establezca justificadamente otro tipo de vehículo.
4. La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo. Las plazas de aparcamiento, en cuanto a dotación complementaria del uso principal, quedarán en las licencias municipales vinculadas a la finca en que se desarrolle aquél.

- b. Plantas bajas o inferiores a la baja de los edificios.
- c. Bajo los espacios libres de las parcelas en el supuesto del apartado c) del punto 1 anterior y en las condiciones definidas en las ordenanzas de zona.
- d. En plantas de pisos de las edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales, dispuestos de tal forma que no sean visibles desde cualquier punto de la vía o espacios públicos a los que de frente la parcela.

- 3. Podrán autorizarse aparcamientos en régimen mancomunado.
- 4. Con carácter provisional y sujeto a las condiciones que establece la legislación urbanística, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamiento en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

- 5. Dimensiones de las plazas de los aparcamientos privados.
 - 1. Las plazas de los aparcamientos privados, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo, las siguientes dimensiones:

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD (cm.)	LATITUD (cm.)
Vehículo de dos ruedas	250	150
Automóviles ligeros	450	225
Automóviles grandes	500	250
Industriales ligeros	570	250
Industriales grandes	900	300

- 2. Las dimensiones citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza. Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo similar, dispondrán de un sobrecancho de veinte (20) centímetros.

- 3. La superficie mínima obligatoria, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el

- 5. El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de plazas de libre disposición.

- 6. Para usos no residenciales, y a tenor de las características y de las condiciones de sus ámbitos de implantación, el Ayuntamiento podrá exigir dotaciones de aparcamientos superiores a las establecidas en las presentes Normas.

4. Condiciones para la implantación de los aparcamientos privados
 Salvo determinación en contra de las condiciones particulares de los usos o de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, los aparcamientos privados podrán implantarse:

- 1. En espacios libres de parcelas.
 - a. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como garaje sobre rasante, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.
 - b. En los espacios libres que se destinen a garaje de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.
 - c. Las promociones autorizadas según normativas anteriores al presente Plan, podrán disponer garajes bajo la rasante del espacio libre de parcela hasta completar las dotaciones mínimas exigidas en función del uso, siempre que se garantice el arjardnamiento del espacio libre y que las plazas resultantes se pongan al servicio de los usos sobre rasante.
 - d. A los efectos de este artículo los patios de manzana no se considerarán espacio libre de parcela, no pudiendo destinarse a garaje.

- 2. En espacios edificadas:
 - a. En edificios exclusivos sobre o bajo rasante.

c. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.

d. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

d.1 A distancia menor de quince (15) metros, o de cinco (5) de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radios menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.

d.2 En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

d.3 Con su eje a menos de quince (15) metros del eje de otro acceso de garaje.

d.4 Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

e. Los accesos de vehículos serán bidireccionales o unidireccionales exclusivo. El número de accesos de vehículos y su disposición estará en función del tamaño del garaje y de las características de la red viaria, y las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros en cada sentido. Los accesos se situarán a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques.

f. Las puertas de acceso rodado al garaje no podrán invadir, en ningún caso, la vía pública, salvo que se trate de puertas de apertura vertical, en cuyo caso sólo podrán hacerlo puntualmente durante las maniobras de apertura y cierre, debiendo, una vez abierta, quedar a

resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.

4. En todos los aparcamientos, sólo se admitirá hasta un diez por ciento (10%) del número total de plazas para automóviles ligeros, siendo obligatoria la dotación de aparcamientos para bicicletas en una proporción de uno (1) por cada diez (10) de vehículos a motor.

5. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

6. La dotación de plazas de aparcamiento para vehículos de personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regulará por las prescripciones al efecto contenidas en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

6. Condiciones de diseño de los garajes-aparcamientos privados.

1. Accesos:

a. Los garajes y los establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado.

b. En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

- una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante del acerado.
2. Las rampas tendrán las características dimensionales siguientes:
- Para garajes de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados la sección de las rampas serán de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea, es bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior. Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.
 - Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.
 - Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser curvo y bidireccional.
 - El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. En las curvas se dejará el sobrecancho necesario para el giro de los automóviles.
 - En parcelas inferiores a doscientos (200) metros de la zona Fundación Histórica la pendiente de la rampa será libre.
3. Anchura mínima libre de los viales de circulación
- De sentido único, Tres (3) metros.
- De dos sentidos de circulación diferenciados: cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.
 - Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de trescientos veinticinco (325) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.
 - En los garajes de planta muy irregular, de funcionalidad reducida por la existencia de pilares, patios, núcleos de comunicación vertical, o en los que existan condiciones de carácter restrictivo derivadas de la catalogación del inmueble, el Ayuntamiento podrá admitir reducciones de la anchura de los posillos de circulación en aras a la obtención de la dotación de servicio de aparcamiento del edificio.
4. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos quince (215) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, tuberías o similares. En zonas de circulación de vehículos, el gólibo mínimo no será, en ningún caso, inferior a doscientos cinco (205) centímetros. En garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima libre de piso podrá ser de dos (2) metros.
5. La dimensión del ancho mínimo de las escaleras de los garajes se obtendrá mediante la aplicación de las normas de evacuación vigente en cada momento.
6. En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasantes a través de huecos de fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes. Cuando la ventilación se produzca sobre patios tendrá que distar al menos quince (15) metros de las fachadas de las viviendas.

- siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan.
- b. En los espacios libres o edificados de las parcelas dotacionales públicas, siendo admisibles todas las situaciones contempladas en estas Normas para la implantación de los aparcamientos privados.
2. La construcción de un aparcamiento público quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y a las siguientes condiciones:
 - a. La reconstrucción de la situación previa en superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante y dicha situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última.
 - b. El otorgamiento simultáneo a tal superficie del destino que el Plan General fije, en el caso de que no lo hubiese alcanzado.
 - c. La reparación de todos los daños que la actuación pudiera causar.
 3. Con carácter provisional y sujeto a las condiciones que establece la legislación urbanística, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamiento en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

2. Plazas de aparcamiento público

Las dimensiones y condiciones de delimitación serán las reguladas para los aparcamientos privados, con la excepción de que todas las plazas deberán tener, como mínimo, las dimensiones establecidas para los vehículos automóviles grandes.

3. Condiciones de diseño de los garajes-aparcamientos públicos.

- Serán de aplicación las condiciones señaladas en el artículo 6.4.10, con las siguientes excepciones:
1. Los accesos de vehículos y rampas podrán resolverse mediante:

7. Los garajes bajo espacios libres de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.
8. Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad no permitida en las condiciones generales de edificación y uso del bajo rasante.

7. Condiciones especiales

1. Los aparcamientos privados destinados a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (plazas de libre disposición) de capacidad superior a los tres mil (3.000) metros cuadrados, serán sometidos, previamente a la concesión de la licencia, a informe de los servicios municipales competentes, que valore la necesidad o demanda de aparcamiento en la zona en que se ubique, la influencia sobre el tráfico de la zona, el impacto sobre los otros usos de la parcela y la zona colindante, la incidencia sobre las infraestructuras y redes de servicio y la capacidad de solventar los problemas de seguridad y evacuación. El Ayuntamiento, a la vista de dicho informe, podrá imponer condiciones específicas o incluso limitar el número total de plazas del garaje-aparcamiento.
2. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regularán por las condiciones de los Aparcamientos Públicos.
3. En casos justificados a juicio e los servicios técnicos municipales podrá autorizarse la sustitución de las rampas de acceso y salida por medios mecánicos de elevación debidamente homologados.

Artículo 6.6.29. Condiciones particulares del uso garaje-aparcamiento público.

1. Condiciones de implantación

1. Los aparcamientos públicos y mixtos de iniciativa municipal podrán implantarse, previo estudio justificativo de su conveniencia, en los siguientes emplazamientos.
 - a. Bajo suelos calificados como vía pública o zona verde,

- a. Vial de sentido único, de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima si es de diretriz recta y de cuatrocientos (400) centímetros si es de diretriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o salida de vehículos del garaje.
- b. Vial de sentido alternativo, exclusivamente de diretriz recta, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.
- c. Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de diretriz recta será de seiscientos cincuenta (650) centímetros, y si son de diretriz curva de seiscientos cincuenta (750) centímetros.
2. Los garajes-aparcamientos públicos dispondrá como mínimo:
- a. Cuando su superficie sea inferior mil quinientos (1.500) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo, dotado de semáforo en sus extremos.
- b. Cuando su superficie esté comprendida entre los mil quinientos (1.500) metros cuadrados y los seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrá de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno de entrada y otro de salida.
- c. Cuando su superficie se superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrá de dos accesos, constituidos cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.
3. Los accesos de peatones cumplirán, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, así como la normativa vigente en materia de prevención de incendios.
4. Anchura mínima libre de los viales de circulación
- a. De sentido único; trescientos cincuenta (350) centímetros.
- b. De dos sentidos de circulación diferenciados: quinientos cincuenta (550) centímetros.
- c. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de cuatrocientos (400) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.
5. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos treinta (230) centímetros en planta primera y de doscientos quince (215) en las restantes. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, tuberías o similares. En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será, en ningún caso, inferior a doscientos treinta (230) centímetros en primera planta y de doscientos quince (215) en las restantes.
6. Otras condiciones de diseño:
- a. La ventilación y el saneamiento se regularán por lo establecido para los garajes-aparcamientos privados.
- b. Dispondrán de un sistema de iluminación artificial que proporcione un mínimo de cincuenta (50) lux en zonas de aparcamiento, cien (100) lux en zonas de circulación de vehículos y peatones, y quinientos (500) lux en embocaduras de rampas, con un factor de uniformidad mínimo de 0,25.
- c. Dispondrán de aseos, separados para cada sexo, con ventilación natural o forzada independiente de la del aparcamiento.
- d. La administración urbanística podrá imponer soluciones concretas de diseño más restrictivas y exigente cuando por razones justificadas, basadas en las características de la zona, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, afección a zonas verdes o arbolado u otros similares así lo aconsejen.

- e. Podrá autorizarse, en casos justificados a juicio e los servicios técnicos municipales, la sustitución de las rampas de acceso y salida por medios mecánicos de elevación debidamente homologados.

CAPÍTULO VII. SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES.

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 6.7.1. La red de sistemas y sus clases.

1. La red de sistemas del municipio de Marbella está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen con destino de uso y dominio público para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en el uso global dotacional.
2. Los sistemas pueden ser:
 - a. Sistemas generales.
 - b. Sistemas locales.

3. Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que se adopta para el municipio de Marbella.

4. Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

5. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación.

6. No tendrán la condición de sistemas los terrenos destinados a infraestructuras básicas que sean de propiedad de empresas privadas con legitimación para gestionar servicios de interés público.

Artículo 6.7.2. Titularidad y régimen urbanístico.

1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública.
2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General. No obstante lo anterior, los sistemas calificados de servicios infraestructurales podrán, de conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio de interés público.
3. Los terrenos afectados por sistemas locales o generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General o podrán ser apropiados por la administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística. No obstante, los sistemas locales existentes en suelo urbano a la entrada en vigor del Plan ubicados sobre suelos de titularidad privada que estén siendo destinados a un uso coincidente con el dotacional previsto por el Plan, no precisarán necesariamente ser adquiridos por la Administración cuando no estén identificados como actuaciones asistématica y al tiempo resulten gestionados por persona pública o privada legitimada por la administración sectorial competente para la prestación del servicio público de que se trate en régimen de concesión o de autorización.
4. Los sistemas generales o locales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincide con el previsto en el Plan General, se mantendrán en el dominio de la administración pública o entidad de derecho público titular de los mismos.
5. Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas, generales o locales, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable.
6. En los ámbitos de las áreas de regularización aquellas superficies calificados por este Plan como espacios libres de uso dominio y uso público de sistemas locales que sean -en el momento de la entrada en vigor del presente Plan- zonas libres privadas configuradas como elementos comunes pertenecientes a las parcelas edificables con calificación de residencial (en cualquiera de sus categorías) que son objeto de la regularización, podrá consentirse en el proceso de gestión que no se proceda a la transmisión del dominio público de dicho suelo cuando sustitivamente se ofrezca la cesión a la Administración del uso público general de dichos espacios, constituyéndose la correspondiente servidumbre. En estos casos

corresponderá la conservación de los terrenos objeto de cesión del uso a aquél que conserve la titularidad.

SECCIÓN II. SISTEMAS GENERALES.

Artículo 6.7.3. Los sistemas generales.

1. Los Sistemas generales del Plan General son:
 - 1º. El de comunicaciones, integrado por:
 - a. El sistema general viario, constituido por el viario territorial y el viario urbano principal.
 - b. El sistema general ferroviario y los intercambiadores de transportes.
 - c. El sistema general portuario, constituido por los puertos de Marina de la Bajadilla, el Puerto Deportivo de Marbella, Puerto Banús y Cabo Ptao.
 - 2º. El sistema general de espacios libres, compuesto por las categorías Parques Litorales, Parques Fluviales y Parques Urbanos, así como la Cantera de Nagüeles.
 - 3º. El sistema general de equipamientos y servicios públicos. Descritos en la Memoria de Ordenación, y categorizados en:
 - a. Equipamientos de Nivel Territorial de repercusión y alcance Metropolitano, contemplados en la propuesta de ordenación del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental
 - b. Equipamientos del Corredor Marítimo. Categoría dotacional contemplada en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental (Artículo 31) vinculada a la optimización, recualificación y refuncionalización del servicio de las playas.
 - c. Grandes Equipamientos Urbanos de Rango Ciudad llamados a proporcionar cobertura de servicios básicos al conjunto de la población de Marbella:
 - 4º. Y el sistema general de servicios técnicos, integrados por las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración de agua y otras.

2. Los sistemas generales quedan definidos por el Plan General en el plano nº 2 "El Modelo de Ordenación: Sistemas Generales y Usos Globales", con una trama específica para cada una de las categorías enunciadas en el apartado anterior; si bien se adscriben a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

Artículo 6.7.4. Regulación de los sistemas generales.

1. La inclusión de terrenos y edificaciones como sistema general conlleva un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen en el modelo la ordenación urbanística por el que se opta.
2. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Capítulo 6 del presente Título de estas Normas. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Especiales y por los correspondientes Proyectos Técnicos y de Urbanización que, para la ejecución de dichos elementos, puedan formularse.
 El Sistema General EQT.2 Centro de Congresos Banús (que conjuntamente con el Sistema General de Espacios Libres PF-7 y el Intercambiador en el subsuelo conforman el ámbito del POT de la Costa del Sol Occidental M.5) deberá ser objeto de un Plan Especial de Ordenación de su ámbito, que seguirá los siguientes criterios:
 - a. El uso principal será Centro de Congresos, admitiendo como compatible en la forma prevista en el artículo 6.5.5 de estas Normas, el comercial, el hotelero y otros usos de equipamientos de interés social.
 - b. El porcentaje máximo de admisibilidad de usos compatibles será determinado por el Plan Especial, debiendo quedar garantizado en todo caso la dominancia del uso del equipamiento de Centro de Congresos.
3. El desarrollo de los sistemas generales o elementos de los mismos se efectuará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda, que deberá contar con la verificación y en su caso convenio de la Administración titular, en función de la materia específica a los efectos de su concreción y financiación. No obstante, el Ayuntamiento podrá acordar la necesidad de que la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales se

- efectúe mediante Plan Especial, cuando sea preciso reajustar las reservas de suelo previstas en el Plan General o cuando resulte conveniente precisar la coordinación entre la implantación del elemento y su entorno más inmediato.
4. Los elementos de sistemas generales incluidos en los sectores del suelo urbanizable delimitados por el Plan General requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen los sectores correspondientes, sin perjuicio, en todo caso, de la facultad municipal de obtener y ejecutar anticipadamente los suelos destinados a sistemas generales.
 5. En todo caso será preciso la formulación de un Plan Especial para la ordenación de los siguientes Sistemas Generales:
 - a. El Sistema General EQ-1 Parque Cementerio en la zona Nagueles, que se ordenará conforme a las previsiones del artículo 13.5.5 de estas Normas.
 - b. El Sistema General EQT-2 Centro de Congresos Banús, que se ordenará conforme a las previsiones del apartado 2 del presente artículo.
 - c. El Sistema General de Infraestructuras Básicas Estación de Transferencias de Residuos y Punto Limpio, que se ordenará conforme a las previsiones del artículo 13.5.4 de estas Normas.
 6. El desarrollo del Sistema General EQ 18 Área Dotacional Las Chapas de Marbella, estará condicionado a las obras de defensa que se propongan para la Urbanización Alicate Playa.
 7. El desarrollo del Sistema General EQ 7 Área Dotacional de Río Verde, estará condicionado a la ejecución de las medidas de defensa contra las inundaciones.
- transferencia de aprovechamientos, reserva de aprovechamiento o a través de la resolución de los correspondientes expedientes reparcelatorios en función del tipo de gestión determinado por el Plan.
3. El Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada. La cesión de estos suelos será obligatoria y su gestión se efectuará bien por expropiación, bien con cargo a los ámbitos de gestión con exceso de aprovechamiento mediante el procedimiento de ocupación directa o mediante acuerdo voluntario de adjudicación.
 4. Las previsiones del Plan General respecto a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente en los planos estructurales nº 4 y nº 5 y en las fichas anexas.
 5. Estas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales de forma anticipada.

SECCIÓN III. SISTEMAS LOCALES.

Artículo 6.7.6. Elementos de los sistemas locales.

Los sistemas locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

Artículo 6.7.7. Obtención de suelo para los sistemas locales.

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos por el propio Plan.
2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o entidad actuante para afectarlos a los usos propios de estos sistemas se efectuará:
 - a. Si la gestión es a través del instituto expropiatorio, a la extensión del acta de ocupación.

Artículo 6.7.5. Procedimiento de obtención de los sistemas generales.

1. Los Sistemas Generales se obtienen por adscripción al dominio público, afectos al uso determinado por el presente Plan General.
2. La calificación del suelo como sistema general conlleva la utilidad pública o interés social de los usos y actividades a que dicho suelo se destina o que en él se ubican. Por ello, los sistemas generales se obtienen por expropiación, mutación demanial, ocupación directa,

- b. Si el sistema de actuación es el de compensación o el de cooperación, por subrogación real a la aprobación de los proyectos de parcelación o, en su caso, cuando se produzca el acuerdo declarando la innecesidad de tales proyectos.
- c. En el caso de actuaciones asistemáticas en suelo urbano no consolidado, mediante aprobación de transferencias de aprovechamientos urbanísticos o en su caso, reserva de aprovechamientos.
- d. En su caso, en actuaciones irregulares, en virtud de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 30 del Real Decreto 1093/1997 tras la tramitación e emisión de la correspondiente certificación prevista en el artículo 31 del mismo.

TÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 7.1.1. Aplicación.

1. Las Normas contenidas en el presente título se aplicarán a la edificación en el suelo urbano y en el urbanizable, y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.
2. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Artículo 7.1.2. Tipos de obras de edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:
 - 1.1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:
 - a. Obras de conservación y mantenimiento: Son obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.
 - b. Obras de consolidación: Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.
 - c. Obras de acondicionamiento: Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo.

Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

- d. Obras de restauración: Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.
- 1.2. Obras de reforma: Son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectadas se distinguen los subtipos siguientes:
 - a. Reforma menor: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriores citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujeas y forjados, patios, escaleras y jardines.
 - b. Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.), permiten demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.
 - c. Reforma General: Son obras en las que, manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta, permiten intervenciones en

el resto de la edificación con obras de sustitución respetando, en el caso de pertenecer a alguna tipología protegible, los elementos definidores de la misma y de acuerdo con las condiciones particulares de zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en ella.

1.3. Obras de Rehabilitación.- Son obras tendientes a mantener el patrimonio edificado y pueden consistir, en general, en cualquiera de las obras descritas en el punto 1.2 anterior, así como la suma de algunos o de todos ellos en una misma intervención.

1.4. Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado serán de demolición total o parcial.

1.5. Obras de nueva edificación: Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

- a. Obras de reconstrucción: Son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.
- b. Obras de sustitución: Son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.
- c. Obras de ampliación: Son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
- Entrepunta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
- Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la

que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

- d. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Artículo 7.1.3. Condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes en los términos que resulten de los mismos, las de las ordenanzas de zona o del planeamiento de desarrollo, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a. Condiciones de parcela.
- b. Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c. Condiciones de estética.
- d. Condiciones de calidad e higiene.
- e. Condiciones de dotaciones y servicios.
- f. Condiciones de seguridad.
- g. Condiciones ambientales.

3. Las condiciones de calidad, higiene, de dotaciones y servicios así como las de seguridad establecidas en estas Normas tienen carácter de normas de aplicación supletoria hasta tanto se proceda por el Ayuntamiento a redactar unas Ordenanzas Municipales con esta finalidad adaptadas a los criterios que emanan del Título IX de estas Normas.

4. Las condiciones ambientales se regularán por las disposiciones contenidas en el Título IX relativo a las Normas de Protección, que sean de aplicación así como por las Ordenanzas Municipales en la materia.

CAPITULO II. CONDICIONES DE LA PARCELA.

Artículo 7.2.1. Definición.

Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por

al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entienda como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

d. Superficie de parcela: Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 7.2.4. Solar

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan, ubicada en suelo urbano, que se encuentren dotadas de los siguientes servicios y características:

a. Que se encuentren totalmente urbanizadas conforme a las determinaciones establecidas en el presente Plan, en los instrumentos que lo desarrollan y en los Proyectos de Urbanización, y por ello, dotadas de los servicios urbanísticos de abastecimiento y saneamiento de agua con conexión inmediata a las redes públicas, suministro de energía eléctrica, con caudal y potencia suficiente para la edificación prevista por el planeamiento, así como aquellos otros servicios de telecomunicaciones exigibles por la normativa en vigor.

b. Que estén emplazadas con frente a una vía urbana abierta al uso público con acceso suficiente para posibilitar el acceso de los servicios contra incendios, y cuente con alumbrado público, pavimentación en su calzada y ejecución de sus aceras en las condiciones exigidas por el Decreto 72/92 para eliminar barreras que dificulten su accesibilidad. A estos efectos, se considerará una situación análoga al supuesto de dar frente a vía pública, cuando la parcela de frente a un espacio libre de dominio y uso público siempre que pueda posibilitarse el acceso rodado hasta la parcela de los vehículos de servicios públicos contra incendios y, en su caso, hasta el aparcamiento inferior de la parcela si éste fuera exigible de conformidad con las presentes normas.

c. Que tengan señalados alineaciones y rasantes; y

d. Que estén emplazada con frente a una vía urbana que cuente con la presencia de arbolado en el nivel establecido en el artículo 9.2.10 de estas Normas.

2. La condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la

las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Artículo 7.2.2. Aplicación.

Las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

Artículo 7.2.3. Definiciones referentes a las condiciones de la parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

a. Manzana: Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

b. Parcela: Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores. Con carácter general, en función de las características topográficas del terreno, pueden darse dos tipos de parcela:

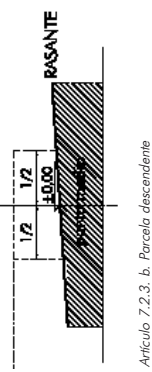
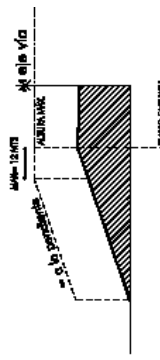
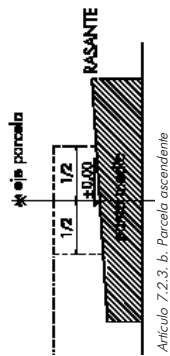
- Parcela ascendente:

Se considera aquella parcela en la cual, por una parte la cota de cualquier punto del interior de la misma se eleva por encima de la rasante de la calle medida en el punto medio entre los extremos del lindero frontal y, por otra, a medida que nos alejamos del punto considerado sobre una recta perpendicular a la alineación, la cota natural del terreno aumenta progresivamente.

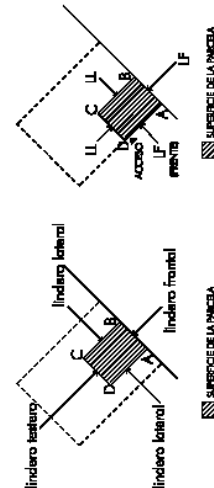
- Parcela descendente:

Se considera aquella parcela en la cual, por una parte la cota de cualquier punto del interior de la misma se encuentra deprimida respecto de la rasante de la calle medida en el punto medio entre los extremos de la fachada y, por otra, a medida que nos alejamos del punto considerado sobre una recta perpendicular a la alineación, la cota natural del terreno disminuye progresivamente

c. Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto



Artículo 7.2.3. b. Parcela descendente



Artículo 7.2.3. c. Linderos

parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas o esté sujeta a Estudio de Detalle o Unidad de Ejecución previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.

3. El presente Plan General tolera y reconoce la situación de aquellas parcelas existentes a la entrada en vigor del mismo en suelo urbano consolidado con edificación amparada en licencia, que pese a no cumplir el apartado 1.b anterior cuenten con acceso a través de servidumbre o zona común vinculada sobre terrenos libres de edificación de titularidad privada, pudiendo -sólo en estos casos- ser objeto la edificación existente de todas las actuaciones de consolidación, mantenimiento, reforma y rehabilitación e incluso ampliación si no cuenta con edificabilidad agotada conforme a su zona de ordenanza.

Artículo 7.2.5. Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, debiendo resolver todas las condiciones exigidas por estas normas en el interior de la misma. No obstante, las edificaciones podrán compartir el sistema estructural, debiendo en este caso, acreditarse la constitución de la correspondiente servidumbre recíproca.
2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento, ya consumida por construcciones.

Artículo 7.2.6. Segregación y agregación de Parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.
2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan las dimensiones mínimas de superficie si cumplimentan el resto de las condiciones de edificación y los requisitos para ser consideradas como solar y no existe la posibilidad de parcelación con otras colindantes.
3. Toda segregación, deberá cumplimentar los requisitos establecidos en estas Normas para las condiciones de edificación así como presentar una estructura racional de disposición de las parcelas resultantes.

4. Toda parcela de nueva creación por segregación o agregación sólo podrá quedar afectada por una sola calificación urbanística excepto cuando en las normas particulares se dispusiera los usos públicos y privados de necesaria implantación en una sola parcela para su desarrollo en régimen de propiedad horizontal, precisando en este caso un Estudio de Detalle. Se identifica en los planos de ordenación completa con un asterisco relativo a la implantación de usos públicos complementarios.

Artículo 7.2.7. Definición e identificación de las parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos, así como con su calificación pormenorizada (zona de ordenanza particular). El planeamiento que establezca su ordenación pormenorizada, así como en su caso el proyecto de parcelación le otorgará un código para su correcta identificación. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de parcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Artículo 7.2.8. Condiciones para la edificación de una parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a. Estar aprobado definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada del área en el que se localice.
 - b. Estar calificada con uso edificable.
 - c. Cumplimentar las condiciones de parcela mínima exigida en cada caso.
 - d. Que tenga la condición de solar.
 - e. Que se hayan cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados a la categoría y clase de suelo de que se trate.
2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de las condiciones de edificabilidad, retanques, alturas, ocupación y demás condiciones exigidas a la edificación según la zona en la que se pretenda localizar.

CAPITULO III. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

SECCIÓN I DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

Artículo 7.3.1. Condiciones de situación y forma de los edificios.

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

Artículo 7.3.2. Aplicación.

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma) tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezca las ordenanzas de zona o las normas de protección.

SECCIÓN II CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

Artículo 7.3.3. Alineación pública o exterior.

1. La alineación pública o alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Ordenación Completa o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales- o espacios libres de uso público- de las parcelas.

En suelo urbano consolidado el presente Plan General, salvo en las actuaciones puntuales o aisladas relativas al viario o espacios públicos, no pretende alterar las alineaciones públicas existentes a su entrada en vigor y que se contienen en las actas de tira de cuerda y en la documentación oficial del Ayuntamiento sobre planes y proyectos de urbanización ya ejecutados. Por ello, las alineaciones resultantes de calificaciones de viario identificadas como "existente" señaladas en los Planos de Ordenación Completa pueden ser

objeto del ajuste necesario -a fin de corregir las imprecisiones de detalle de la cartografía utilizada como base- con ocasión de cualquier solicitud de licencia sobre las parcelas colindantes a fin de fijar por la Administración Municipal la tira de cuerda de la alineación pública de conformidad con los antecedentes administrativos.

No procederá este ajuste cuando de las determinaciones del propio Plan General se deduzca la voluntad de alteración puntual de la existente en dicho tramo a fin de mejorar la permeabilidad y conectividad del sistema viario aun cuando no esté identificada como Actuación Puntual, en cuyo caso podrá aplicarse lo previsto en el artículo 11.1.2 apartado 4 de estas Normas a fin de compensar la afectación sobre la parcela edificable.

De igual forma, en todo caso será tomada como nueva alineación pública la establecida en los Planos de Ordenación Completa tanto en suelo urbano consolidado como en el no consolidado cuando se indique con la leyenda de vial o espacio público "propuesto".

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

Artículo 7.3.4. Línea de edificación, alineación interior y fondo edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada, exterior o interior, del edificio con el terreno.
2. Alineación interior es la línea que, en su caso, sea marcada en los Planos de Ordenación Completa con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.
3. Fondo edificable es la línea que, en su caso, sea marcada en los Planos de Ordenación Detallada que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Artículo 7.3.5. Fachada y medianería.

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado,

conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los aleros y cornisas.

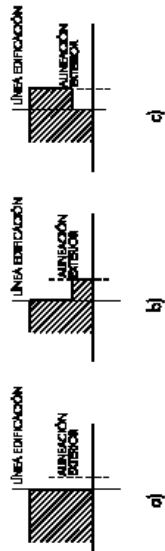
- Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 7.3.6. Alineación virtual.

Alineación virtual en planta superior es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

Artículo 7.3.7. Separación a linderos.

- Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.
- En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.
- Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.
- Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalación resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar la distancia mínima de tres metros a los linderos de la parcela, excepto las piscinas y la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela y se



Artículo 7.3.8. Retranqueos

acredite la conformidad del titular de la parcela colindante.

- Las pérgolas (cubriciones permeables o alféndas) podrán adosarse a los linderos públicos; también podrán adosarse a los linderos privados con acreditación de la conformidad del titular de la parcela colindante.

Artículo 7.3.8. Retranqueos.

- Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
 - Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
 - Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
 - Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.
- El retranqueo puede ser:
 - Retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 7.3.9. Edificios colindantes y separaciones entre edificios.

- Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.
- Se entiende que un edificio está separado de otros cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.
- Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 7.3.10. Área de movimiento de la edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Artículo 7.3.11. Línea de rasante, cota natural del terreno y cota de referencia.

1. Línea de rasante es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora y de la actuación edificatoria, sin alteraciones procedentes de rellenos excavaciones previas. A estos efectos, se tomará como referencia:
 - a. Todos los planos procedentes de la unidad de cartografía municipal.
 - b. Los planos procedentes de Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle.

En caso de duda de tales alteraciones, el Ayuntamiento podrá dictaminar como terreno natural el teórico del perfil trazado entre la calle superior e inferior; o el teórico entre la calle y la cota del terreno de fondo de parcela.

3. Cota de referencia es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura de la edificación.

SECCIÓN III. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

Artículo 7.3.12. Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distinga la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

Artículo 7.3.13. Superficie ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.
3. La superficie de los patios de luces y viveros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Artículo 7.3.14. Ocupación bajo rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

Supletoriamente, en caso de indeterminación en dichas condiciones particulares, se aplicará el mismo coeficiente que el establecido para regular la ocupación sobre rasante.

Artículo 7.3.15. Superficie libre de parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.
En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior, se permitirá la instalación de marquesinas y toldos para proteger la entrada al edificio principal, que deberán respetar las normas que para estos elementos dicten las Ordenanzas Municipales.
 3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.
- Artículo 7.3.16. Construcciones auxiliares.**
1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.
 2. Estas construcciones auxiliares deberán cumplir, con las condiciones de ocupación y separación a linderos que se fijan en cada ordenanza de zona, y el volumen construido computará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.
 3. En todo caso, la altura máxima de estas construcciones auxiliares será de tres (3) metros.

SECCIÓN IV. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

Artículo 7.3.17. Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.
2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de

cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.
4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.
5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^{2t}) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m^{2s}).

Artículo 7.3.18. Cómputo de la superficie edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

Con carácter general computará íntegramente (100%) la superficie cubierta y cerrada sea cual sea su uso o materiales de cerramiento, excepto las salvedades que se especifican en los apartados siguientes.

1. No se computará como superficie edificada la de los soportales de uso público, pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las condiciones establecidas en este Título, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

Artículo 7.3.19. Consideración del coeficiente de edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

SECCIÓN V. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 7.3.20. Sólido capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Según el tipo de parcela, en ámbitos con pendientes significativas, el volumen capaz vendrá determinado de la siguiente manera:

1. Para el caso de parcelas ascendentes el volumen capaz vendrá delimitado superiormente por un plano situado por encima de la rasante la altura máxima o altura de cornisa y paralelo a la pendiente del terreno.
2. Para el caso de parcelas descendentes el sólido capaz vendrá delimitado por la combinación de dos volúmenes. El primero de ello definido superiormente por un plano perpendicular al plano de fachada trazado a la cota de la altura máxima, inferiormente por la rasante natural del terreno y lateralmente por el plano de fachada y uno paralelo a éste paralelo a una profundidad de 12 metros. El segundo estará limitado inferiormente por la rasante natural del terreno y superiormente por un plano paralelo a ésta trazado a partir de la intersección entre los planos superior y el paralelo al de fachada del volumen anterior.
3. Para el caso de parcelas que presenten frentes a vías paralelas u oblicuas que no formen esquina o chaflán el sólido capaz quedará definido como si se tratase de parcelas descendentes

Artículo 7.3.21. Altura del edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.

2. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como las edificaciones auxiliares en plantas sobre rasante.

No obstante, los cuartos integrados en la edificación principal o como edificación auxiliar en la parcela que se destinen a albergar centros de transformación de energía eléctrica que vengan exigidos por la compañía suministradora del servicio público, no computarán como edificabilidad lucrativa, contando con un tratamiento análogo a la edificabilidad de los equipamientos públicos.

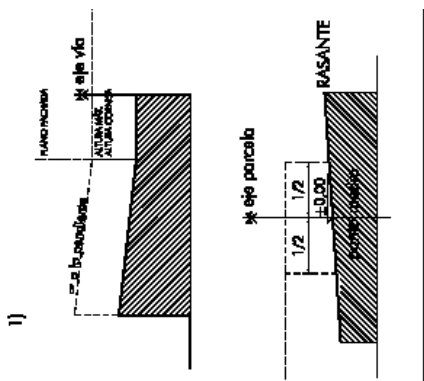
3. La superficie edificada de espacios exteriores privativos tales como terrazas, porches, lavaderos, tendaderos, etcétera, computarán a efectos de edificabilidad al cincuenta por ciento (50%) de la superficie que se presente cubierta, cuando estén cerrados por tres lados. Si están cerrados por uno o dos lados no computarán.

Los cubiertos que estén cerrados por cuatro lados, incluso con celosías o vidrios, computarán íntegramente al cien por cien (100%). Así mismo computan en su integridad dichos cuerpos cerrados aun cuando se presenten volados sobre la línea de edificación.

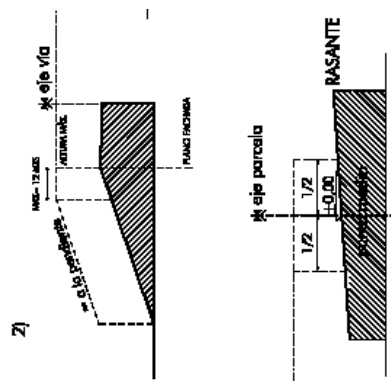
4. Cómputo de sótanos: No computarán, como superficie construida, aquellas dependencias situadas en planta sótano que sean destinadas a los siguientes usos:

- a. Garaje-Aparcamiento.
- b. Trastero o almacén vinculado a la edificación sobre rasante.
- c. Instalaciones propias del funcionamiento del edificio como cuartos de calderas, de basuras, aljibes, maquinaria del aire acondicionado, grupos de presión y otros análogos; debiéndose reflejar en el proyecto la instalación de que se trate.
- d. Los aseos vinculados al aparcamiento en planta sótano o a la edificación de la planta baja.

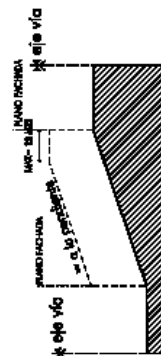
En los demás casos en los que se admitan usos en sótanos, la superficie construida computará al cincuenta por ciento (50%), salvo que se disponga conectada a patio inglés (construido bajo la rasante para hacer habitable el sótano) en cuyo caso computarán al 100%.



Artículo 7.3.20 apartado 1



Artículo 7.3.20 apartado 2



Artículo 7.3.20 apartado 3

la cota de referencia hasta la cara inferior del forjado de cubierta de la planta baja y trescientos cincuenta (350) centímetros para las alturas de piso definida en el artículo 7.3.28 de las siguientes plantas admitidas. Una vez establecida la altura máxima de cornisa, se distribuirá entre las diversas plantas conforme a las necesidades del proyecto respetando en todo caso las alturas libres mínimas establecidas en el artículo 7.3.31 y 7.3.32

Artículo 7.3.23. Consideración de la condición de altura.

1. En los casos en que se señalare como condición de altura solamente la máxima ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana del entorno en que se localiza.

2. La altura de cada planta en hoteles o equipamientos podrá superar hasta el 15% la altura máxima indicada en el artículo anterior, previa justificación basada en el correcto funcionamiento de la instalación de que se trate, y de acuerdo, en todo caso, con la normativa específica de aplicación en función de la actividad de la que se trate.

Artículo 7.3.24. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a. Los antepechos de fachada (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas, con una altura máxima de ciento cuarenta (140) si son opacos y de hasta doscientos (200) centímetros si son enrejados o transparentes. En todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de un máximo de hasta doscientos (200) centímetros de altura. Estas alturas se medirán desde la cara superior del forjado de cubierta.

b. Las cámaras de aire y elementos que puedan disponerse sobre la cubierta, tales como piscinas o jardinerías, no podrán sobrepasar los ciento treinta (130) centímetros de altura sobre la cara superior del forjado de cubierta.

2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

3. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:

- a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. Dicho forjado será plano o inclinado. En este último caso la inclinación nunca habrá de superar los 30º sexagesimales.
- b. Altura total: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio.

4. Cuando la altura se exprese en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

5. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de rasante, incluida la planta baja. La altura también podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB, para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Artículo 7.3.22. Altura máxima.

1. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación.

2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

3. Cuando en el interior de la parcela la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada uno de los tramos de forjado que tengan la consideración de planta baja en el interior de la misma conforme al artículo 7.3.27 apartado 2.b siguiente, no excederán de la altura máxima.

4. Salvo que en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza se estableciera algo distinto, la altura máxima de cornisa será la resultante del siguiente sumatorio: cuatro (4) metros desde

indicadas en el apartado c de este artículo, más la de los toldos o pérgolas, no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la superficie de cubierta.

e. Las cubiertas inclinadas, debiendo cumplir en su diseño con las siguientes condiciones:

- 1º. La altura máxima de la cumbre será cuatro (4) metros medida desde la cara inferior del último forjado.
- 2º. Los paños del tejado o elementos que conformen la cubierta, deberán ser planos, con una pendiente máxima del ochenta por ciento (80%) y la cara inferior de todos y cada uno de ellos deberán apoyar directamente sobre la cara superior del forjado del techo de la última planta.
- 3º. No se permiten para conformar la cubierta los cerramientos verticales, salvo las medianeras y los hastiales o paños laterales de las cubiertas a "dos aguas". En las edificaciones alineadas a vial o espacio libre público se prohíben disponer éstos.

c. Los casetones de escaleras y cuartos de máquinas de ascensores e instalaciones se admiten con carácter general en cualquier zona de ordenanzas; así como, en las zonas donde la edificabilidad esté limitada mediante un índice máximo, también se admitirán los lavaderos, porches y trasteros.

En todo caso, estos elementos tendrán las siguientes limitaciones:

- Ocupación máxima: 10% de la superficie de la cubierta, aunque siempre se podrá disponer de un mínimo de 10 m². En las viviendas unifamiliares, a esta superficie se le sumará la que ocupe, en su caso, el ascensor.
- En las edificaciones alineadas a vial o espacio libre público, deberán separarse como mínimo 3 metros de la Alineación pública.
- Altura máxima: 400 metros medidos desde la cara inferior del forjado de cubierta hasta el punto más alto de su cubierta para los casetones de escaleras y otras instalaciones. Las casetas de ascensores podrán llegar hasta 4'50 metros. Los demás elementos que resulten admitidos no podrán contar con una altura superior a tres metros.

d. Los elementos técnicos de las instalaciones: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, paneles solares, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

La altura de estos elementos técnicos vendrá determinada por la exigida para su funcionamiento, según determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio competente y en su defecto el buen hacer constructivo, pero en todo caso deberán integrarse en la edificación, en cualquier caso las antenas no deberán superar los 550 metros de altura medidos desde la cara inferior del forjado de cubierta.

e. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y puntual, que no conformen un volumen cerrado ni tengan una altura superior a cinco (5) metros. El Ayuntamiento podrá limitar esta altura cuando no se adecue al entorno urbano o afectara a vistas de parcelas del entorno.

d. Las pérgolas y toldos, con una altura máxima de 220 m. sobre la cubierta. La superficie ocupada por las construcciones permitidas e

Artículo 7.3.25. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

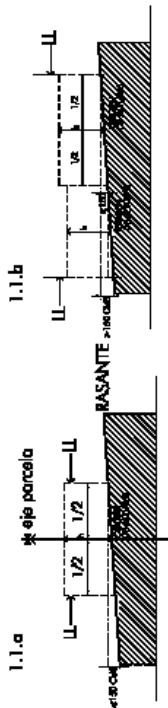
a. Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b. Si por el contrario, la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

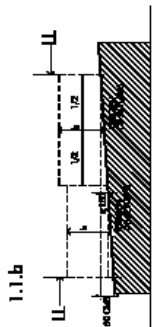
En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

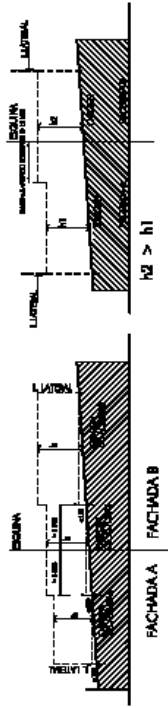
a. Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola. Las esquinas habrán de resolverse con tramos de fachada de altura continua de dimensión mínima cinco (5) metros en cada frente a vial.



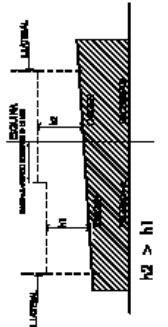
Artículo 7.3.25 apartado 1.1.a



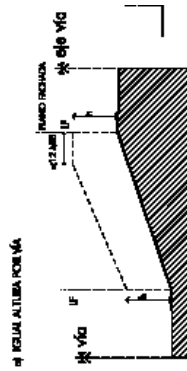
Artículo 7.3.25 apartado 1.1.b



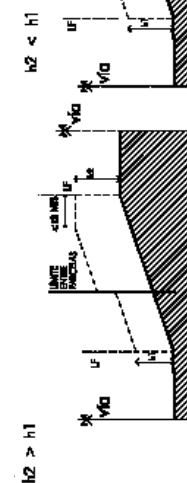
Artículo 7.3.25 apartado 1.2.a



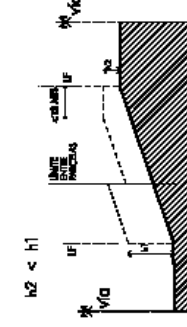
Artículo 7.3.25 apartado 1.2.b



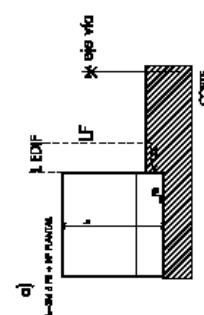
Artículo 7.3.25 apartado 1.3. Igual altura por vía



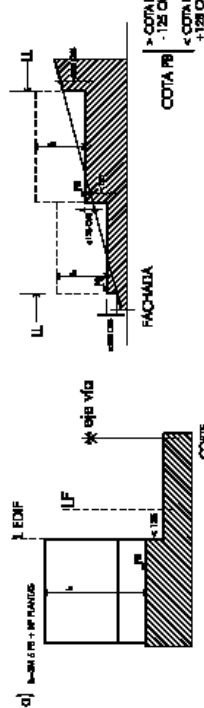
Artículo 7.3.25 apartado 1.3. h2 > h1



Artículo 7.3.25 apartado 1.3. h2 < h1



Artículo 7.3.25 apartado 2.a



Artículo 7.3.25 apartado 2.c

b. Si las alturas reguladoras fueran diferentes por motivos de composición estética, y sin incrementar la edificabilidad, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros y mínima de cinco (5) metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

a. En el caso que las alturas reguladoras fuesen iguales en ambos viales, serán de aplicación las determinaciones sobre sólido capaz establecidas para este tipo de parcelas en el artículo 7.3.20 de las presentes Normas Urbanísticas.

b. En el caso que las alturas reguladoras fuesen diferentes a los efectos de definir la volumetría en el interior de la parcela se considerarán dos parcelas teóricas, una ascendente y otra descendente, cuyo lindero trasero estará determinado por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de ambas alineaciones. A cada una de las parcelas teóricas resultantes les serán de aplicación las determinaciones reguladas en el artículo 7.3.20 para las parcelas ascendentes y descendentes respectivamente.

1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. 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. Cuando parte de la fachada de un edificio de frente a una plaza y el resto a viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto de apartado 1.2.b. de este Artículo.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes reglas:

a. La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a doscientos (200) centímetros con relación a la cota natural

acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

b. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

c. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

d. En aquellos casos en los que las singularidades características naturales del terreno lo justifiquen (vaguada en el interior de la parcela, diferencias considerables entre la cota del vial y la interior de la parcela en la franja contigua a la alineación), podrá considerarse, previa tramitación de un Estudio de Detalle, efectuar rellenos para sobrelevar la cota del terreno natural en el ámbito donde se emplace la edificación.

3. La presente regulación tiene la consideración de ordenación pormenorizada.

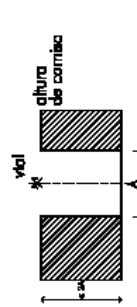
Artículo 7.3.26. Altura de las edificaciones.

Cuando el Plan General no fije expresamente la altura de la edificación, las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción dos a uno (2:1).

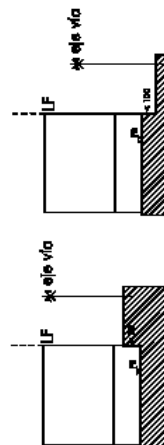
Artículo 7.3.27. Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
 2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a. Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.



Artículo 7.3.26



Artículo 7.3.27

3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Artículo 7.3.29. Sótanos.

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.
2. El número total de sótanos será el necesario para el cumplimiento de la dotación en función del uso. Podrá autorizarse un número mayor de plantas de sótano, previa acreditación de su necesidad y conveniencia por razones de tráfico, movilidad o necesidades de aparcamientos de residentes en la zona donde se inserte.
3. La presente regulación tiene la consideración de ordenación pormenorizada.

Artículo 7.3.30. Entreplantas.

1. La construcción de entreplantas únicamente podrán autorizarse siempre que su superficie útil no exceda del cuarenta por ciento (40%), de la superficie útil del local a que esté adscrita, se destine a usos accesorios del principal y no rebase la superficie edificable.
2. La altura libre de piso, por encima y por debajo, de la entreplanta será, en todo caso, igual o superior a doscientos veinticinco (225) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.
3. La presente regulación tiene la consideración de ordenación pormenorizada.

Artículo 7.3.31. Planta baja.

- Salvo las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, y sin perjuicio de las que correspondan en función del uso al que se destine la edificación, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:
- a. En la edificación alineada a vial: un mínimo de trescientos (300) centímetros y un máximo de cuatrocientos (400) centímetros.

- b. Planta baja.
- En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los cien (100) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.
 - En el interior de la parcela tendrán consideración de planta baja el (los) plano (s) que, en ningún punto se encuentre(n) elevado más de ciento (120) centímetros por encima del terreno terminado de la parcela.
- c. Entreplanta: Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.
- d. Planta piso: Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- e. Ático: Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio, que será como mínimo de tres metros.
- f. Bajo cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 7.3.28. Altura libre y cota de planta piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras inferiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

- b. En el resto de los supuestos tendrá un mínimo de doscientos ochenta (280) centímetros desde el forjado inferior de la planta baja. En todo caso, el forjado de cubierta de la planta baja distará un mínimo de trescientos (300) centímetros desde la cota natural del terreno.
La presente regulación tiene la consideración de ordenación pormenorizada.

Artículo 7.3.32. Planta piso.

La altura libre mínima de las plantas piso vendrán determinadas por lo establecido en las presentes Normas para los diferentes usos y en las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, y en su defecto, será como mínimo de doscientos cincuenta centímetros. De igual forma si no se dispone otro parámetro por normas particulares, su altura máxima será de trescientos cincuenta centímetros.

La presente regulación tiene la consideración de ordenación pormenorizada.

Artículo 7.3.33. Áticos y plantas bajo cubierta.

- 1. Sólo se permitirán los áticos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.
- 2. La cámara o desván existente bajo la cubierta, podrá habilitarse como espacio vividero siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - a. Atenerse a las determinaciones de diseño establecidas en el artículo 7.3.24. de estas Normas.
 - b. No se podrá construir ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta salvo los de chimeneas o shunts.
 - c. Los huecos que se abran en los planos de la cubierta se ajustarán a las siguientes condiciones:
 - c.1. Deberán tener una separación mínima de 1'50 m. a los bordes de los aleros (medidos sobre el plano inclinado de la cubierta).
 - c.2. Su longitud no debe ser mayor que tres veces su altura.

- c.3. La separación entre dos huecos debe ser mayor que la mínima dimensión longitudinal de cualquiera de ambos huecos.
 - c.4. La separación de un hueco a las medianeras, hastiales, limataes y limahoyas deberá ser mayor que su mínima dimensión.
 - c.5. El acceso a este espacio bajo cubierta no podrá realizarse desde zonas comunes de los edificios plurifamiliares, debiendo quedar necesariamente vinculados a las viviendas situadas en la planta inferior.
 - c.6. Salvo en las zonas calificadas como Poblado Mediterráneo, se podrá combinar en una misma cubierta, aprovechamiento bajo cubierta y cubierta plana. Si bien cualquier volumen permitido, según artículo 7.3.24, que se disponga sobre la zona de cubierta plana (casetones de escaleras, ascensores, instalaciones etc.) deberá separarse del aprovechamiento bajo cubierta una distancia mínima de tres metros.
 - c.7. Se podrá disponer el espacio bajo cubierta unido a la planta inferior a modo de doble altura, si bien en este caso dicha doble altura no computaría en edificabilidad.
3. A efectos de edificabilidad computará todo espacio bajo los planos de cubierta realizado con elementos estructurales (forjados o losas) que tenga una altura mayor a 1,50 metros, aunque no esté utilizado o acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante un cerramiento.
- No computarán a efectos de edificabilidad los espacios bajo los planos de cubierta realizados con elementos de cerramiento (rasillones sobre tabiquillos, chapa sobre estructura metálica ligera o similares).
4. La presente regulación tiene la consideración de ordenación pormenorizada.

Artículo 7.3.34. Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.
2. Los patios pueden ser:
 - 2.1. Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:
 - a. Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
 - b. Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los Artículos siguientes.
 - 2.2. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.
 - 2.3. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.
 - 2.4. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

Artículo 7.3.35. Anchura de patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los parámetros de fachada opuestos.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

Artículo 7.3.36. Medición de la altura de los patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada parámetro se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación, tomando como referencia la cara superior del forjado.

La presente regulación tiene la consideración de ordenación pormenorizada.

Artículo 7.3.37. Dimensión de los patios de parcela.

1. Sin perjuicio de lo que establezca el Plan General en las condiciones particulares de zona las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.
2. En viviendas unifamiliares la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (h/3), con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.
3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:
 - a. La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medidos en la forma citada en los Artículos 7.3.35 y 7.3.36.
 - b. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

USO DEL LOCAL	EN RELACIÓN CON LA ALTURA	DIMENSIÓN MÍNIMA ABSOLUTA (metros)
Patios vivideros	2/3 h	5,00
Patios de luces:		
- Si iluminan a piezas habitables excepto a cocina	h/3	3,00
- Si sólo ilumina la cocina	h/4	3,00
Patios de ventilación	h/5	2,00

c. En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

d. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro anterior. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

e. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el Artículo siguiente.

4. La presente regulación tiene la consideración de ordenación pormenorizada.

Artículo 7.3.38. Dimensión de los patios abiertos.

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece que la embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura ($h/3$) y como mínimo de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso, y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

Artículo 7.3.39. Dimensión de los patios ingleses.

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece que los patios ingleses tendrán una anchura mínima de trescientos (300) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 7.3.40. Cota de pavimentación.

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece que el pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él abran huecos de luces o de ventilación.

Artículo 7.3.41. Acceso a patio.

1. Los patios vivideros contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y disfrute de los mismos.

2. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública o espacio libre público que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

3. La presente regulación tiene la consideración de ordenación pormenorizada.

Artículo 7.3.42. Construcciones en los patios.

1. En las zonas de uso determinado de viviendas no se autorizará ninguna construcción de nueva planta ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.

2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

3. El patio en viviendas plurifamiliares podrá ser objeto de separación para uso y disfrute exclusivo de las edificaciones en planta baja mediante paramentos de elementos de construcción ligera, y cerrado hasta una altura máxima de ciento cincuenta (150) centímetros.

4. No obstante lo dispuesto en el primer apartado, en aquellos casos de edificaciones plurifamiliares existentes a la entrada en vigor de Plan que conforme a las exigencias del Código Técnico y normas sobre eliminación de barreras arquitectónicas deban disponer de ascensor, se permitirá ocupar parcialmente el patio con esta exclusiva finalidad y sin que la disposición de las instalaciones del ascensor perjudique la funcionalidad esencial del patio en orden a la prestación de ventilación y luz a las edificaciones.
5. La presente regulación tiene la consideración de ordenación pormenorizada.

Artículo 7.3.43. Cubrición de patios.

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el cuarenta por ciento (40%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

La presente regulación tiene la consideración de ordenación pormenorizada.

Artículo 7.3.44. Régimen de mancomunidad de patios.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcela comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.
2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.
3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

Artículo 7.3.45. Muros de contención

1. En linderos públicos:

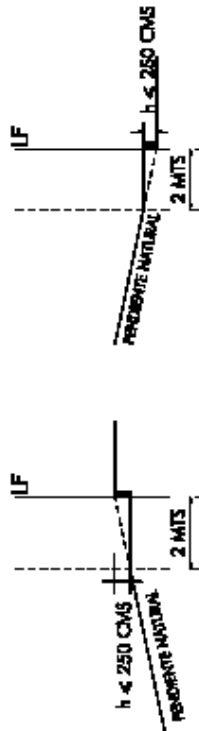
La altura máxima permitida en los muros de contención situados en los linderos públicos será la que tenga el terreno natural a dos metros de dicho lindero y en todo caso igual o menor de doscientos cincuenta (250) centímetros. A partir de esta altura se desmontará el terreno y en su caso el muro siguiente deberá mantener una separación del lindero igual o superior a tres (3) metros.

2. En el interior de la parcela:

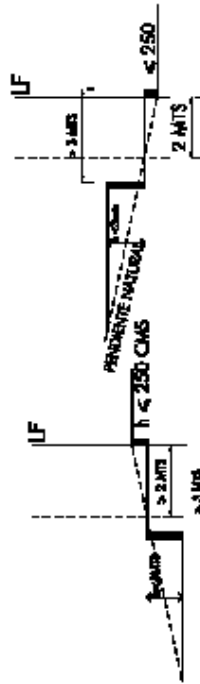
- a. No se permitirán efectuar rellenos para sobrelevar la cota del terreno, salvo en aquéllos inclinados para formar plataformas horizontales o inclinadas cuya pendiente máxima no supere los cuarenta y cinco grados (45°) y cuyos desmontes y terraplenes no superen los tres (3) metros de altura.
- b. La altura máxima de los muros de contención que se permitan en el interior de las parcelas será de tres (3) metros.
- c. La separación mínima entre dos muros de contención consecutivos deberá ser mayor a tres (3) metros, y la diferencia de cota entre sus coronaciones menor a la separación entre ellos.
- d. En casos de terrenos con pendiente superior al cuarenta y cinco por ciento (45%), no estarán sujetos a las limitaciones de altura indicadas anteriormente, los muros de contención necesarios para realizar desmontes en el terreno, que conformen patios de iluminación o de ventilación de la edificación.

3. En linderos privados:

- a. No se permitirá la modificación del terreno natural en una franja de tres (3) metros de ancho paralela a los linderos privados.
- b. No obstante, se permite la modificación conjunta del terreno en dos o más parcelas colindantes, aportando junto con la solicitud de la licencia escrito donde el titular de la parcela colindante, manifieste su conformidad e incluyendo en el Proyecto los planos topográficos, actual y modificado, de las parcelas en cuestión.



Artículo 7.3.45 apartado 1



Artículo 7.3.45 apartado 1



Artículo 7.3.45 apartado 2

Artículo 7.3.45 apartado 2

Artículo 7.4.3. Armonización de las construcciones en su entorno.

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas conforme a la regulación establecida en el artículo 9.2.14 de estas Normas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas difieren frente y otros aspectos desde los lugares que permitiesen su vista.

Artículo 7.4.4. Protección de los ambientes urbanos.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.
2. Las obras tendientes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.
3. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolos de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

- c. En todo caso, los muros de contención deberán atenderse a lo indicado en el punto 2 anterior.
4. Para todos los muros de contención en general:
 - a. Las modificaciones del terreno no deberán cambiar el signo de la pendiente natural del terreno.
 - b. Por encima de las alturas máximas definidas para muros de contención, solo podrán sobresalir elementos constructivos ligeros y diáfanos o elementos de vegetación.
 - c. Las edificaciones incluyendo sus sótanos, deberán separarse de la línea de coronación de un muro de contención una distancia superior a la altura de dicho muro.
5. La regulación establecida en el presente artículo tiene el carácter de ordenación pormenorizada.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE ESTÉTICA.

Artículo 7.4.1. Definición.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Artículo 7.4.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La Administración Urbanística Municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Artículo 7.4.5. Fachadas.

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición entre la nueva edificación y las colindantes.
2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.
3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

Artículo 7.4.6. Tratamiento de las plantas bajas.

1. El tratamiento estético de las plantas bajas deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.
2. En las obras de reforma parcial en los edificios que afecten a la planta baja deberá justificarse que ésta sigue armonizando con el resto de la fachada,

Artículo 7.4.7. Materiales de fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición, estéticos de cada zona.

Artículo 7.4.8. Modificación de fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados la Administración Urbanística Municipal podrá hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.
3. En edificios en que se hubieran realizado cerramiento anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.
4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idénticas soluciones en los huecos.

Artículo 7.4.9. Sopotales.

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirá fachadas porticadas configurando sopotales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
- b. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.

Artículo 7.4.10. Plantas bajas porticadas.

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción si así estuviera previsto en las condiciones particulares de zona y no lesione los valores ambientales del lugar.

Artículo 7.4.11. Fachadas ciegas.

1. Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.
2. No obstante, podrá admitirse la existencia de fachadas ciegas en las plantas bajas de las edificaciones en aquellas actividades en que dicha solución a juicio de los servicios técnicos competentes sea la más idónea para compatibilizar los usos previstos con los demás existentes en el área donde se sitúan, fundamentalmente por materia de ruidos (discotecas, supermercados, etc.). En tales casos se garantizará por medios mecánicos la ventilación e iluminación necesarios, debiendo, en todo caso, diseñarse la fachada ciega en consonancia con la composición de la del resto del edificio y las colindantes, mediante la introducción de elementos arquitectónico, texturas, colores, etc.

Artículo 7.4.12. Instalaciones en la fachada.

1. Se prohíbe la instalación vista en fachada de redes de abastecimiento de agua, electricidad y telecomunicaciones.
2. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
3. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.
4. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.
5. Queda expresamente prohibida cualquier tipo de instalación en fachadas de edificaciones con algún nivel de protección.

Artículo 7.4.13. Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja, salvo disposición contraria regulada en las condiciones particulares de zona.
3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes siempre que si son abiertos no vuelen más del diez por ciento (10%) de la latitud de la calle, y cinco por ciento (5%) si son cerrados, con un ancho absoluto de cincuenta (50) centímetros inferior a la anchura de la acera.
4. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse la medida de vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

Artículo 7.4.14. Elementos salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.
2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:
 - a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.
 - b. Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo (1/40) del ancho del vial respecto a la fachada, ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.

- c. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros, y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.
- d. En todo caso, el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de cincuenta (50) centímetros sobre la alineación, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

Artículo 7.4.15. Elementos salientes no permanentes.

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el Plan General.

Artículo 7.4.16. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

Artículo 7.4.17. Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.
3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 7.4.18. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que podrá resolverse:
 - a. Con elementos ciegos de hasta ciento treinta (130) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
 - b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, con interrupciones resueltas según la opción a) en una longitud mínima del 1/5 del frente opaco, ni rebasen una altura de ciento ochenta (180) centímetros. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación de la Administración Urbanística Municipal.
 - c. En los linderos privados, se podrá elevar el elemento ciego hasta ciento ochenta (180) centímetros de altura.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.
4. Se permiten las portadas de acceso en el vallado de altura no superior a tres metros y de longitud no superior a cinco metros, pudiendo contar con una cubierta de un ancho máximo de un metro y volar sobre el acerado público un máximo de treinta centímetros.
5. El proyecto de edificación deberá incluir el vallado de la parcela

Artículo 7.4.19. Protección del arbolado.

1. La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.
2. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
3. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de su forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida.
4. En las franjas de retanqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retanqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.
5. Los patios o espacios libres existentes en las parcelas que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
6. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten, la descripción pormenorizada del tipo, porte y características del mismo, y su situación en los planos topográficos del estado final con el emplazamiento de la edificación en la parcela.

Asimismo, se acompañará una 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.

- El número de unidades arbóreas afectadas será el mínimo indispensable.

En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

Artículo 7.4.20. Consideración del entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
2. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
3. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.
4. Serán aplicables igualmente lo establecido en el Título IX de estas Normas sobre protección del paisaje urbano.

Artículo 7.4.21. Urbanización y ajardinamiento de los patios de manzana.

Los patios de manzanas deberán ajardinarse al menos en cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente.

CAPITULO V. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Artículo 7.5.1. Definición y aplicación

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.
2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.
3. En todo caso serán de aplicación las disposiciones contenidas en los Títulos VI y IX relacionadas con las condiciones de calidad e higiene.
4. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.
5. En todo caso, se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

SECCIÓN I CONDICIONES DE CALIDAD

Artículo 7.5.2. Calidad de las construcciones

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales y de su colocación en obra.

Artículo 7.5.3. Condiciones de aislamiento y acondicionamiento térmico pasivo.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente.
2. La comprobación práctica del correcto aislamiento acústico se realizará de acuerdo con lo que determine el Código Técnico de la

Edificación o norma que lo sustituya y la Ordenanza Municipal de Protección del Medio ambiente en materia de ruido y vibraciones, cuando así se determine.

3. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.
4. Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, contemplarán en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de:
 - a. Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.
 - b. Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada. Esta protección deberá poder realizarse mediante persianas móviles o mediante protecciones fijas si se garantiza su funcionalidad. No será obligatoria la previsión de persianas móviles para supuestos de baños, aseos, trasteros y escaleras comunitarias, siempre que la superficie de los huecos sea igual o inferior a un metro cuadrado (1 m2).
 - c. El acceso directo desde el exterior a los locales o dependencias se producirá preferentemente a través de vestíbulos de independencia o esclusas cortavientos de doble puerta.
 - d. Aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los paramentos perimetrales del mismo, de acuerdo con lo previsto en estas Normas, el Código Técnico de la Edificación y a las Ordenanzas Municipales correspondientes.
5. Las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior deberán disponer siempre de doble lámina de vidrio con cámara intermedia estanca que minimicen el consumo de energía, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinen a estancia prolongada de personas.
6. Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, preverán en su diseño el grado de aislamiento, acondicionamiento y demás condiciones acústicas

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 7.5.6. Piezas habitables

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Artículo 7.5.7. Piezas habitables en plantas sótano

Se permitirán los usos relacionados en el Artículo 6.2.3, siempre que queden garantizadas las condiciones de ventilación e iluminación exigibles por las normas sectoriales aplicables a la materia.

Artículo 7.5.8. Ventilación e iluminación

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán cumplir la normativa establecida en el Código Técnico de la Edificación, y en su caso, en la legislación sectorial de aplicación.
2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.
4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

correspondientes, de acuerdo a las normas aplicables.

7. En los nuevos proyectos de edificación o de instalación, la ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico, se diseñará con vistas a minimizar los niveles de inmisión sonora en los mismos, adoptando medidas preventivas y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas y, en particular, el tráfico rodado.
8. En las fachadas de los edificios a los que hace referencia el apartado anterior, las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior deberán disponer de aislamiento acústico suficiente, de forma que los niveles sonoros de inmisión debido a las fuentes de ruido exteriores no rebasen los límites correspondientes aplicables de acuerdo con las normas acústicas en vigor, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinen a estancia prolongada de personas.

SECCIÓN II CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES

Artículo 7.5.4 Local

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Artículo 7.5.5. Local exterior

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:
 - a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
 - b. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
 - c. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
 - d. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Artículo 7.5.9. Oscurecimiento de las piezas habitables

Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Artículo 7.5.10. Servicios higiénicos.

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por el Código Técnico de la Edificación, la legislación sobre eliminación de barreras, la normativa medioambiental, la de seguridad en el trabajo y cualquier otra norma sectorial aplicable en función del uso.

CAPITULO VI. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS**Artículo 7.6.1. Definición**

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.
2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.

Artículo 7.6.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

SECCIÓN I. DOTACIÓN DE AGUA**Artículo 7.6.3. Dotación de agua potable**

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.
2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.
3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.

Artículo 7.6.4. Dotación de agua caliente

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 7.6.5. Energía eléctrica

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

Artículo 7.6.6. Gas energético

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

SECCIÓN II. DOTACIONES DE COMUNICACIÓN**Artículo 7.6.7. Combustibles líquidos**

Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

Artículo 7.6.8. Combustibles sólidos

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

Artículo 7.6.9. Energías alternativas

1. Los edificios de nueva construcción preverán espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.
2. En los suelos urbanizables y en las parcelas del suelo urbano no consolidado, toda edificación incorporará instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer al menos el sesenta por ciento (60 %) de las necesidades energéticas medias anuales relativas al agua caliente sanitaria propias del edificio, salvo que pueda justificarse que sólo puede alcanzar un valor inferior. Se recomienda incorporar placas fotovoltaicas y las correspondientes instalaciones acumuladoras, con capacidad suficiente o razonable para cubrir parte de las necesidades propias del edificio.

Artículo 7.6.10. Cuartos de calderas

Cumplirán la normativa técnica aplicable en función del tipo de instalación de que se trate.

Artículo 7.6.11. Telefonía

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.
3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

Artículo 7.6.12. Radio y Televisión

1. Todas las edificaciones estarán adaptadas para la recepción de radio y televisión conforme a las exigencias de la vigente legislación de telecomunicaciones.
2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 7.6.13. Telecomunicaciones

1. Cualquier actuación que se deba de realizar sobre el dominio público para la instalación de redes para telecomunicaciones se ajustará a lo establecido en la vigente legislación sobre telecomunicaciones.
2. Las instalaciones de telecomunicaciones quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública desde el portal hasta cada vivienda.

Artículo 7.6.14. Servicios postales

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

SECCIÓN III. SERVICIOS DE EVACUACIÓN**Artículo 7.6.15. Evacuación de aguas pluviales**

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, les haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

Artículo 7.6.16. Evacuación de aguas residuales

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en el Código Técnico de Edificación y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

Artículo 7.6.17. Evacuación de humos, gases y olores.

1. Los gases y vapores que se produzcan en un local o actividad de uso distinto a vivienda, solamente se eliminarán a través de chimenea, a la que se dará el tratamiento arquitectónico adecuado, sin que puedan interceptar en su desarrollo huecos de ventilación e iluminación, de los que se distanciarán una longitud equivalente al saliente máximo de la conducción, y al menos cincuenta (50) centímetros, sin que en su proyección en planta superen el cinco (5) por ciento del patio por donde discurren.
2. Todo conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros. Los conductos no discurrirán visibles por fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a diez (10) metros.

3. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
4. Sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción o patios interiores, se permitirá la salida de humos por fachada, disponiendo de medios de depuración de tecnología contratada, entendiéndose que aquello sólo es posible cuando se cumplan la totalidad de las condiciones reseñadas a continuación:
 - a. Inexistencia de patio de luces o parcela, o conducto previsto en la edificación. No obstante, si existiendo patio la comunidad de propietarios se negase a la instalación del conducto por el mismo, se considerará tal hecho como equivalente a la inexistencia. Esta solución sólo podrá admitirse para bares y cafeterías, no siendo admisible para actividades que incluyan elaboración de masa frita, asadores de carne o pollos, freidurías de pescado y similares.
 - b. La superficie o suma de superficies totales efectivas de calentamiento (cocción, asado, fritura, mantenimiento de calor, etc.) no sobrepasará los setenta y cinco (75) decímetros cuadrados.
 - c. La altura de salida de la rejilla superará los doscientos cincuenta (250) centímetros sobre el pavimento, medidos desde la parte inferior de la rejilla de salida. Frente a la rejilla se dispondrá un espacio público de, al menos, cinco (5) metros de latitud. La distancia desde la rejilla de salida de los gases depurados será, al menos, de dos (2) metros hasta los huecos de otros locales o viviendas de la misma fachada, y de tres (3) metros hasta los dispuestos en otras fachadas no coplanarias (laterales, retranqueadas o en ángulo).
 - d. El sistema de depuración dispondrá de filtro contra olores, preferentemente de ozono, carbón activado o similar, y adicional al sistema de depuración, que se colocará en serie y lo más alejado posible de los focos de calor.
 - e. En todo caso, habrá de suscribir el titular de la actividad contrato de mantenimiento con un instalador autorizado de sistemas de depuración, que mantendrá su vigencia durante el funcionamiento de la actividad.

5. En toda edificación de nueva planta donde sea posible instalar el uso Recreativo o de Espectáculos Públicos será obligatorio la implantación de canalizaciones interiores verticales hasta la cubierta de los mismos en una proporción de un (1) conducto por cada cien (100) metros cuadrados construidos de locales, con el objeto de albergar las instalaciones correspondientes. Estos conductos dispondrán de una dimensión mínima de cincuenta por cincuenta (50x50) centímetros, y se dotarán de los correspondientes aislamientos térmicos y acústicos.
6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes.

Artículo 7.6.18. Evacuación de residuos sólidos

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.
2. Complementariamente regirán las condiciones de la legislación vigente sobre Resechos y Residuos Sólidos Urbanos.

3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliar, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

SECCIÓN IV. INSTALACIONES DE CONFORT

Artículo 7.6.19. Instalación de clima artificial

1. En toda edificación de nueva planta destinada a vivienda plurifamiliar o a contener usos terciarios, se preverá la disposición en la cubierta de una plataforma técnica para apoyo y alojamiento de las instalaciones que precisen los distintos usos a implantar, previendo la llegada a las mismas de las conducciones de conexión entre los distintos locales y el citado espacio. Tales plataformas o

recintos se ajustarán a las exigencias derivadas de las normas acústicas, debiendo preverse para soportar el peso normal de la maquinaria de previsible implantación.

2. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

3. En el caso de instalaciones de calefacción central, la Administración Urbánística Municipal podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.

4. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

5. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el organismo competente o laboratorio homologado.

6. Sólo se permitirá la instalación de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachadas o patios, para aparatos de potencia menor a diez mil (10.000) frigorías/hora, y se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Si el aparato tiene potencia inferior a cinco mil (5.000) frigorías/hora, medie una distancia mínima de tres (3) metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo posible a los huecos de otros

locales o viviendas, con un mínimo de un (1) metro hasta los situados en el mismo plano de fachada y ciento cincuenta (150) centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.

- b. Si el aparato tiene potencia igual o superior a (5.000) frigorías/hora e inferior a diez mil (10.000) frigorías/hora, habrá de mediar una distancia mínima de cinco (5) metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo de distancia posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un (1) metro hasta los huecos situados en el mismo plano de fachada y ciento cincuenta (150) centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.

- 7. Si el aparato tiene una potencia igual o superior a diez mil (10.000) frigorías/hora, deberá ubicarse en la cubierta del edificio o dentro de sala de máquinas debidamente acondicionada. A estos efectos podrá entenderse como sala de máquinas los espacios situados a nivel de suelo y los ubicados bajo forjados, acústicamente aislados y separados de la cámara de aire, si ésta existiese. En cualquier caso, las rejillas de salida de aire deben cumplir las condiciones señaladas en el apartado anterior.

- 8. Las salas de máquinas se aislarán acústicamente y la maquinaria se fijará a sus anclajes interponiendo los elementos antivibratorios que técnicamente se precisen.

- 9. La disposición de rejillas no perjudicará la estética de las fachadas. Se dispondrán enrasadas con el plano de fachada, con sus lamas perpendiculares al mismo, nunca oblicuas, sea en dirección ascendente (excepto cuando no existan huecos superiores), o descendente (para evitar molestias a los transeúntes). Cuando así se desprenda de los cálculos acústicos serán silenciadoras.

- 10. Los equipos de climatización, refrigeración o extracción de aire vinculados a fachadas dispondrán la salida del aire a la mayor altura posible, siempre a más de doscientos veinticinco (225) centímetros desde el pavimento del espacio público hasta la base inferior de la rejilla. En ningún caso se producirán goteos al espacio público, debiendo canalizar el agua de condensación a la red de desagües del edificio.

- 11. La evacuación de aire no se realizará a galerías interiores o pasajes cubiertos; en galerías abiertas o soportales, la evacuación podrá realizarse al espacio interior (si no existen huecos de piezas habitables a la misma) o a la vía pública, conduciendo el aire mediante conductos convenientemente ocultos o

arquitectónicamente integrados en la composición del edificio.

- 12. Las medidas señaladas entre los diferentes elementos a que se alude (rejillas y huecos) se realizarán en verdadera magnitud en el caso de elementos situados en diferentes planos de fachadas, y a través del plano de la fachada cuando sean coplanarios; no se tendrá en cuenta la existencia de voladizos, balcones ni antepechos.

Artículo 7.6.20. Aparatos elevadores

- 1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

- 2. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas y de conformidad con las prescripciones del Código Técnico de la Edificación.

- 3. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio de conformidad con las prescripciones del Código Técnico de la Edificación y las normas de eliminación de barreras y protección de personas con discapacidad.

- 4. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

- 5. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

- 6. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

- 7. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

- 8. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

CAPITULO VII. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 7.7.1. Definición y aplicación

1. Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.
2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas por Ordenanzas Municipales.
3. En todo caso serán exigibles las disposiciones contenidas en el Título VI y IX relacionadas con las condiciones de seguridad.
4. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeran obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.
5. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

Artículo 7.7.2. Accesos a las edificaciones

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.
2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el vial público, al menos en un décimo (1:10) de su perímetro, con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.
3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Artículo 7.7.3. Visibilidad del exterior

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados y los edificios de industria.

Artículo 7.7.4. Señalización en los edificios

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaños en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.
2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 7.7.5. Puerta de acceso

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. La anchura del hueco no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, ni a doscientos once (211) centímetros de altura. Las dimensiones de la puerta permitirán el paso cómodo de las personas y las cosas. En el caso de viviendas unifamiliares las dimensiones mínimas podrán reducirse a 1,00 m de anchura y 203 cm de altura.

Artículo 7.7.6. Circulación interior

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los

portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a. Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios.
- b. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.
- c. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 7.7.7. Escaleras

El diseño y materiales de las escaleras en las edificaciones se ajustarán a las prescripciones del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 7.7.8. Rampas

Las rampas en las edificaciones se ajustarán a las prescripciones del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 7.7.9. Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los edificios será de aplicación el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo, referente a Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, o cualquier otra Disposición que la supliere.

Artículo 7.7.10. Prevención de incendios

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, establece el Código Técnico de la Edificación.
2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal

y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Artículo 7.7.11. Prevención de las caídas

Será exigible en el diseño de las edificaciones y construcciones las prescripciones del Código Técnico de la Edificación en lo relacionado a la prevención de las caídas en las edificaciones

CAPITULO VIII. CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 7.8.1. Definición y aplicación

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser completadas por Ordenanzas Municipales.
2. Serán aplicables en todo caso las disposiciones contenidas en los Títulos VI y IX de estas Normas relacionadas con las condiciones ambientales.
3. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

4. Además se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 7.8.2. Compatibilidad de actividades

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades que conforme a la calificación urbanística sean

autorizadas por las Normas de Protección Ambiental y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. En todo caso las actividades autorizadas deberán mantener en perfecto estado las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:
 - a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.
 - b. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.
 - c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas. Se permitirá la salida de humos por fachada, sin necesidad de conducto a la parte superior del edificio, sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción interior o a través de patio interior, siendo además indispensable la depuración de los humos por medio de tecnología contrastada, y debiendo realizarse su salida a una altura mínima de trescientos (300) centímetros sobre rasante, y a un espacio abierto de cinco (5) metros mínimos de anchura.
 - d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.
 - e. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.
 - f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.
3. En todo caso se aplicará lo dispuesto en el artículo 6.1.4 apartado 3 de estas Normas

Artículo 7.8.3. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 7.8.4. Emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

TÍTULO VIII. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 8.1.1. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja, sin perjuicio de su sustitución o complemento mediante la aprobación de unas Ordenanzas Urbanísticas Municipales en los términos dispuestos en los apartados siguientes.
2. Las disposiciones contenidas en el Capítulo II podrán ser completadas mediante la formulación de una Ordenanza Urbanística Municipal que tenga por objeto el desarrollo de la regulación sobre contenido y ejecución de los proyectos de urbanización, pudiendo incluso sustituir la mencionada ordenanza el contenido de algunos de sus preceptos si expresamente así se habilita en los mismos.
3. Las disposiciones contenidas en el Capítulo III de este Título tienen naturaleza jurídica y carácter de Ordenanza Urbanística Municipal conforme a las previsiones del art.19.1.b de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, pudiendo ser sustituidas por unas Ordenanzas específicas de las previstas en el artículo 24 de la citada Ley con la finalidad de establecer las características técnicas mínimas de las obras de urbanización.
4. Las Ordenanzas Municipales sobre urbanización que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se redacten para completar o sustituir la regulación del presente Título en los términos establecidos en los dos apartados anteriores, deberán respetar en todo caso las determinaciones de este Plan establecidas en el Título II, IV y VI sobre requerimientos de la ordenación de los sistemas y redes infraestructurales así como la ejecución de la obra de urbanización. En todo caso se adoptarán las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92 de 5 de Mayo o norma que lo sustituya.

CAPÍTULO II. PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA

Artículo 8.2.1. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle.
2. Los Proyectos de Urbanización son proyectos generales de urbanización que tienen por objeto la definición y desarrollo técnico de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización (definición geométrica y replanteo de la vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluirán de igual modo, el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines públicos) en una unidad de ejecución.
3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.
4. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material de las obras en atención a las características del suelo y/o subsuelo. A tal fin, los Proyectos de Urbanización podrán ajustar y adaptar el viario completando la definición realizada en el planeamiento urbanístico del cual proceden como consecuencia de los replanteos y definición geométrica de la topografía resultante, especialmente en las intersecciones y entronques con la ciudad existente.
5. En Suelo Urbano Consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya

existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrán integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

Artículo 8.2.2. Contenido de las obras de urbanización

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización son, conforme a los artículos 98 y 113 de la LOUA:

- a. Las de vialidad, comprendiendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
 - b. Las de saneamiento, que incluyen la construcción de colectores (generales y parciales), acometidas, sumideros, imbornales y tajetas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.
 - c. Las obras para la instalación y el funcionamiento del servicio público de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias, y las de distribución domiciliaria de agua potable.
 - d. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de riego y de hidrantes contra incendios, así como las medidas complementarias a adoptar para garantizar el acceso, maniobra e intervención de los equipos de protección civil.
 - e. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como las obras e instalaciones para el alumbrado público.
 - f. Las obras para las instalaciones de la red de telefonía y telecomunicaciones.
 - g. Las obras de ajardinamiento y arbolado, incluyendo el mobiliario urbano, de parques, jardines y vías públicas.
- Las obras anteriores incluyen la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes generales existentes, aun cuando estas se localicen exteriores a la unidad. Deberá justificarse por los agentes promotores que las redes proyectadas tienen capacidad suficiente para atenderlos. En caso contrario, las obras de urbanización del planeamiento de desarrollo deberán resolver a su costa la falta de capacidad de las redes existentes,

realizando sus acometidas donde exista dotación suficiente para garantizar los nuevos servicios.

Artículo 8.2.3. Régimen de aprobación de los Proyectos de Urbanización

1. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización será establecido mediante Ordenanza Municipal. Hasta tanto se redacte ésta, su procedimiento de aprobación será idéntico al establecido por la legislación urbanística para la delimitación de las unidades de ejecución.

En todo caso la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización requiere de la previa aprobación del planeamiento que los legitime y de los informes de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

2. Las obras de urbanización incorporadas como obras complementarias en los proyectos de edificación, cuando así sea procedente, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.
3. Debe advertirse de la necesidad de que las obras de urbanización, construcción o edificación incluidas en la Zona de Alección de carreteras deberán tratarse conforme al artículo 9.3.2 Servidumbres de las Vías de Comunicación, apartados 3 y 4.

Artículo 8.2.4. Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras

1. La regulación contenida en el presente artículo tiene el carácter de Ordenanza Urbanística, pudiendo su contenido ser desarrollado y, en su caso, sustituido por unas Ordenanzas Municipales de Urbanización.
2. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. El contenido técnico de las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización se expresa, como mínimo, en los siguientes documentos que integran una unidad, con el detalle y complemento que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas:

- 1.º. Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras.
- 2.º. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- 3.º. Planos de proyecto y detalle que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos las obras, incluidas las excavaciones, movimientos de tierras, y las señalizaciones y marcas.
- 4.º. Mediciones.
- 5.º. Cuadros de Precios.
- 6.º. Presupuesto.
- 7.º. Pliego de Condiciones técnicas de las obras y servicios, y en su caso (en los sistemas de actuación públicos) de condiciones económicas-administrativas. El Proyecto debe contener las prescripciones necesarias para la ejecución de las obras y para su contratación.
3. En los pliegos de condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas detalladas de realización de las obras, tanto finales como parciales, y recoger las condiciones que los Administración Urbanística Municipal establezca para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.
4. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en el apdo. 2.º de este artículo, y se tramitarán por idéntico procedimiento que el de la licencia de obras.

Artículo 8.2.5. Ejecución de las obras de urbanización

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento.
2. En todas las obras de urbanización será de aplicación el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo, de Eliminación de Barreras o cualquier otra disposición que lo supliere. De igual modo se aplicarán las

Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

Artículo 8.2.6. Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos.

1. Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, una garantía equivalente al 20 por 100 del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afecciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo.
2. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:
- En metálico.
 - Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.
 - En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.
 - Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.
 - Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.
3. El presupuesto del Proyecto podrá ser revisado y modificado por la Administración Urbanística Municipal mediante resolución

Artículo 8.2.8. La urbanización y edificación simultáneas.

1. El régimen en el que excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos incorporados al proceso urbanístico que no hayan adquirido la condición de solar, se ajustará a lo dispuesto en el artículo 10.3. 8 de estas Normas.
2. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4. Serán de cuenta del Promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visado de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los Organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de las instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración.
5. El contenido del precepto artículo podrá ser sustituido o completado mediante Ordenanza Municipal.

CAPÍTULO III. NORMAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN I. APLICACIÓN

Artículo 8.3.1. Aplicación de las normas mínimas de urbanización

1. Las disposiciones contenidas en el presente Capítulo III tienen carácter de Ordenanza Urbanística Municipal conforme a las previsiones del art.19.1.b de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, pudiendo ser complementadas o sustituidas por unas Ordenanzas específicas de las previstas en el artículo 24 de la citada Ley.
2. Las disposiciones del presente Capítulo establecen las normas mínimas y recomendaciones sobre las características técnicas que se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el suelo urbano y suelo urbanizable, y que sean objeto de Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias de urbanización.
3. En la redacción de los Proyectos de Obras Ordinarias y en los Proyectos de las Obras de Reurbanización del recinto del Centro Histórico de Marbella y San Pedro Alcántara se aplicarán las normas del presente Capítulo salvo justificación de imposibilidad material de incumplimiento, siendo exigible en todo caso las determinaciones específicas para las obras de reurbanización expresamente contenidas en estas Normas. Igualmente podrá aplicarse esta excepción debidamente justificada en los supuestos de proyectos que tengan por objeto la mejora, complemento o reforma de la urbanización en las áreas de regularización y áreas de

Artículo 8.2.7. Recepción de las obras de urbanización

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio.
2. La recepción de las obras se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto autorizado así como a las prescripciones técnicas aprobadas por la Administración Municipal sobre calidad de la obra urbanizadora.
3. La recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta.
4. Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el municipio o por la entidad urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.
5. El contenido del precepto artículo podrá ser sustituido o completado mediante Ordenanza Municipal.

SECCIÓN II. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VARIOS.

reforma interior del suelo urbano no consolidado con fines de normalización.

4. Con carácter general se observarán las siguientes disposiciones:
- a. En lo referente a dotaciones, usos cálculos, especificaciones técnicas y de proyecto, etc., del abastecimiento de agua potable y de riego, depuración y vertido, suministro de energía eléctrica, pavimentación, aceras y jardinería, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y Técnicas de aplicación, exigiéndose la legislación sobre la materia y las recomendaciones efectuadas por la entidad gestora municipal del servicio del agua.
 - b. Se evitarán las barreras físicas que dificulten la circulación de sillas de ruedas, coches de niños o invidentes, para lo que se dispondrán rebajes en bordillos y accesos a edificios y se eliminarán los resaltes en las calles más estrechas o peatonales. En todo caso se cumplirá la reglamentación vigente en cuanto a Eliminación de Barreras Arquitectónicas Urbanísticas y en el Transporte.
 - c. Se procurará como norma general disponer todos los servicios urbanos, incluso el teléfono, dentro del espacio definido por las aceras, siendo obligatorio en todo caso las áreas de nueva urbanización.
 - d. Será obligatorio la canalización subterránea de todas las infraestructuras en las áreas de nueva urbanización y en las ya consolidadas se tenderá a su enterramiento.
 - e. Las paradas de autobuses llevarán marquesinas o cubiertas de diseño adecuado, con laterales transparentes para la protección del viento, del sol y de la lluvia, con bancos de espera. Donde se instalen tendrá una anchura mínima de cuatro (4) metros, o se ampliará hasta alcanzarlos y una longitud mínima de 10 m. rebasando siempre la línea de aparcamientos a ambos lados, en su caso.
 - f. Los árboles serán necesariamente de sombra, o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano.
- Artículo 8.3.2. Condiciones de trazado de la red viaria**
1. En todo lo que afecte a vías interurbanas y travesías urbanas se estará a lo dispuesto en su legislación específica y a las determinaciones del órgano competente, sin perjuicio de la facultad del Ayuntamiento de actuar en su jurisdicción o bajo convenio o fórmula similar en zonas adyacentes o en las propias vías.
 2. Las vías urbanas de tráfico rodado cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de estas Normas.
 3. En el diseño de las nuevas vías se dotará de la mayor continuidad posible a los tráficos peatonales tales como aceras y cruces. La rasante de las vías se adaptará a la topografía del terreno, evitando en lo posible el movimiento de tierras.
 4. No se permite la apertura de vías de tráfico rodado en fondo de saco salvo en el caso de tratarse de una vía de tipo exclusivamente peatonal. Excepcionalmente, y previa justificación, se admitirán en vías locales de tercer orden. La longitud máxima no excederá de 50 metros y dispondrán al final, del espacio necesario para el giro, con un mínimo en bordillo exterior de un radio de 9 metros en zonas residenciales y 12 metros en industriales.
- Artículo 8.3.3. Características de las sendas públicas para peatones. Itinerarios libres de obstáculos.**
1. Los Proyectos de Urbanización deberán cumplir las siguientes condiciones para garantizar la presencia de sendas públicas para peatones e itinerarios libres de obstáculos:

Las calles peatonales y las aceras del sistema viario deberán diseñarse para constituir sendas públicas para peatones con itinerarios libres de obstáculos.

El ancho libre de obstáculos mínimo para la circulación de peatones en las aceras será de dos (2) metros, salvo para elementos puntuales de mobiliario urbano colocados en el tercio exterior de la acera, y que permitan una anchura libre restante igual o mayor de ciento cincuenta (150) centímetros. Cuando condicionantes de espacio lo permitan, la anchura recomendada de estos itinerarios será mayor o igual que dos (2) metros, para permitir el cruce de dos personas con sillas de ruedas.

En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones, a excepción de los elementos que puedan colocarse para impedir el paso de vehículos.

En el caso particular de señales de tráfico, se dispondrá a partir de dos (2) metros de altura para evitar obstáculos en el tránsito a los viandantes.

Como norma general, se deberá reservar el tercio del acerado más próximo a la calzada para la disposición de mobiliario urbano, árboles, alumbrado público, vados y cualquier otro obstáculo.

Los postes de señalizaciones de tráfico, báculos de alumbrado, instalaciones y cuadros de infraestructura de telecomunicación, soportes publicitarios, mobiliario urbano y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán disponerse en el tercio del acerado reservado para estos usos, de forma que permitan el cómodo tránsito de los peatones, especialmente de invidentes y personas con dificultades sensoriales o con movilidad reducida, y manteniendo siempre como mínimo una anchura libre de obstáculos de ciento noventa (190) centímetros. Se procurará el agrupamiento de dichos elementos en un solo soporte.

La disposición de instalaciones que ocupen parcialmente las zonas peatonales (kioscos, terrazas de bares, etc.), tanto habituales como provisionales, deberán permitir el tránsito peatonal, dejando libre al menos una franja continua de dos (2) metros.

2. En las obras de reurbanización de viario existente, cuando las condiciones del número anterior no puedan cumplirse, se ampliará la anchura de las aceras suprimiendo las plazas de aparcamiento necesarias, para que al menos se pueda disponer de una anchura libre de obstáculos de ciento cuarenta (140) centímetros. En los casos en que por "imposibilidad física" en las barriadas tradicionales no se pueda cumplir el ancho mínimo, se deberá disponer al menos de una anchura tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas. Si ni siquiera puede cumplirse esta exigencia en el caso de reurbanización de calles existentes estrechas, se recurrirá, como diseño preferente, al de "calle de circulación compartida".

3. Para salvar desniveles o pendientes y garantizar el libre acceso de minusválidos se dispondrán rampas, como elementos dentro de

itinerarios peatonales y espacios libres. Tendrán un firme antideslizante similar a los que se coloquen en los itinerarios peatonales inmediatos, y los más cómodos para las sillas de ruedas. Llevarán pasamanos doble en ambos lados. La pendiente longitudinal máxima será del seis por ciento (6%), salvo en tramos inferiores a tres (3) metros donde se puede llegar al diez por ciento (10%) en casos excepcionales. Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellenos, que deberán tener una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros. En accesos de un solo escalón podrán disponerse rampas hasta un sesenta por ciento (60%) de pendiente solo para el caso concreto de salvar un único desnivel de hasta doce (12) centímetros, entre el exterior y el interior de un edificio, excluyendo su utilización en cualquier otro caso.

4. Cuando sea necesario disponer en las aceras elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos, o marmolillas, tendrán una altura recomendable de sesenta (60) centímetros y una luz libre mínima entre ellos de ciento cincuenta (150) centímetros.

5. Los órganos que tienen encomendada la gestión del espacio público deberán cumplir los criterios anteriores y adoptarán las medidas precisas para que los espacios públicos cuenten con los itinerarios libres de obstáculos adecuados.

6. Las vías exclusivamente peatonales tendrán como anchura mínima la existente en el caso del suelo urbano consolidado, y cinco (5) metros para las de nueva creación.

Artículo 8.3.4. Pavimentación de las vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o borillo, salvo en las calles compartidas. A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de

- personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.
3. En cuanto a las condiciones de pavimentación de los viales, espacios públicos y zonas verdes, deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92 de 5 de Mayo
 4. Las vías de circulación y acerados tendrán una pendiente longitudinal mínima de 25 milésimas (0,25%) para evacuación de las aguas pluviales, y una máxima del seis por ciento (6%). La pendiente transversal del viario será del dos por ciento (2%). El trazado de los itinerarios peatonales en la vía pública se realizará de forma que los desniveles de sus perfiles, tanto longitudinales como transversales, no alcancen grados de inclinación que impidan su utilización por personas con problemas de movilidad.
 5. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achafanado del bordillo.
- Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los peatones y los destinados al tráfico mixto de vehículos y peatones serán duros y antideslizantes, formando superficies perfectamente enrasadas.
- Para indicación de invidentes y personas con dificultades sensoriales, en todos los frentes de los vados peatonales, en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo se colocarán franjas de pavimento entre cien (100) y ciento veinte (120) centímetros de ancho en todo su largo, formadas por losetas especiales (de botones u otro tipo normalizado) con distinto color del resto del pavimento, u otra adecuada para tal fin. Estas condiciones podrán ser alteradas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.
- Los elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos se situarán en la franja de transición a la calzada de forma que no produzcan interferencias en las áreas peatonales. Deberán ubicarse y señalizarse de forma que no constituyan un obstáculo.
6. Los Proyectos de Urbanización incluirán la necesaria señalización vertical y horizontal de los viales proyectados (pasos de peatones, bandas de detención, símbolos en calzada, etc.). Asimismo, los proyectos de intersecciones que necesiten instalaciones de semafización para la regulación de las intersecciones principales y con las vías exteriores de conexión, o bien la reforma de las existentes, incluirán obligatoriamente las canalizaciones, arquetas, así como las columnas y báculos semafóricos para la regulación semafórica de las fases, así como las instalaciones de los pasos de peatones correspondientes.
 7. Será obligatorio iluminar adecuadamente los "pasos-cebra", así como mantenerlos en perfecto estado de pintura, instalando una adecuada señalización preventiva de su proximidad.
 8. Todos los viales incluidos en los Proyectos de Urbanización y Reurbanización de viarios, tendrán plantaciones de arbolado de sombra y arbustos, tanto en los acerados laterales y medianas centrales.
- Las especies de árboles y arbustos a elegir serán de reconocida adaptación al clima de la ciudad de Marbella, con unas medidas mínimas de 18-20cm de perímetro circular. En los nuevos alcornoques se establecen unas dimensiones mínimas interiores de 0,90x0,90m. Para árboles de gran porte, se elevarán las dimensiones interiores a 1,5 x 1,5m.
- Se recomienda que los árboles se distancien del borde de la calzada un mínimo de 80cm desde el eje, y de la fachada un mínimo de dos metros.

Artículo 8.3.5. Calles de Circulación Compartida

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deberán interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible.
2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos.

3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las disjuntas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones.
4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se separarán y diferenciarán de los destinados a la circulación.

TIPO	Recomendada	Mínima.
Bicicarril un sentido	2	1,4
Bicicarril dos sentidos	3	2,6

3. Se consideran bandas ciclistas a los tramos especialmente acondicionados y señalizados mediante plataformas reservadas para la circulación ciclista mediante señalización horizontal o barreras físicas. Para todos ellos se establecen las siguientes anchuras.
4. Para la señalización de las bandas e intersecciones ciclistas se utilizarán las señales y marcas previstas en el Código de Circulación y en la Instrucción de Carreteras 8.2-1 C denominada "Marcas Viales", y en particular la "Marca de paso para ciclistas" (M-4.4), línea pintada en el pavimento que señala un paso normal al flujo circulatorio. Las señales verticales pueden situarse en los bordes de la banda ciclista, cuando esta cuenta con anchura generosa. La señal "Camino reservado para ciclos" (R-407) se colocará obligatoriamente en todos los accesos a plataformas reservadas para ciclistas, que se delimitarán con línea continua de 10 cm de anchura. Se incluirá el "Símbolo Bici", pintado en el pavimento a la entrada y a la salida. Se recomienda dotar de un color rojo al pavimento.

5. En los pasos entre calzada y carrilbici, los bordillos se enrasarán con el pavimento. Asimismo, las rejillas de imbornal (cuando sea necesario mantenerlas), se diseñarán con aperturas estrechas y suficientemente orientadas, de manera que las barras sean perpendiculares a la dirección del viaje. Si es necesario colocar bolardos en las entradas a las sendas-bici para impedir el acceso de tráfico motorizado, deben estar bien marcados y ser visibles para los ciclistas tanto por el día como por la noche, con una separación de 1,5 m libres entre ellos.

6. Se recomienda la implantación de estacionamientos para bicicletas en zonas de atracción de ciclistas, como:
 - Centros comerciales, escuelas, centros universitarios, centros culturales, bibliotecas, centros deportivos, principales empresas, etc.
 - Puntos de acceso al transporte público: intercambiadores del Ferrocarril Litoral de Altas Prestaciones, la estación de

Artículo 8.3.6. La reurbanización de los viarios públicos existentes a los criterios de accesibilidad del Plan General.

La reurbanización de los viarios e intersecciones en el viario público existente se ejecutará de acuerdo con los criterios y niveles de accesibilidad rodada, peatonal, bicicleta y transporte público colectivo, consecuencia de la propuesta de jerarquización del sistema viario urbano, según la categoría y la funcionalidad correspondiente a cada uno de los viarios en función del papel que deben cumplir dentro en el reparto modal asignado por el Plan entre los diferentes modos de transporte público, privado y no motorizado.

Los Proyectos de Reurbanización incluirán adicionalmente la renovación de las infraestructuras urbanas necesarias para la modernización de las redes de servicios urbanos, en coordinación con las necesidades de actuación de las diferentes empresas municipales y de servicios urbanos.

Artículo 8.3.7. Vías para Bicicletas.

1. El diseño de plataformas reservadas y acondicionamientos para ciclistas tiene como objetivo promover el uso de la bicicleta como modo de transporte urbano en Marbella, a través de la conformación de una red de itinerarios practicables en condiciones ambientales y de seguridad exigidas por este medio de transporte. La red debe conectar los principales puntos generadores de tráfico ciclista, en particular, escuelas, colegios, universidades, parques, áreas deportivas, intercambiadores de transporte, mercados y centros comerciales, centros de empleo, etc.
2. Todos los planeamientos de desarrollo y sus correspondientes proyectos de urbanización deberán incorporar una propuesta concreta de red ciclista conforme a lo exigido en el apartado 4 del artículo 2.2.6 de estas Normas y que cumpla con los criterios y especificaciones siguientes. Cuando el carril bici se implante sobre

autobuses interurbanos y las terminales principales del transporte urbano de Marbella.

Los estacionamientos deben localizarse en lugares seguros y accesibles. Para su dimensionamiento, se utilizarán obligatoriamente una dotación de 1 plaza por cada 10 plazas para automóviles.

- De forma complementaria se establece con el carácter de recomendación el documento Anexo III de los Criterios Básicos de Diseño y Gestión de la Red de Bici-carriles de la Ciudad de Marbella.

Artículo 8.3.8. Condiciones de las áreas de aparcamiento

- Las plazas de aparcamiento tendrán una dimensión mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros de ancho por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de largo. Dicha dimensión se medirá independientemente de las vías de acceso.
- Los aparcamientos públicos se situarán en el viario rodado o en recintos especialmente destinados para ello. En los viales rodados, los aparcamientos tanto en fila como en batería tendrán una dimensión mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, y de tres (3) metros por diez (10) metros para camiones.
- Siempre que sea posible las áreas de aparcamiento contarán con arbolado o elementos de jardinería.
- El módulo de reserva de aparcamientos en las áreas de nueva creación será de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de edificación.

Artículo 8.3.9. Aparcamientos para personas con movilidad reducida

En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos en vías o espacios libres públicos, se reservarán con carácter permanente, y tan próximos a los itinerarios peatonales como sea posible, una de cada cuarenta (40) plazas o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

Las plazas reservadas tendrán un ancho mínimo de trescientos sesenta (360) centímetros, pudiendo ser de doscientos sesenta (260)

centímetros cuando por el lado del usuario de silla de ruedas (o persona con movilidad reducida) exista un espacio libre mínimo de un (1) metro de anchura. La longitud de la plaza será como mínimo de cinco (5) metros. En los accesos a las plazas de aparcamiento viarios, la acera estará rebajada al nivel de la calzada en forma de vado peatonal.

Las condiciones establecidas en este artículo podrían ser sustituidas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

SECCIÓN III. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Artículo 8.3.10. Urbanización de los espacios libres y zonas verdes.

- La urbanización de los espacios libres se adaptará en lo posible a la configuración natural del terreno. En particular, aquellas que se localicen en terrenos de pendientes acusada deberán ordenarse mediante bancales y rebajes que permitan su uso como áreas de estancia y paseo, integrados mediante itinerarios peatonales, escaleras y similares.
- En los proyectos de obras de urbanización se deberá definir y prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo.
Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. La observancia sobre protección del arbolado existente, será rigurosa tanto en el proyecto de urbanización, como a la hora de redactar el planeamiento de desarrollo, evitando al máximo cualquier afectación al arbolado existente.
- Las especies vegetales a implantar deberán ser de mantenimiento fácil y económico. Se elegirán preferiblemente las autóctonas de la zona y aquellas que resulten compatibles con ellas, considerando además de las características naturales, su incidencia en la forma e imagen del espacio. Deberán contar con un perímetro mínimo que asegure su pervivencia.
- Todos los Proyectos de Urbanización llevarán incluido la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los acerados.
- Se construirán equipos de bombeo y canalizaciones de tuberías de riego de agua no potable con gateros para suministro al arbolado

- y arbustos, y técnicas de aspersión y sistemas tech-line para el suministro de agua a las superficies y praderas.
- Se proyectaran las instalaciones para el riego con agua procedente de la reutilización de las depuradoras de La Vibora y Estepona para riego de Espacios Libres y Zonas Verdes.
6. En los jardines podrán disponerse elementos de mobiliario, áreas de arena, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el ajardinamiento y plantaciones, así como con las zonas de reposo y paseo.
 7. Los espacios de plaza tendrán un carácter más urbano predominando los pavimentos duros. Contarán con arbolado y jardinería ornamental.
 8. La distancia entre plantaciones dependerá de su especie, no debiendo superar los doce (12) metros. Los troncos se protegerán durante los primeros años de la plantación.
 9. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, como mínimo cada doce (12) metros en cada acera, a razón de dos en fondo en las calles principales y de uno en las secundarias. Donde haya aparcamientos en línea o batería los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.
- Artículo 8.3.11. Mobiliario urbano**
1. Deberá preverse la suficiente dotación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, papeleras, fuentes y similares. Deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno.
 2. Serán de conservación sencilla y económica, y se dispondrán de forma que no supongan un obstáculo en el tránsito y circulación normal.
- SECCIÓN IV. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.**
- Artículo 8.3.12. El Dimensionamiento y disposición de las redes de infraestructuras urbanas**
1. Los Proyectos de Urbanización del planeamiento de desarrollo del Plan General deberán garantizar la ejecución completa de las
- instalaciones y servicios urbanos hasta conectar con las redes principales de conexión, y si fuera necesario extendiéndose fuera de los límites de su delimitación hasta alcanzar los puntos de conexión con capacidad de suministro.
2. Los proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la disposición y la ordenación de los trazados de los servicios urbanos, disponiendo anchura de acerados suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento. Todos los Proyectos de Urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces entre viarios.
 3. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán 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 sobrestauración de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.
 4. Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. No obstante, de forma excepcional en caso de imposible cumplimiento, podrá admitirse que de forma puntual algún tramo transcurra por suelo privativo libre de edificación siempre que se establezca la servidumbre correspondiente en documento público.

Artículo 8.3.13. Red de abastecimiento

1. En suelos residenciales se garantizará el consumo interno de agua potable con una dotación de 250 litros/habitante y día. Para los suelos industriales, y a efectos de dimensionamiento de redes, se establecerá un consumo mínimo de 15 litros /m² y día de suelo industrial, y siempre de acuerdo con la normativa específica del Servicio Municipal de Aguas de Marbella.

8. Las zonas del suelo urbano identificadas en el Plano Sectorial 8 como ámbitos de mejora e integración en la red municipal de abastecimiento de aguas, deberán culminar las actuaciones de infraestructuras previstas en sus instrumentos de ejecución (proyecto de urbanización) cuando se correspondan con polígonos de actuación o unidades de ejecución del Plan General anterior, con la finalidad de culminar la red interior del ámbito y quedar incorporadas a la red municipal de abastecimiento mediante la ejecución de las conexiones oportunas. Cuando los citados ámbitos no provengan de polígonos o unidades de ejecución, o bien cuando en las actuaciones de éstos no estuviese prevista la conexión a la red, la entidad gestora del servicio público de abastecimiento podrá impulsar ante la Administración el establecimiento de contribuciones especiales con los objetivos anteriores.

Artículo 8.3.14. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales

1. En lo referente a las condiciones particulares sobre saneamiento de aguas residuales y pluviales, depuración y vertido, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal gestora del servicio público aplique en la redacción de los proyectos de redes e instalaciones de saneamiento.
2. Las nuevas redes de saneamiento deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas.
3. Cuando los viales tengan más de dos carriles de circulación, las redes se dispondrán preferentemente en ambas márgenes del viario, para evitar disponer pozos de registro dentro de calzada y evitar las acometidas de imbornales con excesiva longitud.
4. El sistema de saneamiento será de tipo separativo, recogiendo simultáneamente en redes independientes las aguas pluviales separadamente de las residuales.
5. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.
6. Los proyectos de urbanización incluirán los procedimientos de normativa de acometidas para agua y saneamiento del Servicio Municipal de Aguas de Marbella. Para la ejecución de las obras se recomiendan las siguientes soluciones técnicas:

2. Con el fin de garantizar el suministro de las áreas sujetas a Proyectos de Urbanización, se incluirán dentro de ellos las redes y elementos adicionales, incluso si se encontrasen fuera de la delimitación del área, sector o núcleo a servir, siendo el propio proyecto quien costeara dichas instalaciones.

3. Las obras de abastecimiento de agua se llevaran a cabo de acuerdo con los criterios y condicionantes dictados por el Servicio Municipal de Aguas de Marbella.

4. A efectos puramente indicativos, se establecen las siguientes recomendaciones técnicas:

- Las canalizaciones se dispondrán preferentemente dentro del acerado a una profundidad de 1,00m.
- La tuberías se asentaran sobre un asiento de 15cm de arena, rellenándose la sección con material seleccionado.
- Las válvulas serán del tipo enterrado hasta 300mm de sección de tubería, y mariposa para diámetros mayores.
- El diámetro mínimo de las tuberías será de 100mm en la red de distribución, y las velocidades comprendidas entre 0,50 y 1,5 m/seg.
- Salvo indicación contraria por el Servicio Municipal de Aguas de Marbella, las tuberías y elementos complementarios serán de fundición dúctil.

5. Para la implantación de los nuevos depósitos de distribución y regulación de agua deberán disponerse las siguientes superficies de suelo bruto:

CAPACIDAD DEL DEPOSITO	SUPERFICIE MINIMA DE PARCELA
20.000M3	10.000M2
10.000M3	5.000M2
5.000M3	3.000M2

6. En los accesos de parcela unitaria construida con edificaciones aisladas en régimen de proindivisos, será obligatorio instalar batería de contadores individuales en la entrada al mismo.

7. Se deberán incluir en las obras de urbanización los sistemas de Telemando y Telecontrol para el accionamiento de los elementos singulares de las redes de abastecimiento de agua.

- Las tuberías de saneamiento de aguas residuales serán de PVC sobre lecho de arena de 15cm, y se rellenara la zanja con suelo seleccionado.
 - El diámetro mínimo será de 30cm.
 - Los pozos de registro se dispondrán a una distancia media entre 30-35m.
 - Los imbornales serán de dimensiones 30 x 60cm y 1m de profundidad. La conexión de imbornal a pozo se realizara con tubería de hormigón de 200mm de diámetro.
 - Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.
 - Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones; disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.
7. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano y urbanizable.
8. Las acometidas serán por cuenta del particular interesado previa solicitud.
9. En las valoraciones y presupuestos para las obras de urbanización e instalación de infraestructuras generales, deberá obligatoriamente incluirse los costes derivados de la inspección de las tuberías instaladas, con objeto de incorporarlas debidamente en el sistema de información del Servicio Municipal de Aguas de Marbella.
10. Se deberán incluir en las obras de urbanización los sistemas de Telemando y Telecontrol para el accionamiento de los elementos singulares de las redes de saneamiento de agua (estaciones de bombeo, aliviadero, infraestructuras para reutilización, etc)
11. En cuanto a las servidumbres en las escorrentías naturales y arroyos que discurran por el interior de propiedades privadas, será obligatorio por los propietarios mantener libres dichas escorrentías con garantía de no producirse retenciones en las corrientes naturales.
12. Los campos de golf existentes y los de nueva construcción utilizaran obligatoriamente aguas de reutilización procedentes de las depuradoras de La Vïbora (en el tramo oriental del municipio), y desde la EDAR Guadalmanza para la zona occidental.
- Asimismo, los ámbitos calificados por el PGOU como sistemas generales de espacios libres y zonas verdes dispondrán de sistema de riego utilizando agua procedente de reutilización.
- Para ello, el presente Plan General define las redes generales para el agua de reutilización desde las EDAR, así como los depósitos de reutilización principales, según se determina en el plano general de la red de saneamiento y reutilización.
- Dichas instalaciones servirán también para el riego de los parques existentes y las zonas verdes municipales. Para ello, el Plan ha diseñado dentro del suelo urbano consolidado una red principal de reutilización según se establece en el plano general de la propuesta.
13. Las zonas del suelo urbano identificadas en el Plano Sectorial 9 como ámbitos de mejora e integración en la red municipal de saneamiento, deberán culminar las actuaciones de infraestructuras previstas en sus instrumentos de ejecución (proyecto de urbanización) cuando se correspondan a polígonos de actuación o unidades de ejecución del Plan General anterior, con la finalidad de culminar la red interior del ámbito y quedar incorporadas a la red municipal de saneamiento mediante la ejecución de las conexiones oportunas. Cuando los citados ámbitos no provengan de polígonos o unidades de ejecución, o bien cuando en las actuaciones de éstos no estuviere prevista la conexión a la red, la entidad gestora del servicio público de saneamiento podrá impulsar ante la Administración el establecimiento de contribuciones especiales con los objetivos anteriores.

Artículo 8.3.15. Instalaciones de alumbrado público.

1. Para la ejecución de las instalaciones de alumbrado público será de aplicación el Pliego de Condiciones Técnicas para la ejecución de Obras de Alumbrado Público de la Administración Urbanística Municipal.
2. Los Proyectos de Urbanización incluirán las obras para instalaciones de nuevo alumbrado público para todos los viales, espacios públicos y zonas verdes. Las obras a proyectar deberán incluir las afecciones al alumbrado público existente, y la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.

Artículo 8.3.17. Ubicación de contenedores para recogida de residuos sólidos

3. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.
4. Con carácter preferente se emplearán lámparas que propicien el ahorro energético.
- Se recomienda la instalación de farolas solares en las nuevas urbanizaciones, alimentadas con placas fotovoltaicas para iluminación de los viales de carácter distribuidor y de carácter local.
5. Se prohíbe disponer luminarias que proyecten la luz hacia el cielo, (farolas tipo globo), por su escaso rendimiento luminoso y contribución a la contaminación luminosa de los cielos.
6. Todos los espacios públicos, parques y zonas verdes contarán con iluminación artificial específica en función de los usos e intensidades previstas por los proyectos de urbanización.
7. Todos los elementos visibles del alumbrado público armonizarán con las características urbanas de la zona.
8. Las redes de distribución serán subterráneas.
9. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas que en su caso elabore el Ayuntamiento.

1. Será preferente la implantación de los sistemas de recogida neumática de residuos en los ámbitos del suelo urbanizable con uso global residencial de media y baja densidad, sí como en aquellos oros en los que así lo exija el área municipal competente en la gestión del servicio público.

2. En el caso de que no proceda implantar la recogida neumática de residuos se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, en la proporción que resulte en función de la población servida, y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Ordenanza Municipal sobre Residuos Sólidos.

Se incluirán contenedores independientes con clasificación para el reciclaje y posterior reutilización.

3. Estos contenedores para la recogida de residuos urbanos en las nuevas urbanizaciones serán del tipo enterrado, incorporando sistemas hidráulicos para la recogida de los residuos al camión recolector.

Artículo 8.3.18. Las infraestructuras para la energía eléctrica

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización tomando como referencia mínima las previsiones de la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico y el R.D. 1955/2000 y calculándolas para la mayor dotación necesaria según los usos compatibles.

2. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

3. En el suelo urbano y urbanizable, todos los proyectos de obras ordinarios y los de urbanización deberán prever la infraestructura de

Artículo 8.3.16. Red de gas natural

1. Los proyectos de urbanización incluirán, si así lo exige el Ayuntamiento, las canalizaciones de gas natural para suministro a los diferentes usos del planeamiento que desarrollen. Previamente, la compañía gestora del servicio de gas natural emitirá informe sobre la capacidad de prestación del servicio en el sector de ordenación correspondiente. La distribución de los costes de ejecución de la red se realizará conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial y en las Ordenanzas Municipales sobre utilización del subsuelo público.

2. La ejecución de la obra civil de las redes de gas se realizará de forma simultánea al resto de las obras contenidas en los proyectos de urbanización correspondientes a cada uno de los nuevos sectores urbanos, estableciéndose la necesaria coordinación entre los proyectos en función de la evolución de la gestión del planeamiento de cada uno de ellos.

Las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las obras de reurbanización, salvo que se justifique cabalmente su procedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.

4. La modernización de las infraestructuras eléctricas de Alta Tensión de la ciudad se realizará conforme al nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico y con respecto a las previsiones del presente Plan.

5. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos urbanos y urbanizables se modificarán a subterráneo, o en su caso, y de forma subsidiaria, se alterará su trazado aéreo para hacerlo coincidir con los pasillos aéreos que garanticen la no afectación a los usos urbanos más sensibles.

6. Será obligatorio que los proyectos de urbanización de los sectores incluyan las obras para la modificación a subterráneo para todas las líneas aéreas existentes de Media y Baja Tensión dentro del ámbito de los suelos a urbanizar, así como las localizadas en el exterior que sean precisas para su conexión, e incluso las de Alta Tensión, salvo que proceda el ajuste de su trazado a los pasillos establecidos.

7. Se aplicarán igualmente las condiciones establecidas en el artículo 6.6.21 del Título VI relacionadas con las infraestructuras eléctricas.

Artículo 8.3.19. Infraestructuras de telecomunicación

1. La regulación y gestión de las nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizará sobre la base de la legislación de telecomunicaciones vigente, y la Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones, que se elabore por la Administración Municipal, estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública. Serán exigibles las normas contenidas en el Título VI de estas Normas relacionadas con estas infraestructuras y en las Ordenanzas Municipales que la desarrollen.

2. Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación siendo el Ayuntamiento el administrador de la infraestructura frente a los operadores.

Artículo 8.3.20. Disposiciones Generales para la ordenación del subsuelo en los Servicios Urbanos de las obras de urbanización.

1. Los proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos. El trazado se realizará preferentemente por espacios libres no rodados, configurando una reserva de suelo con anchura suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento.

2. Todos los proyectos de urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces entre viarios.

3. La disposición de servicios urbanos en las secciones del viario de nueva urbanización, como en la reurbanización del viario existente, se realizará de acuerdo con las Ordenanzas Municipales, y supletoriamente por lo previsto en el presente Capítulo.

Artículo 8.3.21. Sobre la Ejecución de Obras en la Vía Pública y las Medidas de Seguridad.

Previamente a la ejecución de cualquier obra de Urbanización en la vía pública, y particularmente cuando estas afecten al normal desarrollo de los accesos peatonales a locales y viviendas, deberán presentar en el Ayuntamiento de Marbella, un Plan de organización y fases de ejecución de los trabajos a realizar, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento previamente al comienzo de las mismas.

TÍTULO IX. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO I. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Artículo 9.1.1. Aplicación.

1. El régimen de protecciones que se regula en los tres primeros Capítulos de este Título deriva, de una parte, de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental, de los recursos naturales y de la de bienes demaniales, que el Plan General hace suyas incorporándolas a su normativa sin perjuicio de completarla con un desarrollo normativo congruente con la misma y conforme a la legitimación con que cuenta el planeamiento urbanístico para regular la protección y mejora de los valores ambientales y paisajísticos municipales.
2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.
3. Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Corrección, Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan, así como los propios condicionantes de la Declaración de Impacto realizados por la Administración Ambiental competente, se consideraran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos.

Artículo 9.1.2. Legislación de aplicación

Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de la Comunidad Autónoma Andaluza sobre protección ambiental

De igual forma serán de aplicación preferente las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente.

Artículo 9.1.3. Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo.

1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:

- a. Concreción del sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.
 - b. Justificar la disponibilidad del abastecimiento de agua para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen.
 - c. Garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.
2. En cumplimiento de la directriz establecida en el art.95 del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental se dispone que en el establecimiento de la ordenación pormenorizada completa y detallada por parte de los Planes de Sectorización, Planes Parciales, Planes Especiales, y en su caso, Estudios de Detalle, se tendrán en cuenta las siguientes directrices a fin de optar por la solución de planeamiento que mejor responda a las mismas:
- a. Prevenir efectos significativos sobre el drenaje natural y no incrementar los coeficientes de escorrentía evaluados para los suelos en su estado natural.
 - b. Evitar efectos significativos sobre los recursos hidrogeológicos y no reducir la tasa de infiltración del agua en el suelo y subsuelo.
 - c. Se adaptarán a la topografía, propiciándose la edificación en diferentes volúmenes y rasantes frente a los diseños consistentes en edificaciones situadas sobre extensas explanaciones del terreno.
 - d. Buscar la mejor orientación bioclimática de las edificaciones, zonas verdes y espacios públicos.
 - e. Adoptar las medidas que garanticen el tránsito de la fauna.
 - f. Poner en valor las formaciones y elementos vegetales autóctonos. La jardinería será mayoritariamente xérica.

De igual modo, se preservará de la edificación las zonas con pendientes superiores al 35% y se evitarán los desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos.

3. Los Proyectos de Urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, en lo posible, prever la utilización de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria. A estos efectos, podrá formularse en desarrollo del Plan General un Plan Especial de Reutilización de Tierras y Escombros.
4. Se fomentará, mediante su inclusión en los proyectos de urbanización, la creación y extensión de la red de agua procedentes de recursos no potables, previa autorización del organismo de cuenca, destinada al riego de zonas verdes, bocas contra incendios o limpieza pública, independiente de la red local de abastecimiento/suministro.

Artículo 9.1.4. Condiciones de Protección del medio ambiente.

1. Las condiciones establecidas por estas Normas para la protección del medio ambiente se refieren a los siguientes extremos:
 - Vertidos sólidos (basuras).
 - Vertidos líquidos (aguas residuales).
 - Vertidos gaseosos.
 - Contaminación acústica y vibratoria.
 - Protección contra incendios.

Artículo 9.1.5. Vertidos sólidos

1. Se observarán las prescripciones establecidas en las leyes y reglamentos que constituyen la legislación de residuos.
2. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones deberá incorporar:
 - Tanto para los nuevos suelos urbanos como para los urbanizables se deberá detallar el sistema de recogida de residuos sólidos urbanos los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su inclusión en

- el sistema de gestión de residuos sólidos urbanos.
- En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos, deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.
3. Las tierras y demás materiales sobrantes durante la fase de ejecución de las obras de urbanización, que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertederos legalizado, entendidas en ambos casos su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas, estén reguladas por normativa específica, en especial a los residuos peligrosos, deberán tratarse o acondicionarse según se establezca en las mismas
 4. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos a la red de alcantarillado.
 5. El Ayuntamiento establecerá las características y condiciones del servicio de recogida, conducción y depósito.

No obstante, cualquier tipo de residuos que por sus características no pueda o deba ser recogido por el servicio de recogida a domicilio, deberán ser trasladados directamente al lugar permitido para su vertido por cuenta del titular de la actividad. Tampoco se podrán depositar en horarios distintos de los que fije el Ayuntamiento.

No estará permitida la localización de instalaciones de tratamiento de residuos sólidos urbanos, industriales o agrícolas contaminantes en las zonas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones o en aquellas en que se puedan producir filtraciones a acuíferos, cursos de aguas, embalses y aguas marítimas.
 7. Para los sectores de uso dominante industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.
 8. Se exigirá el cumplimiento de las previsiones del Código Técnico de la Edificación sobre la dotación de cuartos para depósito temporal de residuos en aquellas edificaciones que por dimensión así estén obligadas.

Artículo 9.1.6. Vertidos líquidos

1. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del effluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas y Ley de Protección Andaluza y sus Reglamentos.
2. En el Suelo Urbano y urbanizable, todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal, encauzada ésta a la depuradora prevista. En el caso de los núcleos secundarios, en cumplimiento de este articulado y según lo dispuesto en la legislación complementaria, se instalarán depuradoras de bajo costo que eviten el vertido directo al terreno.
3. Para los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a la reglamentación de protección ambiental.
4. No se permite la instalación de fosas sépticas en suelo clasificado como urbano o urbanizable. Las fosas sépticas existentes a la entrada en vigor del presente Plan en estas clases de terrenos deberán ser sustituidas con ocasión de la ejecución de las previsiones del presente Plan General en materia de infraestructuras básicas y de la realización de las obras de urbanización vinculadas al proceso de transformación urbanística. Para la construcción de fosas sépticas en suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en la normativa medioambiental vigente.
5. Las redes de abastecimiento y saneamiento habrán de conectarse con las municipales existentes, no permitiéndose a las actividades instalar el vertido directo de aguas residuales de proceso. Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los parámetros de vertido establecidos por la entidad gestora del saneamiento municipal habrán de someter sus afluentes de depuración previa.
6. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales.

Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por el RD. 288/89 sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, o norma más limitativas que lo sustituya, y por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

Artículo 9.1.7. Vertidos gaseosos

1. En los proyectos de urbanización de los distintos sectores y áreas de reforma interior se asegurará el cumplimiento de la normativa vigente en materia de calidad del aire.
2. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles máximos de emisión establecidos en la normativa vigente.

Artículo 9.1.8. Licencia en suelos con actividades potencialmente contaminantes

Para todos los suelos donde se haya desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante en los que se prevea un cambio de uso o el establecimiento de alguna actividad diferente, la nueva implantación estará condicionada a un procedimiento previo en el que se determine la situación de los suelos, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

Artículo 9.1.9. Prevención contra el ruido.

1. Las actuaciones urbanísticas y edificatorias respetarán lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos, en especial el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003), así como la Ordenanza Municipal de protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y Vibraciones, o normas que los sustituyan, que deberá ajustarse al modelo tipo desarrollado por la Consejería competente y a la citada Ley 7/2007.

2. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen la normativa vigente.
3. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.
4. El Ayuntamiento aprobará el Mapa de Ruidos y la Zonificación Acústica del municipio en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General.
5. En cada área acústica deberán respetarse los valores límites que hagan posible el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.
6. Se consideran Zonas Acústicas Saturadas aquellas donde se supere en más de 10 dBA los valores admitidos en el Anexo Tabla 3 del Reglamento de Contaminación Acústica, debiendo el Ayuntamiento acordar la suspensión de nuevas licencias de actividades molestas, y en su caso, alterará las condiciones de funcionamiento de las existentes.
7. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa respetarán los objetivos de calidad acústica establecidos para área acústica por el Mapa de Ruidos Municipal.
8. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.
9. En la ordenación pormenorizada de los ámbitos en los que se prevea la implantación de usos industriales y otros de actividades económicas generadores de ruido, se deberá garantizar por los Planes Parciales y Especiales la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativos, equipamiento, etc.). A tal fin se seguirán los siguientes criterios:
 - 1º. Se establecerá la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.
 - 2º. En la distribución interna de los usos de actividades económicas en el seno del sector o área, se establecerán los usos industriales más molestos en las manzanas más alejadas de las zonas residenciales existentes o previstas. De igual forma, será preferente la disposición de usos de servicios terciarios no recreativos en las posiciones más cercanas a las zonas residenciales.
10. Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle situarán la línea de edificación, sobre todo, en áreas residenciales, atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente, de modo que las viviendas se separarán de las vías principales la distancia necesaria para que el máximo nivel de ruido admitido en el exterior de éstas sea de 55 decibelios.

Artículo 9.1.10. Protección contra incendios

1. Las construcciones e instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por el Código Técnico de la Edificación, y las normas de prevención de incendios vigentes para cada tipo de actividad. Tanto el planeamiento urbanístico de desarrollo, como las condiciones de diseño y construcción de los edificios, en particular el entorno inmediato de éstos, sus accesos, sus huecos en fachada y las redes de suministro de agua, deben posibilitar y facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios.
2. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la Autoridad Gubernativa. El Ayuntamiento, vistos los informes de los servicios técnicos municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar en todo momento la seguridad pública, de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

3. En los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos del suelo urbano no consolidado no se permitirá que la línea de edificación se sitúe a distancia inferior a veinticinco (25) metros de anchura de espacios forestales o con riesgo alto de incendios. Dicha franja estará libre de edificios así como de arbustos o vegetales que pueda suponer peligro de incendio, previéndose un camino perimetral.

La zona edificada o urbanizada dispondrá preferentemente de dos vías de acceso y de evacuación de alternativas, cada una de las cuales tendrá una anchura de cinco (5) metros más arcenes laterales. Cuando no sea posible disponer de ambas vías alternativas, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de doce metros y medio (12,50) de radio.
4. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado y en urbanizable colindantes a montes públicos y parques forestales se elaborará con ocasión de la aprobación del Proyecto de Urbanización un Plan de Autoprotección para la lucha contra los incendios forestales y será obligatoria la constitución de una entidad urbanística de conservación para que asuman las prescripciones y vigilancia de dicho Plan de Autoprotección. El Ayuntamiento podrá relevar de la constitución de la entidad urbanística de conservación si asume directamente las obligaciones de protección civil y de protección contra riesgos de incendio.

Artículo 9.1.11. Exigencias sobre el uso de materiales en las edificaciones

 1. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.
 2. En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).
 3. Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.

Artículo 9.1.12. Condiciones de diseño medioambiental

 1. Con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, las edificaciones se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la legislación

vigente. Además de los requisitos referidos anteriormente, todo el proceso de la edificación deberá tender a la reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, atendiendo a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, tales como:

 - a. La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.
 - b. La conservación del medio ambiente, mediante el adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados en las obras y la prevención de emisiones y contaminación.
 - c. La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.
 - d. La aplicación de técnicas constructivas tendientes a evitar el uso de materiales contaminantes.
 - e. La consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua.
 - f. La adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas.
 - g. La accesibilidad a todos los espacios de las personas con movilidad y comunicación reducida.
 2. A los efectos prevenidos en el presente Capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes condiciones de diseño arquitectónico:
 - a. Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en las dependencias destinadas a la estancia o al trabajo prolongado de personas, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas, sin perjuicio de determinadas actividades que requieran especiales condiciones de aislamiento lumínico o acústico.

- b. Alumbrado eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia luminica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino.
 - c. Otras energías alternativas: Se exigirá lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación sobre dotación de energías alternativas con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.
 - d. Energías domésticas: para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica. Se prohíbe el uso del fuel-oil.
2. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.
 3. En la protección de los cauces públicos se estará a todo a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas), a las disposiciones contenidas en el Plan Hidrológico de la cuenca y a las determinaciones contenidas en el artículo 9.2.2 de estas Normas.
 4. La ordenación de terrenos inundables se ajustará a las siguientes condiciones:
 - a. Se ajustará a lo establecido en el Plan Hidrológico de la Cuenca y a las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. De igual modo, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:
 - 1º En los terrenos inundables de período de retorno de cincuenta (50) años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales. En los terrenos inundables de períodos de retorno entre cincuenta (50) y cien (100) años no se permitirá la instalación de industria pesada o contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a medio (0,5) metro tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente.
 - 2º Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el

Artículo 9.1.13. Obligación de restitución medioambiental.

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas de ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.
2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligados a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO.

SECCIÓN I. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS.

Artículo 9.2.1. Cauces, riberas y márgenes

1. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización en movimientos de tierras.

que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de diez (10) metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.

- 3º. En los terrenos inundables de período de retorno entre cien (100) y quinientos (500) años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.
- b. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

Artículo 9.2.2. Protección de los cauces públicos

1. Se estará a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2.001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas) y a las determinaciones contenidas en esta sección.
2. Los márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal:
 - a. A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público.
 - b. A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de cuenca, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces:
 - a. En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al

drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.

- b. En la zona de policía en suelo no urbanizable no se permitirá su ocupación con edificaciones, admitiéndose únicamente las provisionales y las destinadas al esparcimiento de la población siempre que facilite el drenaje de las zonas inundables.
 - c. En suelo urbanizable, la localización de los espacios libres se situará en la zona de policía, y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.
4. En todas las urbanizaciones previstas en el suelo urbano no consolidado que lindan con zonas con cauces públicos, lagos o embalses, la zona de veinte (20) metros de anchura, contada desde la línea máxima avenida normal o desde la línea cornisa natural del terreno, deberá destinarse a espacio libre.
 5. Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para alcanzar la zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.
 6. Para la preservación del sistema hidrológico, y sin perjuicio de las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca, el planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a terrenos a ordenar, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas precisas para garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimida, evitando, además, procesos de erosión y sedimentación. Las obras a proyectar no podrán agravar, desviar ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentías en los predios inferiores.
 7. Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos en las aguas.

- No se eleven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas.
- No se degrade la vegetación de rívera existente.
- Exista una integración del cauce en le trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia.
- Las especies arbóreas no se ubiquen en las zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenidas.

Artículo 9.2.3. Protección del acuífero

8. El planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables acogerá las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca en materia de su competencia que incida en la ordenación, urbanización y edificación de los secates que afecten a cauce público.

9. Sin perjuicio de las consideraciones en la autorización del organismo de cuenca, se desaconseja el sometimiento de cauces públicos en tanto discurren por sistemas generales, debiéndose someter al régimen de Informe Ambiental las posibles actuaciones sobre cauces públicos que impliquen algunas de las circunstancias aclaratorias expuestas en el Anexo del Reglamento de Informe Ambiental.

10. El Plan adscribe los terrenos del dominio público hidráulico como pertenecientes a la clase de suelo no urbanizable dentro de la categoría de especial protección.

11. En ningún caso los terrenos del dominio público hidráulico pertenecerán a efectos de gestión urbanística al ámbito de los sectores o áreas de reforma interior. En aquellos casos en los que la delimitación de un sector o área realizada en los planos de ordenación -por razones de representación gráfica dada la escala empleada- incluya la presencia de terrenos del dominio público hidráulico los mismos quedarán excluidos de la delimitación de la unidad de ejecución, y sin que pueda ser objeto de atribución de aprovechamientos urbanísticos ni generar edificabilidad. Por ello, en estos casos será necesario que el planeamiento derivado (Plan Parcial o Plan Especial) o en su caso el Estudio de Detalle, procedan al establecimiento de la línea de deslinde del dominio público hidráulico de conformidad con el organismo de cuenca competente, y al ajuste de la edificabilidad total, aprovechamiento total y del resto de parámetros urbanísticos conforme a la superficie del ámbito excluida la perteneciente al dominio público, aplicando proporcionalmente el coeficiente de edificabilidad, de densidad y de aprovechamiento atribuidos por el Plan al ámbito.

12. Para la protección de avenidas e inundaciones, los terrenos inundables podrán ser calificados como Espacios Libres, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- No se disminuya la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- No se incremente la superficie de zona inundable.
- No se produzcan afecciones a terceros

1. Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.

2. Quedan prohibidas las captaciones o aflors de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.

3. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero.

4. Cuando el peligro potencial para el acuífero sea grande como es el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, instalaciones ganaderas, balsas de decantación, lixiviados, etc., se exigirá un estudio y evaluación ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido. El Proyecto Técnico de la instalación justificará la imposibilidad de riesgo de contaminación del acuífero, e incluirá una medida de protección adicional a las que fueran exigibles por las normas técnicas específicas o por la buena construcción, que permita la recuperación del fluido en el caso de fuga.

5. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

6. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas permitidas en el suelo no urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que

no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

7. Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afectación de los recursos hidrológicos.
8. De conformidad con las previsiones del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, los proyectos de urbanización en suelo urbanizable adoptarán las medidas adecuadas para minimizar sus efectos territoriales y ambientales en las distintas fases de su ejecución. Los proyectos de urbanización deberán:
 - a. Restituir la continuidad de los cauces naturales ocupados, en su caso, en el proceso de ejecución de la urbanización mediante su acondicionamiento y eventual construcción de obras de drenaje transversal.
 - b. Controlar las escorrentías inducidas por la actuación urbanística en lluvias extraordinarias estableciendo los medios para que estas no sean superiores a las que se producen en el ámbito en régimen natural.
 - c. Verificar el comportamiento de las infraestructuras de drenaje ante el acontecimiento de lluvias extraordinarias.
 - d. Considerar las repercusiones de las actuaciones urbanísticas en su conjunto, urbanización y edificación, sobre la infiltración del agua en el suelo y subsuelo e incorporar las infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para restituir las escorrentías subterráneas.
 - e. Realizar la regeneración del régimen hidrogeológico acondicionando suelos y formas del terreno para favorecer la infiltración.
 - f. Evitar la pérdida de la capa de suelo vegetal existente en el ámbito afectado por la urbanización y la edificación a fin de su reutilización en las zonas verdes y espacios libres.
 - g. En todo caso restituir con ejemplares autóctonos las formaciones vegetales alteradas por la urbanización, lo que se llevará a cabo según las determinaciones del "Estudio de Ordenación Paisajística".

Artículo 9.2.4. Regulación de Recursos

1. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones de conformidad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.
2. Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos de carácter industrial, de utilidad pública o interés social y de vivienda en suelo no urbanizable.

SECCIÓN II. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.

Artículo 9.2.5. Normas Cautelares para evitar los riesgos de incendios en masas forestales.

1. Los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos 30 años, a contar desde que se produjo el incendio.
2. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 3.4.5. de las presentes normas, se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población y que por consiguiente es un supuesto de parcelación urbanística ilegal, cuando la división de una parcela en dos o más lotes se produzca en el plazo de tres años anterior o posterior al momento en que acontezca un incendio forestal de los terrenos objeto de segregación, sin necesidad de que concurra ninguna de las circunstancias objetivas o/y subjetivas que revele el peligro de formación del núcleo de población definidas en el citado artículo.
3. En todo caso, la línea de edificación en terrenos clasificados como urbano no consolidado o urbanizable deberá estar situada a la distancia mínima prevista en el artículo 10.1.10 apartado 3.
4. De forma prioritaria, la ordenación del suelo urbanizable y urbano no consolidado en contacto con el suelo no urbanizable forestal se resolverá mediante la calificación de usos públicos que no requieran edificación y que disminuyan los riesgos de propagación de incendios.

Artículo 9.2.6. Directrices para el desarrollo urbanístico

1. En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación matorral existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.
2. Los Planes Parciales a desarrollar contendrán los estudios paisajísticos de detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y la incidencia paisajística de las actividades urbanísticas a desarrollar.
3. En la reforestación en suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.2.e de la Ley 8/2.003 queda prohibido introducir y hacer proliferar ejemplares de especies, subespecies y razas silvestres alóctonas, híbridas o transgénicas.

Artículo 9.2.7. Normas de uso de los espacios libres y zonas verdes

La utilización de los espacios destinados a jardines, plazas públicas y zonas verdes, estará sujeta a las prescripciones de las Ordenanzas Municipales que regulen estos espacios conforme a su naturaleza y destino.

Artículo 9.2.8. Tala y poda de la vegetación

1. La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.
2. La poda de la vegetación, tanto de parques y jardines como del viario, no podrá realizarse en primavera, al ser el período reproductor de las especies y afectar a la notificación de las especies silvestres. Otro tanto procederá para el desbroce de la vegetación existente en el caso de la ejecución de los proyectos de urbanización, que evitará los meses de marzo y junio.

Artículo 9.2.9. Normas generales de protección de la vegetación

1. La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las Normas y Planes Sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.

2. Se considera masa arbórea sujeta a las determinaciones de la presente Norma, todas las localizadas en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo.
3. Cualquier actuación en zonas de masas arboladas que impliquen la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:
 - a. El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al setenta y cinco (75%) de la originaria.
 - b. El cumplimiento de la obligación de reponer cuatro (4) árboles por cada uno de los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.
4. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
5. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcán los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.
7. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se seguirá lo dispuesto en el artículo 7.4.19 de estas Normas.
8. A fin de conservar los hábitats a los que hace referencia el Estudio de Impacto Ambiental y la Declaración de Impacto Ambiental de este Plan General en ámbitos del suelo urbano y urbanizable cuya calificación pormenorizada de espacios libres no se estableciera directamente por este planeamiento general, estarán sujetos a las siguientes medidas:

- a. Si las especies se encuentran localizadas en parcelas de suelo urbano con la calificación pormenorizada de uso lucrativo, deberá disponerse la edificación sin afectar a las especies protegidas, habilitándose a alterar las condiciones de ocupación particulares de la zona de ordenanza de aplicación mediante la aprobación de un Estudio de Detalle con esta exclusiva finalidad. De igual forma se procederá en los casos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable que cuente con la ordenación pormenorizada establecida.
- b. En el caso de que las especies arbóreas se encuentren en ámbitos de sectores o áreas de reforma interior que deban ser objeto de ordenación pormenorizada completa a través de un planeamiento de desarrollo, éste deberá justificar que la ordenación detallada establece la adecuada conservación de las mismas. El planeamiento de desarrollo preferentemente localizará los espacios libres de uso público de su ámbito de forma preferente en los terrenos en los que se localicen las especies arbóreas protegidas en el Catálogo, en especial cuando éstas conformen un conjunto.
9. En el plazo máximo de dos años se elaborará por el Ayuntamiento un Catálogo de protección de especies arbóreas. En todo caso se incluirán:
- Los pinares centenarios de Las Chapas.
 - La comunidad de sabinas de las faldas de Sierra Blanca.
 - El Ficus centenario del Jardín del Ángel.
 - Nogal americano de la promoción Jardines del Príncipe.
 - Los naranjos de la Plaza de los Naranjos.
 - Los hábitos señalados en el Estudio de Impacto Ambiental
- Las especies incluidas en el Catálogo deberán ser conservadas en todo caso.

- en el artículo 7.2.4, con una especie arbórea por cada fracción de 50 metros cuadrados edificables en el acerado del frente de la parcela, que deberá costearse por el promotor de la obra y plantarse antes de la finalización de las mismas. Cuando las circunstancias concurrentes aconsejaren la plantación, ésta se llevará a cabo en la zona indicada por los Servicios Municipales, que publicará una tabla de equivalencias de especies arbóreas, tomándose como unidad la acacia. Esta obligación podrá sustituirse por su equivalente económico para su ejecución subsidiaria por la Administración, valorándose en base al índice según especie o variedad establecido en las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente.
2. Los patios de manzanas deberán ajardinarse al menos en cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

SECCIÓN III. PROTECCIÓN DE LA FAUNA

Artículo 9.2.11. Actividades cinegéticas, protección piscícola y de la avifauna

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.
2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

SECCIÓN IV. PROTECCIÓN DEL SUELO

Artículo 9.2.12. Actividades extractivas y vertidos

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en los artículos 87, 88 y 89 de la Normativa del Plan

Artículo 9.2.10. Presencia de arbolado suficiente en el frente de la parcela y ajardinamiento interior.

1. Para que una parcela merezca la condición de solar, deberá contar además de los elementos infraestructurales y requisitos establecidos

de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental así como a lo dispuesto en este precepto y en el Título XIII de estas Normas.

Se prohíbe, incluso como autorización de usos provisionales, la realización de estas actividades sin un previo control público de la disposición, al menos, de los correspondientes planes de explotación y de restauración, así como de la conclusión del trámite de evaluación de impacto.

2. Los titulares de las licencias de obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por la Administración correspondiente.

3. En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15% que lleve aparejado algún movimiento de tierra se incluirá en el proyecto de la misma, la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

4. Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

SECCIÓN V. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL

Artículo 9.2.13. Principios generales de la protección del paisaje

1. La ordenación y gestión del paisaje establecida por este Plan se apoya en los siguientes principios generales:

- a. Se reconoce el derecho de los ciudadanos del municipio a disfrutar y mejorar el paisaje heredado, así como a disfrutar de unos niveles de calidad paisajística adecuados en los espacios donde desarrollan sus actividades personales, profesionales y sociales.
- b. Tanto las instituciones públicas como las personas físicas y jurídicas que vivan y desarrollen su actividad en el municipio tiene el deber de mantener y mejorar la calidad paisajística de los espacios de dominio público, especialmente aquellos que favorecen la convivencia ciudadana o que permiten el esparcimiento y el ocio de la población, así como de las construcciones y espacios libres de su propiedad o de cuyo uso disfruten temporalmente.

c. El Ayuntamiento, a través del órgano u órganos que se determinen, se constituye en el garante último del derecho al paisaje urbano y natural, debiendo ejercer las funciones de información, fomento, asesoramiento, regulación, vigilancia y sanción en relación con la implantación o el desarrollo de los usos e intervenciones con mayor incidencia paisajística.

d. Todos los Planes y Ordenanzas Municipales que tengan como objeto materias que pudieran tener relación con el mantenimiento o mejora del paisaje municipal y especialmente aquellos referidos a los usos e intervenciones urbanísticas recogerán expresamente el derecho de los ciudadanos al uso y disfrute de los recursos paisajísticos del municipio, y se ajustarán a los principios y disposiciones contenidas en las presentes Normas.

2. Para la aplicación y desarrollo de los anteriores principios generales el Ayuntamiento elaborará, en el plazo de tres años desde la aprobación definitiva del Plan General, una Ordenanza de Paisaje Urbano.

Artículo 9.2.14. Adaptación al ambiente e imagen urbana

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse a las presentes Normas así como a las Ordenanzas de Paisaje Urbano que se aprueben.

2. De igual forma, justificadamente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

- a. Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieren frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión tanto de la población de la zona como de especialistas de reconocido prestigio.
- b. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
4. En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable, se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.
5. En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.
6. En el ámbito del suelo urbano se prohíbe la manifestación de la actividad publicitaria, salvo en aquellos espacios debidamente acondicionados y autorizados por la Administración. Se admitirán los anuncios comerciales en los propios locales promocionados, que deberán adaptarse al ambiente en cuanto a tamaño, diseño y materiales.
7. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.
8. Para la atenuación de los impactos negativos se tendrá en cuenta las siguientes normas:
- a. En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenuen los impactos negativos que contengan.
- b. La obligatoriedad de realizar las obras referidas en el número anterior se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.
- c. Se evitará la edificación en las cimas de las lomas. Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o implantaciones tradicionales (cortijos, casas forestales, etc.) o requieran esa ubicación por motivos funcionales deberá presentarse documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje así como las medidas propuestas para su integración.
9. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
10. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
11. La Administración Urbanística Municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.
12. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre

la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- a. Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
- b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- c. Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

13. Para la mejora y recualificación del paisaje y de la imagen urbana podrán redactarse Ordenanzas Municipales y Planes Especiales.

Artículo 9.2.15. Integración en el paisaje urbano edificado

- 1. Para el tratamiento y modificación de las fachadas así como en lo concerniente al tratamiento de las plantas bajas se estará a lo dispuesto en los artículos 7.4.4 a 7.4.8 de estas Normas.
- 2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.
- 3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas una solución de diseño unitario.

Artículo 9.2.16. Integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares.

- 1. El diseño de los cerramientos definitivos de parcelas urbanas se incluirá siempre en los proyectos de obras o de actividades, con el fin de que el diseño del cerramiento armonice formalmente con las construcciones y los espacios libres privados de la parcela, así como con las características escénicas del sector.
- 2. Las obras de fábrica deberán mantenerse en todo momento en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, enlucido o pintura que hubieran sido establecidas en la licencia de obras.
- 3. Los elementos de forja o metálicos se mantendrán en perfecto estado de conservación, debiendo ser retirados y sustituidos por elementos iguales o similares características formales cuando se queden obsoletos o presenten desperfectos significativos.
- 4. Las plantaciones que formen parte del cerramiento estarán sujetas a las preceptivas labores de poda y mantenimiento, evitando en cualquier caso que alteren las condiciones de movilidad de los espacios públicos adyacentes.
- 5. En cerramientos transparentes o semiopacos se evitarán los apantallamientos por medio de elementos no vegetales.
- 6. En todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 7.4.18 de estas Normas sobre regulación de cerramientos.

Artículo 9.2.17. Integración paisajística de las actuaciones urbanísticas en laderas.

- 1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 97 del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol, y los efectos de asegurar la más adecuada integración de las actuaciones urbanísticas en el paisaje el proyecto de urbanización deberá definir:
 - a. Los tratamientos topográficos y las medidas de consolidación y estabilización de desmontes y terraplenes.
 - b. Las estructuras de contención de laderas y taludes más adecuados en materiales, tipologías constructivas y características físicas.

CAPÍTULO III. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES.

Artículo 9.3.1. Disposición General.

- c. Los tipos de plantaciones y siembras según su funcionalidad: protectora de suelos, paisajística o ecológica y el diseño de la adecuación paisajística, especialmente en los espacios libres, así como los criterios para una adecuada utilización de la arboleda en las parcelas de las urbanizaciones de baja densidad.
2. Se propiciará la edificación en diferentes volúmenes y rasantes frente a los diseños consistentes en grandes edificaciones basados sobre extensas explanaciones del terreno.
3. En las urbanizaciones de baja densidad las explanaciones en laderas destinadas a acoger la edificación residencial adoptarán dos o más rasantes alométricas y se construirán con su eje más largo paralelo a las curvas de nivel. Se evitarán las explanadas en un solo nivel con una superficie superior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²).
4. Los muros de contención de taludes y laderas no deberán tener como acabado el hormigón visto o las escolleras de piedra de forma irregular y gran tamaño, salvo casos de escasa entidad o visibilidad de los mismos, o cuando queden ocultos por la edificación. Se deberán rematar con revestimientos en piedra natural o con elementos prefabricados que favorezcan los recubrimientos vegetales.
5. La consolidación y tratamiento paisajístico de los taludes perimetrales a las explanaciones destinadas a la edificación constituirán las actuaciones prioritarias para la integración topográfica de las implantaciones urbanísticas. Con carácter general los taludes en desmonte serán apantallados por la edificación e instalaciones anexas. Los terraplenes de las explanadas se concretarán en diferentes acabados estéticos que se obtendrán de la combinación diferencial entre los siguientes tratamientos:
 - a. Muros y/o estructuras de contención y estabilización de taludes.
 - b. Cubiertas herbáceas y arbustivas que garanticen el control de las escorrentías y la erosión en los suelos inclinados.
 - c. Arboleda mediterránea dispersa o en pequeños grupos con el doble objetivo de apoyar las funciones de protección de los taludes y favorecer la integración.

1. Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales, sin perjuicio de las normas establecidas por el presente Plan.

2. La regulación relativa a las servidumbres de protección a los bienes demaniales y a los servicios públicos es una limitación al uso de los predios que prevalece, en los términos establecidos en cada regulación sectorial, sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

Artículo 9.3.2. Servidumbres de las vías de comunicación.

1. Se prohíbe expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En este sentido, todas las parcelas con frente a carreteras tendrán una vía secundaria de acceso independiente de aquellas, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino en los enlaces e intersecciones concretamente previstos. Entre dos enlaces e intersecciones de una misma carretera o camino público, la distancia no podrá ser menor de:
 - En carreteras provinciales: 300 m
 - En carreteras locales: 150 m
 - En caminos vecinales: 80 m
2. En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 25/1998 de 29 de Julio) y sus Reglamentos, así como a la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza. En concreto:
 - a. En las carreteras que pertenezcan a la red andaluza, la zona de no edificación consiste en dos franjas de terreno una a cada lado de la carretera a una distancia de cien metros (100 m.) en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros (50

m.) en las vías convencionales y veinticinco metros (25 m.) en el resto de las carreteras.

A efectos de proteger el dominio público, en los sectores de planeamiento cuyo límite sea colindante con una carretera, éste se ajustará en todo caso a la línea que delimita el dominio público viario de la carretera, el cual queda integrado en el sistema general viario y, por tanto, fuera del sector de planeamiento.

Los sectores de suelo urbano o urbanizable colindantes con las carreteras autonómicas que se encuentren actualmente sin desarrollar o los que adquieran diferente clasificación en el nuevo P.G.O.U, habrán de respetar especialmente las distancias indicadas en el artículo 56 de la Ley 8/ 2001 de Carreteras de Andalucía, referentes a las zonas de protección de las carreteras.

b. En las carreteras que pertenezcan a la red estatal, el límite de edificación se sitúa en autopistas, autovías y vías rápidas a 50 metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima; en el resto de carreteras, la línea límite de edificación se sitúa a 25 metros medidos de igual forma. No obstante, en las carreteras estatales que discurren total y parcialmente por zonas urbanas el Ministerio de Fomento

Tipo Vía	Categoría	Dominio Público	Servidumbre Legal	Zona de Afección	Zona de No Edificación
Gran Capacidad	Red Autonómica	8 m	25 m	100 m	100 m
Convencional	Red Autonómica	3 m	8 m	50 m	50 m
Convencional	Red Provincial	3 m	8 m	25 m	25 m

podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas anteriormente siempre que esté lo permita el planeamiento urbanístico.

3. Será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección. En aquellas carreteras que discurren por zona urbana, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del Organismo titular de la vía.
4. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en las Normas o las franjas de protección establecidas en las mismas.

Artículo 9.3.3. Servidumbres de la red de energía eléctrica

1. Se recomienda no realizar ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de reserva:

- Línea de 380 Kv 40 m
- Línea de 220 Kv 34 m
- Línea de 138 Kv 30 m
- Línea de 66 Kv 20 m
- Línea de 45 Kv 15 m

2. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en el número anterior. En todo caso, se respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en la Normativa reguladora de las Líneas de Alta Tensión.

Artículo 9.3.4. Servidumbre de cauces públicos

Las servidumbres de cauces públicos se regulan por lo establecido en el artículo 9.2.2 de estas Normas.

Artículo 9.3.5. Normas de protección del abastecimiento de agua y saneamiento, en el Suelo No Urbanizable.

En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el Suelo No Urbanizable, se establece una zona de no edificación de cuatro (4) metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ella no se permiten la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierras.

Artículo 9.3.6. Protección de las vías pecuarias y caminos rurales.

1. Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias. La Consejería de Medio Ambiente deberá efectuar el oportuno deslinde de las vías pecuarias.

Artículo 9.3.7. Protección del litoral

2. La red de vías pecuarias en el término municipal de Marbella, son las recogidas en el plano de "Ordenación del Suelo No Urbanizable. Clasificación del Suelo".
 3. En materia de vías pecuarias será de aplicación lo dispuesto en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de Marzo, así como en el Reglamento de vías pecuarias del a Comunidad Autónoma Andaluza de 4 de Agosto de 1.998 (Decreto 155/1998).
 4. La obtención de los terrenos afectados por la modificación de trazados de vías pecuarias previstos en el presente Plan se podrán llevar a cabo por las reglas establecidas en el artículo 38 del Decreto 155/1.998, de 21 de julio y por cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación urbanística para los sistemas generales o las actuaciones singulares.
 5. Como complemento de la red de vías pecuarias se dispone que en la ejecución del Sistema General RVB-NG-1 en los tramos 11 a 14, se reservará una banda de tres metros de ancho para el paso de usuarios de la red de vía pecuaria que será convenientemente adaptada para su disfrute peatonal, y sin perjuicio de la red de bicisarril.
 6. La red de caminos rurales mantendrá sus características técnicas actuales permitiéndose en ellos las obras de acondicionamiento y conservación. No podrán sufrir con carácter general modificaciones sustanciales en la anchura de plataforma o alteraciones de su trazado, excepto si se justifica su necesidad para el desarrollo de la actividad agraria.

Se entiende por acondicionamiento:

 - a. La mejora puntual de trazado y sección.
 - b. La mejora y refuerzo del firme.
 - c. La ordenación de accesos, seguridad vial y tratamiento paisajístico.
 6. Con independencia de lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, se define las siguientes zonas de afección a aplicar a los caminos rurales y vías pecuarias:
 - a. Separación de vallados al límite de la vía: 5 metros.
 - b. Separación de edificaciones al límite de los viarios: 20 metros.
1. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regula según lo especificado en el Título III de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas y el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la misma.
 2. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
 3. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidos en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas.

De conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, la servidumbre de tránsito será hasta 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar en terrenos clasificados como suelos urbanizables y no urbanizables a la entrada en vigor del citado Plan Territorial, para facilitar la implantación de accesos, paseos marítimos de tránsito peatonal y senderos.

De forma complementaria, el presente Plan incorpora nuevas propuestas de espacios libres que garantizan tanto el uso como el dominio público de la zona de servidumbre y de tránsito en todas las clases de suelo que no tengan la consideración de suelo urbano consolidado. En los planos de ordenación pormenorizada completa, se identifica en suelo urbano la zona de servidumbre de tránsito, que en todo caso será de seis (6) metros.

Así mismo, en el suelo urbano consolidado, en aquellas parcelas calificadas con usos privativos, se establece la obligatoriedad de constituir servidumbre de uso público en parcelas de titularidad privada aptas para las edificaciones identificadas en los planos de ordenación. El titular de los terrenos dejará expedita la superficie afectada por esta servidumbre de acceso. La cesión de la posesión del tramo de servidumbre de tránsito a favor de la Administración de Costas o de la Administración Municipal a fin de facilitar la ejecución de ampliación del paseo marítimo en estas parcelas, no supondrá merma de la edificabilidad permitida por este Plan a la parcela en cuestión conforme a las ordenanzas aplicables sin perjuicio de que la implantación de la edificación en el seno de la parcela se realice fuera de la zona de servidumbre de protección.

4. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

5. Medidas de protección de la zona de influencia.

Se garantizará el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 30 de la Ley de Costas y artículo 58 de su Reglamento en lo relativo a los suelos clasificados como Urbanizables Sectorizados

Sectores de Suelo Sectorizado	Coefficiente de edificabilidad m ² /m ² s	Superficie m ² s	Edificabilidad m ²
SUS-SP-1 "Gualdimina"	0,20	86.904	17.381
SUS-SP-2 "San Pedro Norte"	0,55	208.245	114.534
SUS-SP-3 "Las Medranas"	0,40	228.010,38	91.204
SUS-MA-1 "Guadiza Orenjal"	0,45	506.900	228.060
SUS-NG-1 "Río Verde"	0,30	217.036,64	65.110,99
SUS-NG-2 "Montaña"	0,35	367.780	128.723
SUS-NG-3 "Parque de Niquetes"	0,15	179.828	26.974,31
SUS-MB-1 "San Francisco Norte"	0,30	80.270,30	24.231,09
SUS-MB-2 "Chorrocas"	0,30	366.122,45	109.836,73
SUS-MB-3 "Don Miguel"	0,16	46.261,777	7.401,88
SUS-MB-4 "Marbella Este"	0,55	314.739,66	173.106,81
SUS-MB-5 "Antonio Segundo"	0,35	53.618,32	18.766,41
SUS-RR-1 "Hacienda Cortés"	0,225	62.904,96	14.153,62
SUS-RR-2 "Realista"	0,27	750.856,28	213.556,20
SUS-RR-3 "El Pinar"	0,25	290.538	72.634,5
SUS-AL-1 "Cerro Revuelto"	0,20	165.519,38	37.109,87
SUS-AL-2 "Burguilla"	0,25	191.396,17	47.849,04
SUS-AL-3 "Río Mar"	0,25	138.758,25	34.689,56
SUS-AL-4 "La Foz"	0,25	472.560	118.140
SUS-AL-5 "Marbella Golf"	0,06	763.223	45.793,38
SUS-VB-1 "Las Cañas"	0,25	51.084	12.771,84
SUS-VB-2 "Cerro Correo"	0,20	317.342,59	63.468,51
TOTAL		5.920.431,13	1.665.498,42

afectados por la Zona de Influencia de 500 m., donde deberá garantizarse que la densidad de edificación (m²/m²s) no es superior a la media del Suelo Urbanizable Sectorizado del Término Municipal.

Los sectores afectados por la nombrada Zona de Influencia son tres, el SUS-RR-3 "El Pinar", SUS-AL-3 "Río Mar" y SUS-VB-1 "Las Cañas", a los cuales el planeamiento general fija para cada uno de ellos un coeficiente de edificabilidad de 0,25 m²/m²s, inferior al coeficiente de edificabilidad medio obtenido como resultado de dividir el sumatorio de la edificabilidad de cada sector entre la superficie total de suelo sectorizado del municipio, 0,2813 m²/m²s.

La relación de sectores de Suelo Sectorizado en el municipio es la siguiente:

De forma complementaria el presente Plan establece las siguientes medidas de protección de la zona de influencia del litoral:

a. En los sectores del suelo urbanizable y urbano no consolidado, los terrenos localizados dentro de la zona de influencia que además tengan la consideración de zona de servidumbre de protección se califican como sistemas de espacios libres de uso y dominio público. Tendrán la consideración de Sistemas Generales aquéllos que se establezcan como tales en este Plan General; en otro caso, pertenecerán al sistema local.

El planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada de estos ámbitos, de forma preferente dispondrá fuera de la zona de servidumbre de protección, de una superficie destinada al sistema de espacios libres con destino a las áreas de juego y recreo para niños que cumplimente las exigencias reglamentariamente establecidas.

De forma justificada en la zona de servidumbre, y fuera de la de tránsito, podrán implantarse instalaciones deportivas públicas descubiertas integradas en el diseño del espacio libre de uso y dominio público.

b. Los Planes Parciales que tengan por objeto la ordenación de sectores del suelo urbanizable o del urbano no consolidado, localizados en la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre, distribuirán la edificabilidad asignada por el Plan General de forma tal que se evite la formación de pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes en este ámbito, garantizando en todo caso que la densidad de edificación en la zona de influencia sea inferior a la media del suelo urbanizable.

c. A los efectos de proteger la naturalidad y el paisaje de las playas, la altura de la edificación de la zona de influencia deberá ser tal que minimice su impacto paisajístico. En suelos urbanizables en playa sin acantilado, la altura de la edificación quedará por debajo de una inclinada del 15% con respecto del terreno en el plano perpendicular a la costa, a partir del límite de la línea de dominio marítimo terrestre.

6. Aparcamiento para los usuarios de la playa.
 Los instrumentos de desarrollo del presente Plan General deberán prever la adecuada dotación de aparcamientos con destino a los usuarios de la playa de conformidad con el sistema de movilidad establecido por este Plan.
 Los aparcamientos al servicio de los usuarios de la playa se localizarán fuera del dominio público-marítimo terrestre y de la zona de tránsito; en lugares que eviten la degradación del paisaje y obstrucción de panorámicas.
 7. De conformidad con las previsiones del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, el presente Plan General reserva al servicio de los usuarios de las playas siete unidades de equipamiento del Corredor Marítimo que se identifican en los planos de ordenación y que se localizan fuera de la ribera del mar, de la servidumbre de tránsito e incluso de la de protección. La ocupación máxima de estas dotaciones con edificaciones no podrá superar el treinta por ciento (30%) de la superficie de la parcela así calificada.
 Las playas deberán contar con los elementos necesarios para la recogida de los residuos sólidos urbanos, los cuales deberán ubicarse fuera de las mismas salvo aquellos elementos del mobiliario urbano que sean precisos para la recogida de los residuos generados por los usuarios de las playas y que se colocarán de modo que causen el mínimo impacto visual y ambiental. Se prestará una especial atención al diseño de las instalaciones y servicios de temporada para conseguir una adecuada integración en el entorno, cuidando tanto su ubicación como la tipología y materiales empleados, y velando por la desinstalación de los no autorizados.
 8. En cualquier tipo de obra proyecto que pudiera producir una alteración del dominio público marítimo terrestre, se requerirá una evaluación de sus efectos sobre el mismo.
 9. Protección de las dunas. Con el fin de mantener la integridad físico-natural de las formaciones dunares, se prohíbe expresamente la realización de:
 - Cortes o allanamientos.
 - Instalaciones o construcciones de cualquier tipo, a no ser que se justifique debidamente su necesidad y la falta de impacto.
 10. Con la finalidad de proteger las Aguas Litorales quedan prohibidos todos los vertidos, cualquier que sea su naturaleza y estado físico, que se realicen de forma directa o indirecta desde tierra a cualquier bien de dominio público marítimo terrestre, que no cuente con la correspondiente autorización administrativa. Se prohíben en todo caso, los vertidos de aguas residuales en la zona de servidumbre de protección y en la zona de influencia.
 11. Las disposiciones contenidas en el presente artículo pertenecen a la ordenación estructural del Plan General.
- Artículo 9.3.8. Servidumbres de las Vías ferroviarias**
1. Las ordenaciones de los terrenos cruzados o colindantes con las líneas férreas respetarán las limitaciones impuestas en el Capítulo III de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre del Sector Ferroviario y por las normas del presente Plan.
 2. En el suelo no urbanizable y en el urbanizable, la línea límite de edificación se situará a 50 metros de la arista exterior más próxima a la plataforma sobre la que se asienta la línea férrea. Los Planes Parciales podrán ampliar la zona límite de edificación conforme a las recomendaciones del Estudio de Impacto Acústico.
 3. En el suelo urbano, el límite de la edificación se ajustará a las alineaciones establecidas en el presente Plan que respeta en todo caso la zona de protección del dominio público ferroviario, que en esta clase de suelo, se sitúa a 8 metros de las aristas exteriores de explanación.
 4. Los terrenos de la zona del dominio público ferroviario tendrán la consideración de Sistema General de Comunicaciones (Ferroviario).
 5. Las actuaciones urbanísticas que se desarrollen en terrenos colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las linderos con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Cuando las condiciones generadas por la nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel, se imputará su ejecución a los promotores de la urbanización y será exigible a

éstos la construcción del paso a distinto nivel sustitutivo. Para estos puntos de cruce, tanto en suelo urbano como urbanizable, será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle, cuya aprobación requerirá la conformidad de la Administración competente en materia ferroviaria.

6. En el suelo no urbanizable en los casos en que se produzcan líneas de cruces carretera-ferrocarril, será inedificable el área delimitada por las intersecciones de las zonas de afección de la carretera y el ferrocarril.
7. Para realizar en las zonas de protección cualquier tipo de obras o instalaciones, será necesario la previa autorización de organismo competente, quien podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.
8. En los sectores de suelo urbanizable y en el urbano no consolidado que se localicen colindantes con el Sistema General Ferroviario deberán efectuarse estudios de impacto acústico, cuyas medidas de protección propuestas deberán recogerse en los instrumentos de planeamiento y proyectos de urbanización, incluso de edificación, que se formulen y redacten con posterioridad.

Artículo 9.3.9. Afecciones en zonas de seguridad de la Defensa Nacional

Será preciso en los terrenos incluidos en las zonas de seguridad de las instalaciones de interés para la Defensa Nacional, contar con la autorización del Ministerio para la realización de obras, instalaciones y edificaciones.

CAPITULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 9.4.1. Delimitación y objetivo

1. Las Normas del presente Capítulo tienen por objeto el establecimiento de disposiciones que, en desarrollo de la legislación vigente, aseguren una ejecución de las previsiones de ordenación del presente Plan General en armonía con los valores de protección

del patrimonio histórico, al tiempo que propicien el fomento de las actuaciones de conservación y rehabilitación de éste.

2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo son de aplicación general y directa a todo el término municipal, sin perjuicio de las excepciones que se contemplan para la zona de ordenanza centro histórico. Tienen el carácter de ordenación estructural las siguientes:
 - a. Todas las disposiciones de la Sección I, II y III de este Capítulo IV excepto los artículos 9.4.9 y 9.4.16, 9.4.17, 9.4.20.
 - b. Los cinco primeros artículos de la Sección III de este Capítulo IV del Título IX.

Para cualquier alteración del contenido del presente Capítulo será preceptiva el informe de la Consejería competente en materia de cultura y de la de ordenación del territorio.

3. En todo caso, será de aplicación preferente en los inmuebles catalogados y protegidos las disposiciones emanadas de la Consejería de Cultura sobre la base de sus títulos competenciales, en caso de incompatibilidad de las determinaciones del presente Plan.
4. En el ámbito de la zona de ordenanzas del centro histórico y en los entornos de los Bienes de Interés Cultural o de inscripción específica, serán preferentes las obras de rehabilitación.

Artículo 9.4.2. Catálogo General de Protección del Patrimonio Urbano y Arqueológico de Marbella.

1. El Plan General constituye el Catálogo General de Protección de Patrimonio Urbano y Arqueológico de Marbella, como instrumento para la adecuada conservación y protección de aquellos conjuntos y elementos que presentan valores históricos, urbanos, arquitectónicos, etnológicos y arqueológicos de interés en el municipio. El Catálogo General se integra por los siguientes documentos:
 - a. Catálogo Cautelar de Elementos Protegidos en la subzona de ordenanzas CH-1. Centro Histórico de Marbella y Ensanche Tradicional.
 - b. Catálogo Exterior al Centro Histórico de Marbella de Conjuntos, Elementos y Espacios Libres.

4. De igual forma, y hasta tanto se proceda a la aprobación del Catálogo específico que debe integrarse en el mencionado Plan Especial los elementos protegidos de modo provisional en la subzona CH-1 son los siguientes, cuya localización se señala en el Plano de Ordenación-Catalogación y se describen en el Anexo del Catálogo.

A. Con el Nivel 1, de Protección Integral:

1. Casa Consistorial (BCG)
2. Casa del Corregidor (BCG)
3. Castillo de Marbella (BIC)
4. Ermita de Santiago (BCG)
5. Hospital Bazán (BIC)
6. Hospital y Capilla de la Misericordia (BCG)
7. Iglesia de la Encarnación (BCG)

B. Con el Nivel 2, de Protección Parcial:

1. Antigua casa del Regidor Cosme Fernández Altamirano
2. Antigua Fonda 01
3. Antigua Fonda 02
4. Antigua Posada
5. Casa Correa
6. Convento de la Trinidad.
7. Iglesia de Santo Cristo.
8. Vivienda Calle Ancha 04
9. Vivienda Calle Ancha 08 CV Calle Montenegros
10. Vivienda Calle Ancha 09 CV Calle Rafina 01
11. Vivienda Calle Caballeros 04-06
12. Vivienda Calle Chinchilla 02
13. Vivienda Calle Hospital Bazán 01 CV Calle Salinas
14. Vivienda Calle Nueva 01-03 CV Calle Valdes 06-08
15. Vivienda Calle San Francisco 05
16. Vivienda Calle Virgen de los Dolores 03
17. Vivienda Calle Virgen de los Dolores 04
18. Vivienda Calle Virgen de los Dolores 06
19. Vivienda Plaza de la Caridad 02
20. Vivienda Plaza de la Iglesia 02
21. Vivienda Plaza de los Naranjos 1d CV Calle Panadería
22. Vivienda Plaza de los Naranjos 03 CV Calle Pasaje 01-03
23. Vivienda Plaza de los Naranjos 07
24. Vivienda Plaza de los Naranjos 09
25. Vivienda Plaza de los Naranjos 10

2. El Catálogo Cautelar de Elementos Protegidos en la subzona de ordenanzas del Centro Histórico. CH-1. Centro Histórico de Marbella y Ensanche Tradicional supone un régimen de protección cautelar de alcance supletorio y provisional hasta tanto se proceda a la formulación y aprobación del Plan Especial de Protección y Mejora previsto para la citada subzona.

3. El Catálogo Exterior del Patrimonio Urbano y Arqueológico, del resto de zonas de Marbella y San Pedro Alcántara, que instituye el presente Plan General, tiene por objeto la protección del patrimonio edificado con relevancia histórica, arquitectónica o etnológica localizado en las zonas de Marbella y San Pedro Alcántara sea cual sea su clase y categoría de suelo excepto en la subzona CH.1 Centro Histórico de Marbella y Ensanche Tradicional. También se extiende a los yacimientos arqueológicos de las citadas zonas.

Artículo 9.4.3. Catálogo Cautelar de Elementos Protegidos en la subzona CH-1. Centro Histórico de Marbella y Ensanche Tradicional.

1. Para la subzona de ordenanzas del Centro Histórico identificada como CH.1 por este Plan General correspondientes al Centro Histórico de Marbella y Ensanche Tradicional se elaborará un Plan Especial de Protección y Mejora, que deberá estar aprobado en el primer bienio tras la entrada en vigor de este Plan General.

2. El Plan Especial de Protección y Mejora del Centro Histórico de Marbella y Ensanche Tradicional, procederá a elaborar el Catálogo Definitivo de Elementos Protegidos de la citada subzona, y que sustituirá al Catálogo Cautelar o Precatálogo que se incorpora en este Plan General para la misma.

El Plan Especial de Protección y Mejora desarrollará los objetivos y criterios de protección y ordenación que se establecen en el artículo 11.8.12 de estas Normas.

3. Hasta tanto se apruebe el mencionado Plan Especial las intervenciones y condiciones de edificación y medidas de protección en la subzona de ordenanza CH-1 se ajustarán en lo que se refiere a las inmuebles catalogados de forma cautelar por lo dispuesto en los apartados 4, 5, 6, 8 y 9 de este precepto y en el resto de inmuebles por lo dispuesto en el apartado 7 y 8 de este precepto y por lo especificado en la el Capítulo VIII del Título XI de estas Normas.

- | | | | |
|-----|---|-----|-------------------------------------|
| 26. | Vivienda Plaza de los Naranjos 11 | 31. | Vivienda Calle Lobatas 15 |
| 27. | Vivienda Plaza del Santo Cristo 02 | 32. | Vivienda Calle Lobatas 16 |
| 28. | Vivienda Plaza Fuente De Ronda 01 CV Calle Cruz CV Calle Caballeros | 33. | Vivienda Calle Lobatas 17 |
| 29. | Vivienda Plaza General Chinchilla 02 CV Calle Del Molinillo | 34. | Vivienda Calle Lobatas 18 |
| 30. | Vivienda Plaza General Chinchilla 03 | 35. | Vivienda Calle Lobatas 19 |
| 31. | Vivienda Plaza General Chinchilla 06 | 36. | Vivienda Calle Lobatas 20 |
| 32. | Vivienda Plaza General Chinchilla 07 CV Plaza de los Naranjos | 37. | Vivienda Calle Lobatas 22-24 |
| 33. | Vivienda Plaza Tetuán 01 | 38. | Vivienda Calle Lucero 02 C/N C/ Sol |
- C. Con el Nivel 3, de Protección Ambiental:**
- | | | | |
|-----|---|-----|--|
| 1. | Conjunto Huerta de los Cristales 01 | 41. | Vivienda Calle Montenegros 06 |
| 2. | Conjunto Huerta de los Cristales 02 | 42. | Vivienda Calle Montenegros 07 |
| 3. | Vivienda Calle Aduar 15 D | 43. | Vivienda Calle Montenegros 16 |
| 4. | Vivienda Calle Alderete 02 | 44. | Vivienda Calle Nueva 08 |
| 5. | Vivienda Calle Alderete 04 | 45. | Vivienda Calle Nueva 09 - 11 CV Calle Álamos |
| 6. | Vivienda Calle Ancha 03 | 46. | Vivienda Calle Nueva 10 |
| 7. | Vivienda Calle Ancha 05 | 47. | Vivienda Calle Ortiz del Molinillo 14 |
| 8. | Vivienda Calle Ancha 06 | 48. | Vivienda Calle Ortiz Molinillo 09 CV Calle Caballeros 01 |
| 9. | Vivienda Calle Ancha 12 CV Calle Principe | 49. | Vivienda Calle Panadería 03 |
| 10. | Vivienda Calle Ancha 15 | 50. | Vivienda Calle Panadería 05 |
| 11. | Vivienda Calle Ancha 25 | 51. | Vivienda Calle Pasaje 05 |
| 12. | Vivienda Calle Ancha 27 | 52. | Vivienda Calle Peral 01 CV Calle Aduar 01-03-03d |
| 13. | Vivienda Calle Bermeja 17 CV Calle Leganitos | 53. | Vivienda Calle Principe 04 |
| 14. | Vivienda Calle Buitrago 24 | 54. | Vivienda Calle Principe 07 |
| 15. | Vivienda Calle Caballeros 05 CV Calle Panadería | 55. | Vivienda Calle Principe 09 CV Calle Lobatas |
| 16. | Vivienda Calle Caridad 12 CV Calle San Juan de Dios 10 | 56. | Vivienda Calle Remedios 02-04 |
| 17. | Vivienda Calle Caridad 14 | 57. | Vivienda Calle Salinas 04 |
| 18. | Vivienda Calle Chorrón 02 | 58. | Vivienda Calle Salinas 06 |
| 19. | Vivienda Calle Chorrón CV Calle Ancha CV Calle Salano | 59. | Vivienda Calle Salinas 08 |
| 20. | Vivienda Calle Del Viento 02 | 60. | Vivienda Calle San Francisco 01 |
| 21. | Vivienda Calle Del Viento 04 | 61. | Vivienda Calle San Francisco 03 |
| 22. | Vivienda Calle Enrique del Castillo 01 CV Plaza José Palomo | 62. | Vivienda Calle San Francisco 08 |
| 23. | Vivienda Calle Enrique del Castillo 03 | 63. | Vivienda Calle San Francisco 10 |
| 24. | Vivienda Calle Gloria 05 | 64. | Vivienda Calle San Juan de Dios 02 |
| 25. | Vivienda Calle Gloria 10-14 CV Calle Caridad | 65. | Vivienda Calle San Juan de Dios 06 |
| 26. | Vivienda Calle Haza del Mesón 14 | 66. | Vivienda Calle San Juan de Dios 08 |
| 27. | Vivienda Calle Haza del Mesón 16 | 67. | Vivienda Calle Tetuán 08 |
| 28. | Vivienda Calle Haza del Mesón S/N | 68. | Vivienda Calle Virgen de los Dolores 01 CV Calle Caballeros 02 |
| 29. | Vivienda Calle Hospital Bazán 10 | 69. | Vivienda Calle Virgen de los Dolores 02 |
| 30. | Vivienda Calle Lobatas 13 | 70. | Vivienda Calle Virgen de los Dolores 08 |
| | | 71. | Vivienda Plaza de José Palomo 07 |
| | | 72. | Vivienda Plaza de la Iglesia 03 |
| | | 73. | Vivienda Plaza de la Iglesia 04 |
| | | 74. | Vivienda Plaza de la Iglesia 05 |

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 29

Título: Ley de la Flora y Fauna Silvestres



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2005

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 4,34 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63



SUMARIO

(Continuación del fascículo 3 de 8)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Orden de 7 de mayo de 2010, por la que se dispone la publicación de la Normativa Urbanística de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, aprobada por Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 25 de febrero de 2010. (Continuación.)

338

Número formado por ocho fascículos

Jueves, 20 de mayo de 2010

Año XXXII

Número 97 (4 de 8)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

3, les será de aplicación el régimen ordinario de intervenciones establecido en los tres primeros apartados del artículo 9.4.17 de estas Normas para las edificaciones con protección ambiental, por lo que se admiten con carácter general las obras de conservación, mantenimiento, consolidación, restauración, reforma y rehabilitación.

Si no se encuentran en zonas delimitadas como ámbitos singulares de protección cautelar, podrán admitirse incluso, previa acreditación -en el procedimiento previsto en el apartado 8 siguiente de este precepto- de la inexistencia de valores tipológicos y arquitectónicos originales, las obras de sustitución y ampliación pero siempre condicionado al mantenimiento de la fachada y la crujía asociada a la misma, así como el tipo de cubierta original y aquellos elementos decorativos que se conserven, que deberán ser objeto de restauración.

Respecto a los usos se admitirá el régimen ordinario de usos ordinarios y compatibles que el establecido para la zona de ordenanzas a la que se adscribe con exclusión de aquellos usos incompatibles con los valores en presencia.

7. Medidas cautelares en el resto de inmuebles no catalogados específicamente en la zona de Ordenanzas CH 1:

a. En los inmuebles incluidos en las zonas delimitadas como Ámbitos Singulares de Protección Cautelar del Centro Histórico de Marbella, y hasta que no entre en vigor el Plan Especial y Catálogo previstos, sólo se permitirán el régimen de intervención general establecido para los inmuebles con catalogación provisional Nivel 2, quedando el resto de obras prohibidas.

b. En el resto de parcelas en el ámbito de la ordenanza CH-1, que no se encuentren incluidas en el Catálogo que con carácter provisional se formaliza por este Plan ni se encuentran en los ámbitos singulares de protección cautelar, se admitirán con carácter general y ordinario las obras de conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, restauración, reforma menor y parcial y las de rehabilitación.

En caso de que las obras pretendidas sean las de demolición y nueva planta, previamente deberán cumplimentar el

- 75. Vivienda Plaza de los Naranjos 04 CV Calle de la Estación
- 76. Vivienda Plaza de los Naranjos 05
- 77. Vivienda Plaza de los Naranjos Sn
- 78. Vivienda Plaza de San Bernabé 02
- 79. Vivienda Plaza de San Bernabé 07
- 80. Vivienda Plaza del Castillo 03
- 81. Vivienda Plaza Puente de Ronda 03

5. La catalogación de los inmuebles con Nivel 1 localizados en la zona de Centro Histórico se entenderá definitiva, y tendrán un régimen de protección e intervención de igual naturaleza y alcance que el establecido por el presente Plan General en el artículo 9.4.13 de estas Normas.

6. Normas transitorias de protección de inmuebles con catalogación provisional de Nivel 2 y 3 localizados en la zona Z-CH 1.

De forma transitoria, y hasta la aprobación del Plan Especial, el régimen de protección e intervención en los inmuebles catalogados de forma provisional en la subzona de ordenanza CH-1 con Nivel 2 y 3 será el siguiente:

a. A los inmuebles catalogados, de forma provisional con Nivel 2 les será de aplicación el régimen ordinario de intervención establecido en el artículo 9.4.15 de estas Normas para las edificaciones de interés de protección parcial, y en consecuencia se admiten con carácter general las obras de conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y restauración.

Se podrán admitir las intervenciones consistentes en reforma menor y parcial, e incluso la rehabilitación siempre que no se encuentren localizadas en ámbitos singulares de protección cautelar y en todo caso, previa acreditación -en el procedimiento previo que se describe en el apartado 8 de este precepto- que la intervención propuesta respete los valores específicos puestos de relieve del edificio, y se garantiza la conservación, en todo caso, de la fachada, la primera crujía y su organización interna, así como el resto de elementos a los que se condicione la admisibilidad de la intervención.

Respecto a los usos se admitirá un régimen análogo que el establecido en el artículo 9.4.15 de estas Normas.

b. A los inmuebles catalogados, de forma provisional, con Nivel

procedimiento establecido en el apartado siguiente, 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 CH-1.

8. Con carácter cautelar se establece para toda intervención que exceda del régimen general establecido para cada inmueble localizado en la zona de Ordenanzas CH el siguiente procedimiento:

a. Presentación previa a la solicitud de licencia de una documentación técnica necesaria para identificar los valores históricos y/o arquitectónicos de la edificación así como de la intervención, que se ajustará a las siguientes reglas:

La documentación técnica de identificación de valores 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 base en esta documentación se realizará un análisis que deberá explicar el esquema de organización interna del edificio, su relación con la ocupación de la parcela, y justificar la existencia o no, de elementos arquitectónicos característicos de valor a conservar tales como: patios interiores que incorporen galerías componiendo espacios cultos del edificio así como otros elementos arquitectónicos que constituyan una unidad en la composición arquitectónica y estilística del mismo, especialmente en lo que concierne a fachadas exteriores o interiores a dichos patios significativos; asimismo se explicará la vinculación del tipo de soluciones constructivas o del tipo de cubiertas originales asociadas a los espacios de interés arquitectónico.

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 CH-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.

b. En función de la documentación presentada y del resultado de la visita de inspección realizada por los Servicios Técnicos Municipales, el Ayuntamiento en el plazo máximo de dos meses desde la presentación de la citada documentación, podrá declarar la previa admisibilidad de la intervención propuesta que exceda del régimen general y que en todo caso se ajustará a las prescripciones establecidas en los apartados siguientes en función del nivel de catalogación provisional y localización del inmueble

9. En todo caso, serán de aplicación a todos los inmuebles integrantes del Catálogo Cautelar las normas relativas a los deberes de conservación y rehabilitación del patrimonio protegido, así como las de declaración de ruina que se regulan en el Título III del presente Plan General. De igual forma las normas del Plan Especial deberán ajustarse a esta regulación sin perjuicio de su desarrollo y complemento.

Artículo 9.4.4. El Catálogo Exterior al Centro Histórico de Marbella de Conjuntos, Elementos y Espacios Libres.

1. El Catálogo Exterior al Centro Histórico de Marbella de Conjuntos, Elementos y Espacios Libres, atendiendo a la variedad de los elementos que se incluyen en el mismo, se integra por las siguientes secciones:

- I. CONJUNTOS EDIFICADOS DE INTERÉS PATRIMONIAL
- II. EDIFICACIONES DE INTERÉS
- III. ESPACIOS LIBRES DE INTERÉS
- IV. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

2. En aquellos aspectos no previstos en las siguientes secciones de las Normas relacionadas con las condiciones de la edificación de los edificios protegidos, se estará a lo dispuesto en el Título XI y siguientes en las condiciones particulares de la zona en que se ubique la parcela o el edificio protegido.

3. En los casos de rehabilitación de edificios y conservación de elementos y espacios protegidos no serán de aplicación las exigencias dimensionales establecidas en las Condiciones Generales de Edificación.

SECCIÓN II. EL CATÁLOGO DE CONJUNTOS EDIFICADOS DE INTERÉS DEL PLAN GENERAL DE MARBELLA.

Artículo 9.4.6. Clases de Conjuntos Edificados de Interés objeto de catalogación.

1. El presente Plan incorpora al Catálogo las siguientes clases de Conjuntos Edificados de Interés: Patrimonial, Tipológico y Ambiental.
2. En función de su nivel de protección, los Conjuntos edificados de interés se han clasificado en los siguientes niveles:
 - Nivel I, de Protección Integral, que se corresponde con los Conjuntos de Interés Patrimonial.
 - Nivel II, de Protección Parcial, correspondientes a los Conjuntos Urbanos de Interés Tipológico.
 - Nivel III, de Protección Ambiental, correspondientes a los Conjuntos Urbanos de Interés Ambiental.

Artículo 9.4.7. Nivel I. Conjuntos de Interés Patrimonial. Protección Integral.

1. El presente Plan General incluye como Conjuntos de Protección Integral, con Nivel I, a las agrupaciones de construcciones urbanas que, constituyendo una unidad o contando con homogeneidad, presentan un relevante interés histórico, arquitectónico o etnológico y que se corresponden con aquellos conjuntos que han sido declarados o incoados BIC, se encuentran inscritos en el Catálogo General del Patrimonio o forman parte del Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz, y que, por ello, merecen ser conservados como perteneciente al Patrimonio Histórico de la ciudad.
2. Se incluyen en este Nivel I la Sección Primera del Catálogo, los siguientes Conjuntos de Protección Integral:
 1. Ciudad Residencial de Tiempo Libre (BCG - Inscrito - Colectivo)
 2. Ferrería de la Concepción.
 3. Con carácter general, en los conjuntos incluidos en el Nivel I se deberán mantener las edificaciones que lo componen y forman su unidad, procediéndose a la demolición de aquellas construcciones

4. Los elementos protegidos del patrimonio edificado merecedor de protección, nunca podrán considerarse fuera de ordenación en razón de sus dimensiones, posición o mayor altura de las permitidas por el Planeamiento.
5. Será de aplicación el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, referente a "Normas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y del Transporte en Andalucía", pudiéndose realizar pequeños ajustes dimensionales en sus determinaciones siempre y cuando estén justificados en la conservación y puesta en valor de todos aquellos elementos a los que alcance la protección.
6. En todo caso, serán de aplicación a todos los inmuebles integrantes del Catálogo correspondiente al Patrimonio Edificado del Plan General de Marbella las normas relativas a los deberes de conservación y rehabilitación del patrimonio protegido, así como las de declaración de ruina que se regulan en el Título III del presente Plan General.

Artículo 9.4.5. Obras sobre inmuebles BIC o inscritos en el CGPHA.

1. Las autorizaciones para las obras que afecten a inmuebles declarados o incoados Bienes de Interés Cultural, así como los inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, con independencia de la oportuna licencia de obras a solicitar en el Ayuntamiento, deberá regirse por el Capítulo 3 "Autorizaciones" del Título III "Patrimonio Inmueble" del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz, o norma que lo sustituya, por el cual es necesario solicitar la previa autorización a la Consejería de Cultura.
- 2.
3. En el caso de que las obras a realizar afectaran a elementos comunes, como medianeras, patios, cubiertas, etc., del bien catalogado y algún edificio del entorno, será necesaria la autorización de acuerdo al apartado 1 de este artículo.
4. Toda obra o intervención sobre un BIC o un inmueble inscrito en el CGPHA, con independencia de la documentación necesaria para la concesión de licencia de acuerdo al tipo de obra, deberá de aportar para su autorización y licencia de obra un Proyecto de Conservación de acuerdo con la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, y el art. 47 del Reglamento de Protección y Fomento.

tipología de los inmuebles, su volumetría y relación con el espacio urbano.

También tiene la consideración de Conjunto Urbano de Interés Tipológico. Protección Parcial la propia delimitación del Centro Histórico de Marbella, si bien sus normas de protección se regirán por lo dispuesto en el artículo 9.4.3 anterior.

2. En el Nivel de Protección Parcial pretende asegurar el mantenimiento de las edificaciones que lo componen, independientemente de que éstas estén o no catalogadas individualmente.

En las edificaciones individualmente protegidas en su interior se permiten las obras de conservación, consolidación y rehabilitación (reforma menor y reforma parcial) con el alcance establecido en estas normas que sean de aplicación y en su ficha correspondiente.

En el resto de las edificaciones que integran cada Conjunto, en el caso de que no estén individualmente catalogadas, se permiten las obras de conservación, consolidación, restauración, rehabilitación (reforma menor, reforma parcial y reforma general) y sustitución parcial con protección tipológica. No obstante la ficha individualizada del Catálogo podrá permitir otras intervenciones de mayor alcance en edificaciones existentes en el interior del conjunto que ya presentan un grado de adulteración relevante de su tipología original o incluso limitar el ámbito de protección excluyendo estas edificaciones si pueden diferenciarse.

3. En estos conjuntos se permiten las obras de reurbanización y adecuación del espacio libre de la parcela a ellas vinculadas.

Artículo 9.4.9. Nivel III Conjuntos Urbanos de Interés Ambiental. Protección Ambiental.

1. El presente Plan General incluye con Nivel III, Conjuntos de Protección Ambiental, una serie de conjuntos unitarios edificatorios, correspondientes a urbanizaciones y hoteles representativos de la arquitectura de interés vinculada al turismo de la ciudad.

Se identifican y delimitan cada una unidad que constituye un conjunto urbano de interés ambiental en los Planos de Ordenación relativos a la protección y en la ficha correspondiente del Catálogo de este Plan. Estos conjuntos son:

que desvirtúan el estado original o el proceso constructivo histórico del conjunto, que se declaren fuera de ordenación.

4. En las edificaciones protegidas en el interior del Conjunto, que se encuentren individualmente catalogadas en la Sección siguiente, se permiten las obras de conservación, consolidación, restauración o rehabilitación conforme al alcance de la intervención permitida en su ficha correspondiente.

En el resto de las edificaciones que integran cada Conjunto, en el caso de que no estén individualmente catalogadas, se permiten las obras de conservación, consolidación, restauración, rehabilitación (reforma menor y reforma parcial), salvo que proceda su demolición por desvirtuar el conjunto. No obstante, en la ficha individualizada del Catálogo podrá permitirse otras intervenciones de mayor alcance en edificaciones existentes en el interior del conjunto sin protección individualizada o incluso limitar el ámbito de protección del conjunto excluyendo edificaciones existentes ya transformadas si pueden diferenciarse.

Artículo 9.4.8. Nivel II. Conjuntos Urbanos de Interés Tipológico. Protección Parcial.

1. El presente Plan General incluye con Nivel II, Conjuntos de Protección Parcial, a los conjuntos edificatorios y urbanizaciones representativos de los movimientos sociales de principios de siglo y del movimiento moderno en la ciudad y que conforman cada uno de ellos una unidad.

Se identifican y delimitan los conjuntos urbanos de interés tipológico en los Planos de Ordenación relativos a la protección y en la ficha correspondiente del Catálogo de este Plan. Estos conjuntos son:

1. Adosados de Guadalmina Baja.
2. Apartamentos Guadalmina 23.
3. Centro Histórico y Ensanche Tradicional de Marbella.
4. Conjunto "Alcores del Golf".
5. Conjunto "Lamo de Espinosa".
6. Urbanización "Apartamentos Guadalmina Beach".
7. Urbanización "Lagomar".
8. Urbanización "Lomas de los Monteros".
9. Urbanización "Los Monteros".
10. Urbanización "10 Chalets Guadalmina Alta".

El valor de los conjuntos con protección parcial radica en la propia

Primera, perteneciente a los Conjuntos Urbanos las normas contenidas en los artículos 9.4.18 a 9.4.24 siguientes.

SECCIÓN III. EL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES DE INTERÉS DEL PLAN GENERAL DE MARBELLA.

Artículo 9.4.11. Clases de Edificaciones de Interés objeto de catalogación.

1. El presente Plan General incorpora en la Sección II de su Catálogo, las edificaciones y construcciones individualmente consideradas que cuentan con valores patrimoniales, arquitectónicos, tipológicos, etnológicos, ambientales y obras de ingeniería merecedoras de protección y que se localizan fuera del Centro Histórico de Marbella y Ensanche Tradicional
2. En la Sección II del Catálogo se establece los siguientes niveles de protección:
 - i. Nivel 1, de Protección Integral, que se corresponde con las edificaciones declaradas o incoadas BIC, o inscritas en el CGPHA.
 - ii. Nivel 2, de Protección Parcial, correspondientes a las edificaciones de interés arquitectónico, tipológico, etnológico y obras de ingeniería.
 - iii. Nivel 3, de Protección Ambiental, correspondientes a las edificaciones de interés ambiental.

Artículo 9.4.12. Nivel 1. Edificaciones de Protección Integral.

1. Definición y objetivos. Se incluyen en la Sección Segunda del Catálogo de Edificaciones del Plan General de Marbella con el Nivel 1 de Protección Integral, los edificios y construcciones que cuentan con valores, históricos, artísticos, arquitectónicos o etnográfico de una singular relevancia supralocal, y por ello, son merecedoras una protección integral.

En esta categoría se incluyen los inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural, o inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, o incorporados en expedientes administrativos incoados para ser declarados o inscritos en el citado

1. Apartamentos "La Joya".
2. Conjunto Plaza Juan de la Rosa.
3. Conjunto "La Alcazaba".
4. Hotel "Corrijo Blanco".
5. Hotel "Marbella Club".
6. Hotel "Puente Romano".
7. Lomas de Marbella Pueblo.
8. Puerto Banús.
9. Urbanización "Cabopino".
10. Urbanización "Jardines Colgantes".

2. Se incluyen en este nivel las urbanizaciones y complejos hoteleros, que, aunque no poseen un interés arquitectónico excepcional o relevante, sobresalen del resto por el uso en el diseño arquitectónico de elementos tradicionales, elementos importados o la combinación de ambos, consolidando un modo único de construir, que se ha empezado a denominar como "arquitectura marbellí".
3. Los conjuntos de interés con protección ambiental, deben mantener las edificaciones catalogadas individualmente que lo componen que se integran en la Sección III siguiente, pudiéndose sustituir el resto de edificaciones siempre que se asegure el respeto de los siguientes aspectos:
 - a. Su integración urbana, definida por la trama, el parcelario, las alineaciones y la distancia de las edificaciones a éstas.
 - b. La relación interior entre los diversos espacios no edificados del conjunto y las construcciones que lo integran.
 - c. La forma y el aspecto de los edificios (interior y exterior), definidos a través de su estructura, altura, volumen, estilo, escala, materiales y color.

En las edificaciones catalogadas individualmente en la Sección III siguiente incluidas en estos conjuntos podrán ser objeto de las obras que le resulten permitidas por su nivel de catalogación.

4. En estos conjuntos se permiten las obras de reurbanización y adecuación del espacio libre de la parcela a ellas vinculadas.

Artículo 9.4.10. Reglas de aplicación al Catálogo de Conjuntos Urbanos.

Serán de aplicación a los inmuebles catalogados en la Sección

Catálogo. Además se incluyen aquellos otros inmuebles, que no estando en las circunstancias administrativas anteriores, el presente Plan los incorpora en el Catálogo por constatar en ellos relevantes valores históricos, artísticos, arquitectónicos o etnográficos, en especial los que forman parte del Inventario de Bienes Reconocibles del Patrimonio Histórico Andaluz.

2. Los edificios y construcciones comprendidos en el Nivel de Protección Integral son los identificados en los Planos de Ordenación y en las fichas del Catálogo y que se corresponden con los siguientes:

CATEGORÍA A. ELEMENTOS DELARADOS, INSCRITOS O INCOADOS EN EL CGPHA

1. Basílica Paleocristiana de Vega del Mar (BIC - Inscrito - Monumento)
2. Castillo de Alicates (BIC - Inscrito - Monumento)
3. Cerro Torrón (BIC - Inscrito - Monumento)
4. Cueva de Pecho Redondo (BIC - Inscrito - Monumento)
5. Fuerte de San Luís (BIC - Inscrito - Monumento)
6. Torre Ancón (BIC - Inscrito - Monumento)
7. Torre Ladrones (BIC - Inscrito - Monumento)
8. Torre Lance de Las Cañas (BIC - Inscrito - Monumento)
9. Torre de Las Bóvedas (BIC - Inscrito - Monumento)
10. Torre del Duque (BIC - Inscrito - Monumento)
11. Torre de Río Real (BIC - Inscrito - Monumento)

CATEGORÍA B. ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL INVENTARIO DE BIENES RECONOCIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ

12. Apartamentos "SKOL" (IBR)
13. Edificio "Diana" (IBR)
14. Edificio "Las Terrazas de Las Lomas del Marbella Club" (IBR)
15. Ermita del Calvario (IBR)
16. Hotel "Don Carlos" (IBR)
17. Hotel "Gran Meliá Don Pepe" (IBR)
18. Iglesia Parroquial de San Pedro Alcántara (IBR)
19. Plaza de Toros de Nueva Andalucía (IBR)

De igual forma, tendrán la consideración de Nivel 1 los inmuebles que puedan ser inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía con posterioridad a la fecha de elaboración de este Catálogo.

3. En todo caso, y sin perjuicio de las facultades reconocidas al Plan Especial del Casco Histórico para la catalogación, se consideran de modo definitivo con la catalogación de Nivel I Protección Integral los siguientes inmuebles:

- Castillo, Alcazaba, Castillo de la Madera.
- Hospital Bazán.

3. Alcance de la Protección Integral. El nivel (1), de protección Integral, de estos inmuebles, garantiza la plena conservación de los mismos, sus condiciones estructurales y tipológicas, la volumetría y los elementos, tanto interiores como exteriores, que los conforman.

La protección se extiende a la parcela en la que se ubica, de la que habrá de respetar su forma y dimensiones.

Artículo 9.4.13. Régimen de las Edificaciones de Protección Integral.

1. Intervenciones admisibles y prohibidas con carácter general.

En los inmuebles catalogados con el Nivel 1 (protección integral) del Catálogo se permiten, de forma general, las obras de conservación y mantenimiento, consolidación del patrimonio edificado, incluso las obras imprescindibles de restauración dirigidas exclusivamente al refuerzo de los elementos estructurales del inmueble.

Se prohíben las ampliaciones -verticales y horizontales- y la demolición total o parcial de elementos que afecten a los valores del edificio. No obstante, podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original salvo que por el paso del tiempo éstos sean significativos de otras épocas históricas de valor. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas

2. Régimen del Nivel 1 Categoría A Elementos declarados, inscritos o incoados en el CGPHA.

En los inmuebles del Nivel 1. Categoría A que son los que cuenten con declaración de BIC o se encuentren incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía o en proceso de inscripción, las obras de restauración del apartado 1 anterior podrán extenderse a otros elementos, incluyendo incluso pequeñas reformas menores, dirigidas a mejorar la legibilidad y puesta en valor de las instalaciones del inmueble siempre que así se prevea en su ficha respectiva del Catálogo y cuente con autorización expresa

de la Administración autonómica competente. En defecto de previsión en la ficha del Catálogo podrán admitirse las citadas obras previa redacción de un Plan Especial, debiendo contar con el informe favorable de la Consejería de Cultura.

Sin perjuicio de lo anterior cualquier intervención en estos inmuebles exigirá la elaboración de un proyecto de conservación con arreglo a lo previsto en el artículo 22 de Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía. De conformidad con éste, los proyectos de conservación responderán a criterios multidisciplinarios, y se ajustarán al contenido que reglamentariamente se determine, incluyendo, como mínimo, el estudio del bien y sus valores culturales, la diagnosis de su estado, la descripción de la metodología a utilizar, la propuesta de actuación desde el punto de vista teórico, técnico y económico y la incidencia sobre los valores protegidos, así como un programa de mantenimiento.

En todo caso, cualquier intervención en esta clase de inmuebles de Nivel 1, deberá contar con autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía y ajustarse a las instrucciones particulares aprobadas por ésta.

3. Régimen específico del Nivel 1 Categoría B: sin catalogación específica por Administración supralocal.

a. En los inmuebles del Nivel I. Categoría B, podrán autorizarse intervenciones para la realización de obras de restauración parcial de mayor alcance que las de refuerzo de los elementos estructurales pero siempre que se dirijan a mejorar la legibilidad del edificio y de sus instalaciones, incluso las de acondicionamiento, reforma menor o redistribución del espacio interior para la puesta en valor del inmueble para usos propios admitidos siempre que se realice sin alteración de las características estructurales y exteriores de la edificación y no desmerezcan los valores protegidos ni afecten a elementos constructivos a conservar. Este grado específico de intervención no podrá realizarse si se encuentre prohibido en la ficha respectiva del Catálogo.

b. Con carácter ordinario se encuentran prohibidas las obras de reforma general y parcial. No obstante, en aquellos casos en los que hayan acontecido alteraciones significativas, carentes de valor, que no puedan ser consideradas como pertenecientes al devenir histórico del edificio y que hayan alterado su lectura y significado, podrán admitirse la realización de obras de reforma parcial sobre las partes del edificio carentes de valor. En estos casos en la reposición se utilizarán materiales originales.

De igual forma en aquellos edificios que sean destinados a usos de concurrencia del público (tales como hoteles, plazas de toros y parroquias) podrá autorizarse las intervenciones de reforma parcial dirigidas a dotar de seguridad e incorporación de mejoras técnicas a las instalaciones existentes siempre que se asegure la salvaguardia de los valores protegidos

En la ficha respectiva podrán limitarse las intervenciones admitidas en atención a las características específicas del inmueble.

No obstante para habilitar el grado de intervención de reforma parcial deberá venir autorizado en su ficha respectiva; en otro caso, deberá elaborarse un Plan Especial con previo informe de la Consejería de Cultura.

4. Deber de restauración.

Los edificios y las construcciones incluidas en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total mediante la reposición de los elementos originales si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicieren.

5. Usos.

En el nivel de protección integral se mantendrán los usos actuales implantados en los edificios y construcciones que resulten compatibles con los valores de la construcción, permitiéndose igualmente los usos históricamente vinculados a la fundación original de los edificios protegidos. En caso de sustitución del uso actual, se destinarán, preferentemente, a equipamientos o servicios de interés público y social que no comporten riesgos para la conservación del inmueble.

6. Protección de la imagen y paisaje.

Quedan prohibidos todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar, así como los tendidos eléctricos aéreos, antenas, conducciones aparentes, aparatos de climatización, etc., que discurren o se dispongan en sus fachadas o cubiertas, o alteren la visión de los mismos.

El Ayuntamiento deberá elaborar en el plazo máximo de dos años unas Ordenanzas con la finalidad de establecer medidas complementarias que eviten la contaminación visual o preceptiva de los edificios inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía en cumplimiento de las previsiones del

- artículo 19 de la Ley 14/2007. Estas Ordenanzas serán aprobadas previo informe de la Consejería de Cultura.
- Hasta tanto se proceda a la aprobación de las citadas Ordenanzas, se aplicarán los requerimientos de condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados establecidas en el artículo 9.4.24 siguiente.
2. Identificación de inmuebles catalogados con Nivel 2.
- Los edificios comprendidos en esta categoría de Protección Parcial son los identificados con el Nivel 2 en los Planos de Ordenación Completa y en las fichas correspondientes a este Nivel del Catálogo de Edificaciones de Interés de este Plan General. En concreto son:
- EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES DOTACIONALES

1. Ambulatorio Médico.
2. Casino de Marbella.
3. Colegio Alborán.
4. Juzgados.
5. Plaza de Toros de Marbella.

EDIFICIOS DE ARQUITECTURA RELIGIOSA:

6. Capilla de la Inmaculada.
7. Iglesia Parroquial de Nueva Andalucía.
8. Iglesia Parroquial del Calvario.

EDIFICIOS DE ARQUITECTURA CIVIL-RESIDENCIAL:

9. Apartamentos "Avenida Cánovas del Castillo" 01
10. Apartamentos "Avenida Cánovas del Castillo" 02
11. Apartamentos "Avenida Cánovas del Castillo" 03
12. Apartamentos "LOS BOQUERONES".
13. Edificio "BARKLAYS BANK"
14. Edificio "DUNIA"
15. Edificio "LUGANO"
16. Edificio "MARIA 3"
17. Edificio "TELEFONICA"
18. Edificio "VALDECANTOS"
19. Residencia "FINLANDIA"
20. Residencia "MEDITERRÁNEO"
21. Vivienda "ARROYO GUADALPIN"
22. Vivienda "ARTOLA ALTA"
23. Vivienda "GUADALMINA BAJA"
24. Vivienda "BIRRAÑE"
25. Vivienda "ULLNAR"
26. Viviendas unifamiliares "García del Barrio"

EDIFICIOS DE ARQUITECTURA TURÍSTICA-HOTELERA:

27. Camping 191
28. Hotel "EL FUERTE"
29. Hotel "GUADALMINA"

7. Cautelas. Las intervenciones sobre los bienes incluidos en el entorno declarado del bien protegido con el Nivel 1 deberán contemplar un análisis de la repercusión de la misma sobre éste, que garantice el mantenimiento de la adecuada relación de la pieza protegida con la que es objeto de la intervención.

Para los monumentos declarados histórico-artísticos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y los bienes afectados por el Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de castillos españoles, que gozan de la condición de BIC, que carezcan de un entorno de protección, se les asignará uno dependiendo de si se ubican en suelo urbano (cincuenta metros), o urbanizable y no urbanizable (doscientos metros).

Artículo 9.4.14. Nivel 2. Edificaciones de Protección Parcial.

1. Definición y objetivos. Se incluyen en la Sección Segunda del Catálogo, con el Nivel 2 de Protección Parcial, aquellos Edificios, Construcciones e Instalaciones Singulares de Interés no incluidos en el Nivel 1 anterior, y que se corresponden con los bienes inmuebles de relevancia local merecedores de una alta protección por sus singulares valores históricos, artísticos, arquitectónicos, tipológicos, etnológicos o ingenieriles, que, con independencia de su estado de conservación, deben mantenerse con especial respeto científico de sus características singulares y de los elementos o partes concretas que lo componen. Se procurará la recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica.

Se aplica a aquellos edificios y construcciones que sin ser monumentales, manifiestan una inteligencia maestra en la concepción global del mismo, debiéndose conservar los elementos que conforman la tipología y morfología de la edificación, la forma de la parcela y todos los rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio arquitectónico, histórico, etnológico o ingenieril.

mantener los elementos definitivos de su estructura arquitectónica o espacial y de los que representen valor intrínseco, garantizándose la plena conservación de sus condiciones estructurales y tipológicas, la volumetría y los elementos, tanto interiores como exteriores, que los conforman. No obstante el grado de protección específica y alcance de las intervenciones se determina en su ficha individualizada del Catálogo.

La protección se extiende a la parcela en la que se ubica, de la que habrá de respetarse su forma y dimensiones. No se permite la segregación salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico.

En los inmuebles catalogados con el Nivel de Protección Parcial se permiten, de forma general, las obras de conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma menor. Se posibilitará la reforma parcial, si así se permite en su ficha respectiva o bien, si así se permite por lo dispuesto en apartado siguiente.

En las edificaciones catalogadas de la arquitectura turística-hotelería se permitirán con carácter ordinario las obras de reforma parcial e incluso las de rehabilitación o reforma general con la finalidad de mejorar y adecuar las instalaciones hoteleras existentes a los requerimientos exigidos por la normativa sectorial o para la modernización de las mismas y siempre que se salvaguarden los valores específicos del inmueble.

De igual forma, en los edificios destinados al uso público o a actividades abiertas al público se permitirán con carácter ordinario las obras de reforma parcial e incluso las de rehabilitación (reforma general) relacionadas con las mejoras de seguridad y funcionalidad de sus instalaciones con salvaguarda de los valores específicos del inmueble.

En el caso de las infraestructuras actualmente en explotación podrán acometerse, al igual que en los edificios destinados al uso público o a las actividades abiertas al público, todas las obras anteriores y las de rehabilitación, destinadas a la mejora de la seguridad y funcionalidad del servicio y la adecuación ambiental de las mismas.

Se prohíben las obras de demolición y obras de nueva edificación (reconstrucción, sustitución y ampliación) que afecten a los valores del edificio. No obstante, podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

- 30. Hotel "LOS MONTEROS"
- 31. Hotel-Escuela "BELLAMAR"
- 32. Residencia de empleados del INI

INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES DE INGENIERÍAS

- 33. Acueducto de la Ferrería de la Concepción
- 34. Acueducto de la Florida
- 35. Acueducto del Pantano Roto o del Capitán
- 36. Depósito de Aguas de Marbella
- 37. Embalse de las Medranas
- 38. Embalse de "Nueva Andalucía"
- 39. Embalse del "Salto del Agua"
- 40. Embalse nuevo de "El Angel"
- 41. Embalse viejo de "El Angel"
- 42. Pantanillo o pantano "El Perzoso"
- 43. Presa del pantano roto o pantano del capitán
- 44. Puente Romano
- 45. Faro de Marbella

EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE LA ARQUITECTURA INDUSTRIAL-PRODUCTIVA:

- 46. Alcohola del Ingenio
- 47. Almacenes de la Ferrería de la Concepción
- 48. Altos Hornos de Marbella
- 49. Calera de Río Real
- 50. Cargaderos del Mineral. Playa del Cable
- 51. Casa de Labor de Puerto Rico Bajo
- 52. Cortijo de Miraflores
- 53. Fábrica de Electricidad y Torre del "Salto del Agua"
- 54. Hacienda Guadalmina
- 55. Hacienda La Concepción
- 56. Molino y Casa del Arroyo Guadalpín
- 57. Molino de estacita y Acueducto de Puerto Rico
- 58. Molino de Río Real
- 59. Pozos artesanos de la Virginia
- 60. Trapiche de Guaciza (San Pedro Alcántara)
- 61. Trapiche del Prado

Artículo 9.4.15. Régimen de protección de las Edificaciones de Protección Parcial.

- 1. Los edificios y construcciones catalogados con el Nivel 2 deben

5. Los edificios y las construcciones incluidas en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen parcialmente.

6. En el caso de edificaciones, los usos permitidos además de los vinculados a su origen o fundación, son los admitidos por este Plan en atención a su calificación pormenorizada. No obstante, en caso de sustitución serán preferentes los relacionados con los equipamientos, siempre y cuando su adecuación no atenten contra la conservación del inmueble.

En el caso de instalaciones de ingeniería singular catalogadas (acueducto, puentes, grandes obras de ingeniería hidráulica, etc.), los usos propios, mientras sigan en explotación, son los vinculados a su origen y funcionalidad pudiendo compatibilizarse, en el caso de los embalses, con otros usos recreativos que resulten seguros y no perjudiquen a su funcionalidad. En caso de que las infraestructuras queden en desuso, serán destinadas a aquellos usos de interés público que resulten adecuados y no desnaturalicen la construcción objeto de protección.

En el caso de las instalaciones catalogadas vinculadas a procesos industriales o productivos (trapiches, ingenios, molinos, etc...) los usos admisibles son los propios de su funcionalidad, así como las clases de equipamiento que garanticen la puesta en valor del edificio y la actividad que en él se desarrollaban.

Artículo 9.4.16. Nivel 3. Edificaciones de Protección Ambiental.

1. Definición y objetivos. Se incluyen en la Sección Segunda del Catálogo, con el Nivel 3 de Protección Ambiental, aquellos otros edificios y construcciones que merecen ser protegidos para mantener la imagen urbana que configura particularmente el entorno urbano donde se asientan.
2. Identificación de inmuebles catalogados con Nivel 3.

Los edificios comprendidos en esta categoría de Protección Ambiental son los identificados con el Nivel 3 en los Planos de Ordenación Completa y en las fichas correspondientes a este nivel del Catálogo de Edificaciones de Interés de este Plan General. Estos inmuebles son:

1. Beach Club "ALABARDERO".
2. Beach Club "DON CARLOS".

3. Beach Club "LOS MONTEROS".
4. Capilla de la Colonia El Ángel
5. Capilla del Carmen (Barrio del Ingenio).
6. Capilla del Parque Vigil de Quiñones.
7. Cementerio de San Bernabé.
8. Cementerio de San Pedro Alcántara.
9. Edificio "ARES BANK".
10. Ermita de los Monjes.
11. Ermita de San Bernabé
12. Fábrica de hielo (Guadalupe Baja).
13. Hotel "H10 ANDALUCIA PLAZA".
14. Mezquita del Rey ABDUL AZIZ AL SAUD.
15. Restaurante EL RELICARIO
16. Villa de San Luis (San Pedro Alcántara).
17. Vivienda 01. Revilla c/v Lagasca (San Pedro Alcántara).
18. Vivienda 02. Lagasca 06 (San Pedro Alcántara).
19. Vivienda 03. Lagasca 08-10 (San Pedro Alcántara).
20. Vivienda 04. Conjunto Mariano Díaz Alonso (San Pedro Alcántara).

El régimen de protección de las edificaciones y construcciones incluidos en el Catálogo con el Nivel 3 se ajustará a lo dispuesto en los tres primeros apartados del artículo siguiente.

3. De igual forma, se integran en el Nivel 3 con un régimen específico de protección, que se determina en el apartado 4 del siguiente artículo, las instalaciones y elementos singulares de interés que a continuación se detallan:

21. Acequias de los Jardines de El Ángel.
22. Alberca de la Alameda.
23. Arquería de las Merinas.
24. Canales de Puente Palo.
25. Chimenea del antiguo Convento de San Francisco.
26. Domo del Parque de la Constitución.
27. Puerta del Edificio Goya (San Pedro Alcántara).

Artículo 9.4.17. Régimen de protección de las Edificaciones de Interés Ambiental y Elementos Singulares de Interés.

1. En el Nivel 3 de la Sección Segunda del Catálogo se establece un régimen de protección ambiental.
2. Para las edificaciones con el Nivel 3, se permitirán las obras de conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento,

- 2.1 Las parcelas con niveles 1 y 2 de la Sección Segunda del Catálogo nunca podrán agregarse, salvo que se acredite que supongan la recuperación del parcelario histórico y cuente con informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.
- 2.2 Las parcelas con los niveles 3 podrán agregarse siempre que concurren las siguientes circunstancias:
- a. Que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.
 - b. Que se dé algunas de las siguientes situaciones:
 - b.1. Una parcela no catalogada podrá agregarse con una protegida como 3 y por una (1) sola vez.
 - b.2. Podrán agregarse varias parcelas catalogadas como 3 siempre que el carácter unitario de la edificación conjunta lo justifique (manzanas unitarias, fachadas continuas, etc.).

Artículo 9.4.19. Edificabilidad de inmuebles catalogados.

1. La edificabilidad de las parcelas catalogadas con los niveles de protección 1 y 2 será la existente que tengan materializada.
2. La edificabilidad de las parcelas catalogadas con los niveles 3 será la resultante de aplicar las condiciones particulares establecidas por el planeamiento a la zona en la que se localice la parcela o edificio protegido siempre que, en todo caso, la edificabilidad resultante sea compatible con las condiciones de protección del edificio indicadas en su ficha correspondiente.

Artículo 9.4.20. Condiciones de uso; garaje y exenciones dimensionales en inmuebles catalogados.

1. En las edificaciones protegidas podrán albergar el uso pomenorizado y cualquier uso de los permitidos como compatibles según su calificación siempre que éstos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales y arquitectónicos que se protegen.

restauración, reforma y rehabilitación. Dependiendo de la edificación se permitirán obras de sustitución y ampliación, siempre que se garantice el mantenimiento de la zona catalogada de ésta.

En las edificaciones de tipología Beach Club localizadas en zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, únicamente se admitirán las obras de conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y restauración.

3. Los usos principales de los inmuebles con el Nivel 3 serán los originales vinculado a su fundación y origen, sin perjuicio de que se permita cualquier uso compatible con éste y autorizado en las ordenanzas, siempre y cuando la intervención no altere las características principales del edificio.

En las edificaciones localizadas en zonas de servidumbre de protección los nuevos usos se ajustarán a las limitaciones derivadas de dicho régimen.

4. Para aquellas partes de edificaciones que contienen algún elemento de interés singularmente valorado, que se relaciona en el apartado 3 del artículo anterior, la protección del Nivel 3 determina el mantenimiento de los elementos de interés, los cuáles deben consolidarse o integrarse en la nueva edificación o espacio urbano, independientemente del tipo de intervención que se produzca.

Artículo 9.4.18. Condiciones particulares de parcelación y agrupación en inmuebles protegidos.

1. Las parcelas con edificaciones catalogadas localizadas en suelo urbano consolidado no podrán ser objeto de segregaciones, salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico.

Las parcelas con edificaciones catalogadas localizadas en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable podrán ser objeto de las operaciones de reparcelación necesarias para la actividad de ejecución urbanística; no obstante, una vez aprobado el proyecto de reparcelación no podrá ser objeto de segregación la parcela resultante vinculada a la edificación.

Las parcelas con edificaciones catalogadas localizadas suelo no urbanizable podrán ser objeto de segregación, previo informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

2. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas protegidas son los siguientes:

Carta Arqueológica" como un elemento imprescindible a la hora de configurar la intervención.

Artículo 9.4.23. Subsanación de las Fichas del Catálogo.

1. Sobre un edificio catalogado el propietario podrá solicitar la modificación de la ficha de catálogo respecto a los elementos a proteger y sus determinaciones, según los siguientes casos:
 - a. Si los elementos a proteger o el edificio hubieran desaparecido, el solicitante deberá aportar documentación escrita, fotográfica, planimétrica o cualquier otra que pueda aportarse, encaminada a conocer el edificio y los elementos que lo integraban, con las posibles reformas que pudieran haber sufrido a lo largo del tiempo.
 - b. Si los elementos a proteger o el edificio se encuentra en un estado de ruina que resultase imposible su conservación, el solicitante deberá aportar además de la documentación a que se hace referencia en el apartado a), un informe técnico con el estado de conservación del edificio.
 - c. Si los elementos a proteger no se corresponden con los definidos en la tipología a que pertenece o las reformas los han desvirtuado en forma, posición y relaciones con el resto de elementos, el solicitante deberá aportar la documentación a que se hace referencia en el apartado a), acompañada de una memoria descriptiva de la situación actual del edificio y las reformas sufridas.

2. La documentación aportada en cada caso, junto con un informe emitido por el/ los Servicios correspondientes del Ayuntamiento, será remitida a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, quien estimará la procedencia o no, de la modificación propuesta para la ficha de Catálogo. Si dicha Delegación Provincial lo considerase oportuno, podrá requerir al solicitante documentación complementaria a la aportada y/o autorización para visitar el inmueble en cuestión.
3. La consideración de la procedencia de la modificación de la ficha de catálogo, dará lugar a los siguientes efectos:
 - a. Si la modificación de la ficha de catálogo afecta al nivel de protección del inmueble, deberá redactarse una Modificación Puntual del documento de planeamiento al que pertenece la ficha de Catálogo.

2. Condiciones específicas para el uso de garaje.

- a. El uso de garaje en edificaciones catalogadas 0 queda prohibido salvo que, mediante Plan Especial, se justifique su implantación.
- b. En edificios catalogados con nivel 1 y 2, cuando no exista, queda prohibido el garaje en sótano bajo la rasante de los elementos protegidos; excepcionalmente se permitirá en el nivel 2 en las zonas de parcelas donde no exista edificación o no se encuentran protegidos siempre y cuando el acceso a él no afecte a los elementos protegidos ni a sus relaciones. En planta baja, se permitirá en el interior de la parcela si dispone de espacios idóneos que no afecten a los espacios protegidos ni a sus relaciones.
3. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que se rehabilita.

Artículo 9.4.21. Tipologías de intervenciones sobre edificios catalogados

A los efectos de aplicación del régimen de las intervenciones sobre edificios catalogados establecido en esta Sección, se aplicarán las definiciones de las obras establecidas en el artículo 7.1.2 de estas Normas, sin perjuicio de que su concreción se realizará conforme a las prescripciones de las fichas correspondientes de catalogación:

Artículo 9.4.22. Reglas generales para la intervención en edificios catalogados

1. Previamente a la redacción del documento técnico necesario para intervenir en un edificio catalogado habrá de contarse con un informe técnico municipal en el que se especifiquen las obras que se podrán realizar sobre el mismo, indicando que elementos o zonas pueden ser intervenidos y cuáles no.
2. En toda actuación en un inmueble catalogado, deberán tenerse presente los requerimientos de las disposiciones contenidas en el artículo 9.4.26 y siguientes de estas Normas sobre Protección Arqueológica así como las consideraciones derivadas de la actualización de la información aportada por la elaboración de "La

- a. Nivel 1. Jardines de Interés Botánico con grado de protección integral.
 - b. Nivel 2. Parques y Plazas de Interés, con grado de protección urbana.
3. En el Nivel 1, y sujeto a protección integral, se incluye el Jardín Botánico de El Ángel; el Parque Forestal de San Pedro de Alcántara y el Parque Paco Lorenzo-Vigil de Quiñones.
- Se protege el concepto del espacio catalogado íntegramente, debiendo mantenerse en términos generales la distribución y posición de los elementos vegetales que lo componen. En los espacios libres con protección integral se podrán realizar obras de mantenimiento, conservación y restauración.
4. En el Nivel 2, y sujeto a protección urbana, se incluyen los siguientes espacios libres:

- La Alameda.
- Parque de la Constitución.

Las intervenciones que se realicen sobre estos espacios urbanos deberán mantener la estructura básica del mismo y el arbolado existente.

Los espacios libres con protección urbana podrán hacer obras de mantenimiento y conservación, restauración y renovación parcial. En algunos casos, según la ficha individualizada, podrán ejecutarse obras de reforma.

Los proyectos de reurbanización que se formulen se tramitarán como Proyectos de Urbanización regulados en la legislación urbanística. Estos proyectos asegurarán la supresión de todo tipo de barreras arquitectónicas.

Se deberá garantizar la participación ciudadana en las decisiones relativas al diseño y a los elementos del mobiliario urbano del espacio protegido.

La remodelación del trazado y del mobiliario urbano deberá realizarse en consonancia con su carácter simbólico para conseguir una imagen unitaria expresiva de su origen bajo las siguientes premisas: potenciar el sentido unitario del conjunto espacial y fomentar el carácter de estancia y paseo público.

- b. Si la modificación de la ficha catalogo afecta a las determinaciones impuestas o a una parte de ellas, pero no al nivel de protección del inmueble, en este caso, se emitirá informe por parte del Ayuntamiento, en base al elaborado por la Comisión Provincial de Patrimonio, donde quedan recogidas las modificaciones admitidas. No obstante para la admisibilidad de actuaciones diferentes de las previstas en la ficha de las Edificaciones del Nivel 1 se seguirá lo dispuesto en el artículo 9.4.13 de estas Normas.

Artículo 9.4.24. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.

1. Las construcciones e instalaciones próximas a conjuntos, edificios o jardines objeto de protección singular deberán adecuarse a las edificaciones protegidas especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianera, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.
2. A tal efecto para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados, de forma que se justifique la situación. Si la importancia de la actuación lo hiciere preciso la administración urbanística municipal exigirá la tramitación de un Estudio de Detalle en que se recojan las directrices específicas de los órganos competentes.
3. Cualquier intervención de edificios situados en el ámbito de los entornos delimitados de Bienes de Interés Cultural deberá contar con autorización previa de la Consejería de Cultura.

SECCIÓN IV. EL CATÁLOGO DE ESPACIOS LIBRES DE INTERÉS.

Artículo 9.4.25. Espacios Libres de Interés.

1. El Catálogo del Plan General, establece en su Sección III, la protección de los Espacios Libres de Interés de Marbella y San Pedro.
2. En esta categoría del Catálogo de Espacios Libres de Interés se establecen los siguientes niveles:

SECCIÓN V. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA DEL PLAN GENERAL DE MARBELLA.

Artículo 9.4.26. El Patrimonio Arqueológico de Marbella

1. El Patrimonio Arqueológico está constituido por los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo.
2. Forman parte del Patrimonio Arqueológico de Marbella:
 - a. Los paquetes de depósitos antrópicos y estructuras ligados a los mismos bajo la cota cero.
 - b. Edificios emergentes singulares susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, en los que tal estudio suponga un enriquecimiento del conocimiento que tenemos sobre ellos.
3. El presente Plan, a los efectos de su adecuada conservación y protección, identifica los inmuebles pertenecientes al Patrimonio Arqueológico:
 - a. Yacimientos Arqueológicos
 - b. Áreas o Zonas de riegos con Cautela Arqueológica.
4. Para compatibilizar en los yacimientos y zonas de protección cautelar por riesgos arqueológicos, los derechos de los titulares de los inmuebles con la conservación del Patrimonio Arqueológico, se articula un procedimiento que condiciona cualquier acto de uso del suelo y subsuelo a la realización de la intervención arqueológica propuesta, que podrá dar lugar a proyectos de excavación arqueológica y, en su caso, al inicio de excavaciones. La intervención arqueológica deberá asegurar el estudio de la secuencia estratigráfica y establecer las medidas adecuadas que hagan compatible el proyecto de obras con la conservación del patrimonio arqueológico inmueble.
5. La concesión de licencia municipal de obras para los actos de uso del suelo y subsuelo en Yacimientos y Zonas de riegos con cautela arqueológica estará supeditada al cumplimiento de los niveles de intervención previa que se proponen en estas Normas y en el Catálogo para cada uno de ellos.

Artículo 9.4.27. Los Yacimientos Arqueológicos de Marbella

1. Se clasifican como Yacimientos Arqueológicos aquellas parcelas catastrales del término municipal, que como tales están incluidas en el Catálogo del presente Plan, las que se incluyan en la Carta Arqueológica del término municipal que se apruebe legalmente o aquellas otras en los que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica y que requieren de un régimen cautelar que preserve el interés público.
2. Los Yacimientos Arqueológicos catalogados son los identificados en el apartado segundo del artículo 9.4.29, en el apartado segundo del artículo 9.4.30 y en el apartado segundo del artículo 9.4.31.
3. Todas las parcelas a que se hace referencia en el apartado anterior se consideraran como incluidas en el Catálogo del presente Plan, siendo en su caso susceptibles de alcanzar la declaración que se establece en el Art. 48 y 49 de la Ley 1/1.991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, y 72 y 75 del Decreto 19/95 de 7 de Febrero.

Artículo 9.4.28. Catalogación del Patrimonio Arqueológico.

1. El presente Plan incorpora los yacimientos arqueológicos a su Catálogo de Protección en su Sección IV.

Se establecen tres niveles de protección:

 - a. el Nivel de Protección Arqueológica Integral
 - b. el Nivel de Protección Arqueológica Preferente.
 - c. el Nivel de Protección Arqueológica Genérica

De igual forma el presente Plan identifica las zonas o áreas de riegos con cautela arqueológica
2. Una vez elaborada la Carta Arqueológica del Municipio deberá formularse una Modificación Puntual del contenido de la presente Sección de este Plan General a los efectos de adecuar la normativa del mismo a las prescripciones y recomendaciones de la citada Carta. La citada Modificación se formulará en el plazo máximo de un año desde la aprobación de la Carta Arqueológica Municipal.

Artículo 9.4.29. Protección Arqueológica Integral.

1. El Nivel de Protección Arqueológica integral es el asignado a los bienes arqueológicos que deberán ser conservados íntegramente para su estudio científico y disfrute cultural.

2. Se incluyen en el Nivel de Protección Integral los siguientes yacimientos:

1. Basílica Paleocristiana de Vega del Mar. (BIC Monumento. En suelo calificado de Espacio Libre Público).
2. Castillo Alcazaba. (BIC Monumento. En Casco Histórico, en suelo calificado de Equipamiento)
3. Castillo de Alicates. (BIC Monumento. Localizada en Suelo No Urbanizable de Especial Protección)
4. Cerro Colorado. (Incoado BIC Zona Arqueológica.)
5. Cerro Torrón. (BIC Monumento, en suelo clasificado como No Urbanizable)
6. Cueva de Pecho Redondo. (BIC Monumento, localizada en Suelo No Urbanizable)
7. Termas Romanas de las Bóvedas (BIC Zona Arqueológica. La parte del yacimiento en zona no edificada se califica de Sistema General de Espacios Libres.
8. Torre Ancón. (BIC Monumento, localizado en suelo calificado de Espacios Libres en el Suelo Urbanizable Transitorio)
9. Torre Ladrones. (BIC Monumento)
10. Torre Lance de las Cañas. (BIC Monumento en suelo calificado de Sistema Local de Espacios Libres ,Zona de Servidumbre de Protección)
11. Torre de las Bóvedas. (BIC Monumento, Sistema General de Espacios Libres)
12. Torre del Duque. (BIC Monumento, integrado en Suelo Urbano Consolidado ya edificado)
13. Torre de Río Real. (BIC Monumento)

14. Villa Romana de Río Verde. (BIC Zona Arqueológica, integrado en Suelo Urbano Consolidado ya edificado).

Se incluirán además en este nivel todos los inmuebles de caracterización arqueológica que puedan ser inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía con posterioridad a la fecha de elaboración de este catálogo.

3. En los inmuebles catalogados con el Nivel de Protección Arqueológica Integral no se permitirá actuación alguna al menos que estén relacionadas con la investigación, protección, conservación y puesta en valor de los mismos.

Este nivel de protección se extenderá automáticamente a cualquier bien inmueble que adquiera la condición de Zona Arqueológica conforme a la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz así como a todos los inmuebles de caracterización arqueológica que puedan ser inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía con posterioridad a la fecha de elaboración de este catálogo.

En el Nivel de Protección Integral se encuentra aquellos yacimientos arqueológicos que cuentan con declaración de Bien de Interés Cultural por sus valores arqueológicos sean de modo único o por su concurrencia con otros arquitectónicos. También se incluyen aquellos otros yacimientos en los que sin contar con dicha declaración son merecedores del máximo nivel de protección, por contar con riesgos altos en atención a sus valores:

4. En los yacimientos con Protección Integral se permitirán las siguientes actuaciones:

- Actuaciones arqueológicas autorizadas por órgano competente en materia de Patrimonio Histórico de acuerdo con el Decreto 168/2006 de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
- Mantenimiento y conservación.

5. En el caso de que en el suelo y vuelo del yacimiento existan edificaciones consolidadas no declaradas bienes de interés cultural, se permitirán las obras de conservación y consolidación de las mismas. Una vez alcancen las edificaciones existentes la situación legal de ruina, las posibilidades edificatorias sobre la parcela se dictaminarán por la Consejería de Cultura tras la oportuna intervención arqueológica, y a raíz de su resolución se habilitará, en su caso, la incoación de una innovación puntual del Plan General

para asegurar su declaración de inedificabilidad y su calificación como espacio libre vinculado a fines arqueológicos si así resultara oportuno tras el mencionado dictamen.

En el caso de que la edificación bajo la que se encuentre el yacimiento sea un elemento con declaración de bien de interés cultural, las obras permitidas sobre la edificación se corresponderán con las propias de su régimen de protección.

6. En el caso de que los yacimientos de protección integral se encuentren en suelo urbanizable o en suelo urbano no consolidado los usos serán calificados de espacios libres públicos a fin de asegurar sus valores.
7. En el caso de que los yacimientos de protección integral se encuentren en suelo no urbanizable, se atribuye un régimen similar a la categoría de especial protección de conformidad con las previsiones del Capítulo III del Título XIII.

Artículo 9.4.30. Nivel Protección Arqueológica Preferente.

1. El Nivel de Protección Arqueológica Preferente se aplica a aquellas parcelas ubicadas en áreas de las que se poseen datos científicos que suponen la existencia de elementos arqueológicos emergentes y/o soterrados de valor histórico destacable, y cuya valoración tras la intervención arqueológica permitiría su posible integración en la trama urbana.

Engloba a los yacimientos arqueológicos inventariados en la cartografía de la arqueológica de la Delegación Provincial de la Junta de Andalucía.

2. Los yacimientos de Protección Arqueológica Preferente son:

1. Abrigos de Puerto Rico
2. Artola Alta-Coto Correa.
3. Coto Correa I
4. Coto Correa II
5. Cueva de la Palomina
6. Cueva de Nagüelles
7. Despoblado del Lago de las Tortugas.
8. Estructura del Lago de las Tortugas
9. Necrópolis de Nagüelles
10. Necrópolis y Habitat tardoromano de Vega del Mar
11. Subsuelo Urbano de Guadalmina.

12. Yacimiento fenicio de Río Real.

Este nivel de protección se extenderá automáticamente a cualquier yacimiento arqueológico aparecido con posterioridad a la aprobación del Plan General o a las estructuras arqueológicas de yacimientos ya conocidos previamente cuando su grado de conservación así lo determine, a propuesta de la Consejería de Cultura.

3. En este nivel de protección se admiten las actuaciones arqueológicas señaladas para los yacimientos de protección integral en el artículo anterior.

4. La concesión de licencia municipal de obras para los actos de uso del suelo y subsuelo en Yacimientos de Protección Preferente estará supeditada a la presentación de un informe con los resultados de la intervención arqueológica, con el correspondiente visado de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, con cargo a los presupuestos previstos en el Reglamento de Actividades Arqueológicas, aprobado según Decreto 168/2003, de 17 de junio. En el caso de que las actividades arqueológicas tengan un resultado negativo (desde el punto de vista arqueológico) el Ayuntamiento podrá proceder a la concesión de la licencia de construcción definitiva cuando la Delegación Provincial de Cultura así se halla pronunciado.

Dichas intervenciones serán ejecutadas por un técnico-arqueólogo, con cargo a la legislación vigente y estarán sujetas, en todo caso, a la aprobación de un Proyecto de Intervención Arqueológica Preventiva por parte de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. La intervención se concretará en la realización de sondeos arqueológicos.

La intervención arqueológica (a través de investigación documental, comparación con los resultados conocidos, ejecución de sondeos y calicatas, etc.) se concretará en un informe arqueológico del terreno, que deberá ser aportado a la solicitud de la licencia de obras. Este informe previo contemplará el desarrollo, alcance y duración en el tiempo de las intervenciones arqueológicas en función del nivel de protección y la situación real de cada caso.

El coste de la intervención arqueológica será abonado íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el artículo 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.

5. merecen ser conservados en situ se procederá a la alteración de la ordenación pormenorizada si ello resulta necesario mediante la formulación de un Plan Especial.
6. El uso permitido en las parcelas incluidas en la delimitación del yacimiento catalogado, será el que posibilitado por el planeamiento su calificación urbanística y sin perjuicio de las limitaciones establecidas resultantes del trámite anterior, y garantizando en todo caso, los valores merecedores de protección arqueológica.

En el caso de que la parcela tuviese asignada una calificación de uso lucrativo, y la Consejería de Cultura, a la vista del informe arqueológico, determinase la conservación al aire libre de los vestigios, se mantendrá aquella calificación urbanística si puede materializarse la edificabilidad en el resto de la parcela no afectada por los vestigios. En otro caso, procederá la redacción de un Plan Especial si el ámbito es suelo urbano no consolidado o bien la alteración del Plan Parcial si el ámbito es suelo urbanizable siempre que no haya culminado la urbanización. En el caso de que sea suelo urbano consolidado o cuando sea imposible proceder a una redistribución de la edificabilidad con garantías de solidaridad de beneficios y cargas, procederá la incoación de un expediente de innovación del Plan General para calificar la parcela con uso de espacios libres y prever su expropiación.
7. En los ámbitos de los Sectores de suelo urbanizable en los que se encuentre identificado algún terreno perteneciente a la delimitación de yacimientos del Nivel de Protección Preferente, deberá realizarse antes de la formulación del Plan Parcial una intervención arqueológica mediante sondeo, y sus resultados serán tenidos presentes para el establecimiento de la ordenación pormenorizada del Sector a fin de salvaguardar los valores arqueológicos que de forma efectiva, en su caso, se pongan de relieve.
8. De forma complementaria, se establecen las siguientes limitaciones particulares:
 - a. Para asegurar los valores del yacimiento de las Termas romanas y Torre, se califican los terrenos de espacios libres.
 - b. En el ARI SP-14, no podrá edificarse en el ámbito del yacimiento Protección Integral.
 - c. Para asegurar los valores del yacimiento Torre del Ancón, se establece la calificación de espacio libre de uso y dominio público.
 - d. Para asegurar los valores del yacimiento del Lago de las Tortugas deberá proceder a realizar una intervención previa antes de proceder a la regularización del área de incremento de aprovechamiento.
 - e. Para asegurar los valores del yacimiento Coto Correa (PAP 03) se establece que de forma preferente se disponga en el Plan de Sectorización del SUNS RR-1, su destino a espacios libres, salvo que la intervención arqueológica aconsejara otro destino.
 - f. Para asegurar los valores del yacimiento identificado (PAP 09) en el SUNS NG-2 se establece que de forma preferente se disponga en el Plan de Sectorización su destino a espacios libres, salvo que la intervención arqueológica aconsejara otro destino.

Artículo 9.4.31. Nivel Protección Arqueológica Genérica.

1. Este grado de protección se asigna a las áreas susceptibles de albergar la presencia de restos arqueológicos según establece el artículo 47 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía. Se aplica a zonas en las que existen vestigios de carácter externo o superficial, por su proximidad a un yacimiento arqueológico u otro indicio de la existencia de restos arqueológicos de interés.
2. Se adscriben al Nivel de Protección Arqueológica Genérica, los siguientes yacimientos:

De igual forma, en aquellos sectores y áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado en los que se encuentre identificado algún terreno perteneciente a la delimitación de yacimientos del Nivel de Protección Preferente, deberá realizarse antes de la formulación de su correspondiente Plan Parcial o Plan Especial una intervención arqueológica mediante sondeo, con idéntica que la señalada en el apartado anterior. Si el ámbito tiene establecida la ordenación pormenorizada directamente por este Plan General, la intervención mediante sondeo deberá realizarse previamente a la redacción del Proyecto de Urbanización y si el resultado de dicha intervención pone de relieve la existencia de vestigios de valor que

arqueológica señalada en su ficha a fin de determinar el ámbito preciso objeto de protección y los valores presentes, sin perjuicio de que se establezca la directriz de que los terrenos de mayor interés arqueológico se destinen a usos de espacios libres de uso público.

c. Para asegurar los potenciales valores del yacimiento Carril de Los Relojeros (PAG 2) se prevé en la ficha del ARI correspondiente, la necesidad de formular un Plan Especial de Reforma de la ordenación pormenorizada propuesta para la hipótesis de que el resultado de la intervención arqueológica determinase la incompatibilidad de la directamente establecida en este Plan General.

d. Para asegurar los potenciales valores de los yacimientos del Túmulo de Los Monteros (PAG 11) y Solana de Los Monteros (PAG 12) se califican los terrenos de espacios libres y de equipamiento cultural con fines arqueológicos sin perjuicio de la intervención arqueológica previa para guiar el diseño del espacio libre.

Artículo 9.4.32. Zonas de riesgos con cautela arqueológica.

1. Las zonas de riesgos con cautela arqueológica representan un ámbito territorial susceptible de ser estudiado con metodología arqueológica dado que por su grado de proximidad a yacimientos es probable la aparición de restos arqueológicos.

2. Las zonas de riesgos con cautela arqueológica, delimitadas en los Planos, son:

- Guadalmina
- Lago de las Tortugas.
- Nagüelles.
- Los Monteros.
- Coto Correa.
- Cerro Torrón.
- Río Verde.

Cualquier obra a realizar en estos ámbitos requiere una actividad arqueológica mínima de control de movimientos de tierra siendo el municipio el encargado de informar a los promotores de dicha cautela. Será la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía la que determine finalmente que actividad arqueológica habrá de desarrollarse.

1. Atalayas de Nagüelles
2. Carril del Relojero.
3. Cerro del Almendro- Loma del Espartal.
4. Cerro del Trapiche- Llano de Camoján.
5. Des poblado de Nagüelles
6. Minas del Peñoncillo.
7. Pecho de las Cuevas.
8. Puente Romano
9. Reserva de los Monteros.
10. Solana de los Monteros.
11. Túmulo de los Monteros.

3. En las áreas con nivel de Protección Arqueológica Genérica se establecen unas medidas precautorias consistentes en la obligatoriedad de realizar de forma previa o simultánea a cualquier intervención edificatoria un control de movimiento de tierras de forma. La realización de esta intervención previa o simultánea a las obras será determinada por la Delegación Provincial de Cultura.

4. Si durante los trabajos de control de movimiento de tierra se detectaran restos arqueológicos susceptibles de interés para su estudio científico la Delegación Provincial de Cultura deberá resolver en cada caso la actividad arqueológica a desarrollar.

Dichas intervenciones serán ejecutadas por un técnico-arqueólogo, con cargo a la legislación vigente y estarán sujetas, en todo caso, a la aprobación de un Proyecto de Intervención Arqueológica Preventiva por parte de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. La intervención se concretará en la realización de sondeos arqueológicos.

La intervención arqueológica y el coste de la misma, se realizará aplicando las mismas reglas que las previstas en el artículo anterior.

5. De forma complementaria, se establecen las siguientes limitaciones particulares:

- a. Para asegurar los potenciales valores del yacimiento PAG 12 Yacimiento fénicio de Río Real se califica de espacios libres.
- b. Para asegurar los potenciales valores del yacimiento Cerro del Trapiche (PAG 4) deberá realizarse previamente a la formulación del Plan Parcial del SUS MB-3 la intervención

Artículo 9.4.33 Normas específicas de protección cautelar arqueológica en la zona del Conjunto Histórico.

Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Centro Histórico previsto por este Plan, se establecen las siguientes normas de cautela arqueológica previa en el Centro Histórico de Marbella, diferenciando tres ámbitos de protección:

- a. **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.
- b. **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 previos 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.
- c. **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.

Artículo 9.4.34 Procedimiento e intervención municipal.

- 1. Para la solicitud de la correspondiente licencia urbanística en terrenos que afecten a un yacimiento o en zonas de cautela arqueológica se requerirá por parte del Ayuntamiento un informe arqueológico en el que se evalúen los riesgos y el proyecto arqueológico a desarrollar. En este sentido cualquier actividad arqueológica requiere la autorización previa de la Consejería de Cultura; a tal fin se presentará ante la misma solicitud y Proyecto de Actividad Arqueológica según los criterios del Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003).
- 2. La Consejería de Cultura, una vez autorizada la actividad

arqueológica, remitirá la resolución sobre dicha autorización al arqueólogo responsable de la actividad y este deberá informar a la parte contratante para que puedan comenzar las obras. En la resolución se harán constar los inspectores designados a los efectos del artículo 29 del Decreto 168/2003, de 17 de junio.

- 3. Durante el transcurso de los trabajos o a su término y a la vista de los resultados podrá requerirse la ampliación de la intervención aumentando la superficie de actuación o elevando el grado de protección al inmediatamente superior.
- 4. La Delegación Provincial de Cultura en función de los resultados emitirá Diligencia de Finalización de Actividad Arqueológica, dando por finalizados los trabajos arqueológicos en el solar.

Artículo 9.4.35. Protección de hallazgos casuales

- 1. La aparición de hallazgos casuales, de restos arqueológicos, por cualquier motivo y en cualquier punto del término municipal, deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento. Si la comunicación se realiza al Ayuntamiento este tiene la obligación de ponerlo en conocimiento de la Consejería en un plazo máximo de 24 horas.
- 2. La Consejería competente podrá ordenar la paralización de los trabajos, por un plazo máximo de dos meses. Dicha paralización no comporta derecho de indemnización. En caso de que resulte necesario la consejería puede aumentar dicho plazo, quedando en tal caso obligado a resarcir el daño afectivo que cause la paralización de trabajos.
- 3. La Consejería ordenará la actividad arqueológica más conveniente siendo esta con carácter urgente.
- 4. El régimen jurídico de los hallazgos casuales quedará sujeta a lo establecido en el artículo 41.3 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, en el artículo 50 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía y en el reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (Decreto 19/1995, de 7 febrero 1995).

TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL SUELO URBANO

Artículo 10.1.1. Determinaciones generales del Plan General en el Suelo Urbano

1. Para definir la ordenación y prever el desarrollo urbanístico del suelo urbano, el Plan General establece las siguientes determinaciones:
 - a. La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforman.
 - b. La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano en la categoría de Consolidado por la urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano en la categoría de No Consolidado, diferenciando en este caso la subcategoría e instrumentación de su desarrollo y gestión.
 - c. La identificación de los ámbitos de planeamiento específico, distinguiendo entre aquellos ámbitos cuya ordenación pormenorizada y detallada, en el momento de la entrada en vigor de este Plan General se difiere a un momento posterior, de aquellos ámbitos en los que se procede a incorporar un planeamiento de desarrollo anterior. En los Ámbitos de Planeamiento Diferido se requiere la formulación de un instrumento de desarrollo para el establecimiento de la completa ordenación pormenorizada de algunas áreas en las que se prevén operaciones de reforma interior que precisan la formulación de Planeamiento Especial, y en los que se fijan los objetivos que la reforma propone y los usos e intensidades previstos. Por su parte, los Ámbitos de Planeamiento Incorporado son ámbitos territoriales en los que el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo del planeamiento general anterior, así como su gestión.
 - d. La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano No Consolidado.

- e. La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
- f. La identificación y delimitación de los Sistemas Generales en el suelo urbano consolidado y no consolidado, señalando si son usos existentes o previstos.
- g. La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.
- h. El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.
- i. La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.
- j. El trazado y características de la red viaria pública, con jerarquización en función del tráfico previsto; el señalamiento de alineación y rasante para los terrenos con ordenación detallada precisando la anchura de los viales; los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.
- k. La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.
- l. La reglamentación detallada en el Suelo Urbano ordenado del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
- m. Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de las áreas de reforma interior no ordenadas.
- n. Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).

- o. Previsiones sobre programación del desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas.
 - p. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
2. Los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en virtud del número 1 anterior, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:
- a. Áreas Homogéneas de Edificación en suelo urbano consolidado.- para el establecimiento de las determinaciones estructurales de uso global, densidad y edificabilidad para las diferentes unidades geográficas y urbanísticas homogéneas del suelo urbano consolidado.
 - b. Calificación urbanística pormenorizada, en el suelo urbano consolidado y en el no consolidado de ordenación completa. La calificación pormenorizada se integra por la identificación de la zona de ordenanza de aplicación que expresa el uso pormenorizado y la tipología, altura y edificabilidad de la parcela.
 - c. Ámbitos del suelo urbano no consolidado con expresión de sus determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas.
3. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollan el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el apartado 1.a anterior, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización ejecutadas sean reconocidas por la Administración Urbanística Municipal. La nueva clasificación de estos terrenos se expresará en los textos refundidos que del documento del Plan General se realice y en el que se expresará con claridad la causa de su reconocimiento.
4. Los terrenos clasificados como suelo urbano por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1 de este artículo, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la Ley andaluza 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos :
- a. Suelo Urbano consolidado por la urbanización.
 - b. Suelo Urbano no consolidado

Artículo 10.1.3. La categoría de Suelo Urbano Consolidado.

- 1. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización, los terrenos clasificados como urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no queden adscritos

a la categoría de suelo urbano no consolidado conforme al siguiente artículo.

2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano Consolidado en los Planos de Ordenación siguientes: Planos de Ordenación Estructural: nº 1 Clasificación del Suelo y nº 5. Ordenación del Suelo Urbano, y en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.

aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado en el Plano de Ordenación Estructural, diferenciando:

- a. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC).
- b. Áreas de Reforma Interior (ARI).
- c. Unidades de ejecución con fines de normalización identificadas como Áreas de Regularización (ARG).
- d. Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, integradas por ámbitos de considerable incremento de aprovechamientos urbanístico (AUA) y sus correspondientes actuaciones aisladas públicas vinculadas (AA).
- e. Ámbitos de Edificación con incremento de aprovechamiento materializado sin área de reparto al no precisar suelos públicos asociados, que se identifican como de Ordenación de Mantenimiento (OM).
- f. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas, en Suelo Urbano No Consolidado.
- g. Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado de carácter Transitorio o en ejecución.
3. La definición y desarrollo de estas tipologías de intervención en el suelo urbano no consolidado así como su régimen jurídico se encuentra en el Capítulo III de este Título.

Artículo 10.1.5. División en Zonas de Ordenanzas

1. El Suelo Urbano ordenado pormenorizadamente de forma completa se divide en las Zonas de Ordenanzas que se establecen y regulan en el Título XI de estas Normas en cuanto a condiciones de ordenación generales y específicas, condiciones de volumen, de uso, estéticas y de la edificación y sus plazos.
2. Las zonas de ordenanzas se subdividen, cuando proceda, en

Artículo 10.1.4. La adscripción a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

1. Tienen la categoría de Suelo urbano no consolidado, los terrenos que el Plan adscribe la clase de suelo urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- 1º. Por carecer de urbanización consolidada, al encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:
 - a. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos.
 - b. No contar la urbanización existente, a nivel de servicios, infraestructuras y dotaciones, con la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
 - c. Precisar la urbanización existente de una renovación sustancial a través de una actuación integrada de reforma interior dirigida a revertir la obsolescencia del área urbana con el establecimiento de una nueva ordenación en el que se garanticen los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas en proporción adecuada a los nuevos usos e intensidades propuestos
 - d. Precisar la urbanización existente de una mejora que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma, especialmente dirigida al establecimiento de un nivel dotacional adecuado para servir a la edificación existente a fin de posibilitar su normalización urbana.

2º. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuya un

subzonas en función de caracteres específicos de condiciones de edificación. Las condiciones generales establecidas para cada zona de ordenanzas serán de aplicación en cada subzona que la integran, salvo en los casos de contradicción con las determinaciones específicas establecidas en cada subzona.

Artículo. 10.1.6. Ámbitos de ordenación detallada en suelo urbano no consolidado

1. Los ámbitos con ordenación pormenorizada completa del suelo urbano no consolidado coinciden con los Sectores y Áreas de Reforma Interior no incluidos en el artículo siguiente, y respecto de los cuales el presente Plan procede directamente a establecer su ordenación pormenorizada completa (sin perjuicio de la formulación de Estudio de Detalle cuando fuera preciso). De igual forma se procede por este Plan General a establecer la ordenación pormenorizada completa en las Áreas de Regularización, Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos (diferenciando los Ámbitos Incremento de Aprovechamientos y Actuaciones Aisladas que se integran en el mismo área de reparto) y los ámbitos de incrementos de aprovechamientos sin área de reparto (Ordenación de Mantenimiento).

2. Con carácter general las normas particulares de aplicación en la mayor parte de los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación detallada de los diferentes ámbitos del suelo urbano no consolidado coinciden con las establecidas para zonas de ordenanza del suelo urbano consolidado de caracterización tipomorfológica similar, sin perjuicio de las especificaciones necesarias incluidas en las Fichas anexas de estas Normas correspondientes a cada ámbito para asegurar objetivos de ordenación específicos y de lo dispuesto en el apartado 8 del artículo 10.3.11 y en el apartado 6 del artículo 10.3.18. En todo caso las disposiciones sobre edificabilidad y densidad se aplicarán conforme a las previsiones del apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.

Artículo 10.1.7. Ámbitos de ordenación con Planeamiento Específico en Suelo Urbano

1. Los Ámbitos de Ordenación con Planeamiento Específico son los ámbitos territoriales en los que el presente Plan remite su ordenación pormenorizada y en detalle a un instrumento de planeamiento de desarrollo futuro o a uno anterior ya aprobado definitivamente en el

momento de la entrada en vigor del mismo que se asume. Se distinguen Ámbitos de Ordenación Diferida y Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

2. Ámbitos de Ordenación Diferida. Son los ámbitos territoriales que precisan de la formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación pormenorizada completa y detallada. El régimen del planeamiento de desarrollo diferido se realizará desarrollando las condiciones específicas de ordenación establecidas en las fichas correspondientes para cada sector o área de reforma interior de conformidad con las previsiones del Título I y II de estas Normas.

3. Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API). Se trata de ámbitos territoriales del Suelo Urbano en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de que, en su caso, realice alteraciones puntuales en la ordenación detallada.

Artículo 10.1.8. Ámbitos de ordenación diferida en Suelo Urbano No Consolidado

1. Los Ámbitos de Ordenación Diferida coinciden con aquellas áreas de reforma interior y sectores de suelo urbano no consolidado en los que el presente Plan remite su ordenación completa y detallada a un instrumento de planeamiento de desarrollo futuro de elaboración necesaria.
2. Son sectores de suelo urbano no consolidado cuya ordenación pormenorizada completa se difiere a la elaboración necesaria del correspondiente Plan Parcial los que se señalan a continuación, y cuyas determinaciones preceptivas se contienen en los planos de ordenación estructural, en la Sección Segunda de este Capítulo, y en las fichas de estas Normas Urbanísticas relativas a los ámbitos de ordenación-gestión:

- a. SECTOR SUNC SP 1 EL CHOPO (artículo 10.1.12)
- b. SECTOR SUNC SP 3 LINDA VISTA ALTA (artículo 10.1.13)
- c. SECTOR SUNC SP 7 AMPLIACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL SAN PEDRO (artículo 10.1.14)

- c. SECTOR SUNC NG 2 LOMAS DE MARBELLA (artículo 10.1.15)
 - d. SECTOR SUNC NG 3 LA CONEJA (artículo 10.1.16)
 - e. SECTOR SUNC-MB 1 LA CAÑADA (artículo 10.1.17)
 - f. SECTOR SUNC-RR 1 EL PINAR (artículo 10.1.17 bis)
3. Son áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado cuya ordenación pormenorizada completa se refiere a la elaboración necesaria del correspondiente Plan Especial, los ámbitos que se señalan a continuación, y cuyas determinaciones preceptivas se contienen en los planos de ordenación estructural pormenorizada, en la Sección Segunda de este Capítulo, y en las fichas de estas Normas Urbanísticas relativas a los ámbitos de ordenación-gestión:
- a. ARI-SP-1 VALLE DEL SOL (artículo 10.1.18)
 - b. ARI-SP-2 GUADALMINA NORTE (artículo 10.1.19)
 - c. ARI-SP-4 LOMA DEL TEJAR (artículo 10.1.20)
 - d. ARI-SP-7 EL ÁNGEL (artículo 10.1.21)
 - e. ARI-MB-8 LA ERMITA (artículo 10.1.22)
 - f. ARI-MB-10 EL DESASTRE (artículo 10.1.23)
 - g. ARI-VB-6 LEPA (artículo 10.1.24)
4. En el resto de ámbitos del suelo urbano no consolidado que cuentan con ordenación pormenorizada completa establecida en este Plan, podrán formularse de forma potestativa Estudios de Detalle para la mejor disposición volumétrica en el seno de cada parcela de conformidad con las previsiones del Título II de estas Normas.

Artículo 10.1.9. Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) en Suelo Urbano

1. Se trata de ámbitos territoriales del Suelo Urbano en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de la alteración puntual de algunas de sus determinaciones. Los Ámbitos

de Planeamiento Incorporado aparecen identificados en los Planos de Ordenación Completa con las siglas API

2. En Suelo Urbano, dentro de la categoría de No Consolidado de carácter Transitorio o en proceso de ejecución, se delimitan los siguientes sectores que constituyen Ámbitos de Planeamiento Incorporado que provienen del Plan General anterior:
 - API NA 1, (SUNC T-NA-1) que corresponde con el anterior Plan Especial de Reforma Interior AN-1 "Guadaiza" que cuenta con aprobación definitiva desde el 21 de febrero de 1994, y posteriormente se han presentado modificaciones puntuales al mismo.
 - API NG 1 (SUNC T-NG-2) que se corresponde con el anterior sector PGOU 1986 URP-NG-9 "Arroyo Nagüeles", cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente el 29 de abril de 1.991 y la Modificación del Plan Parcial cuenta con aprobación definitiva desde el 30 de enero de 2.002.
 - API RR 1 (SUNC T-RR-1) que corresponde con el anterior sector del PGOU de 1.986, URP-RR-10 "Hospital", cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente el 15 de julio de 1.994.
 - API VB 1 (SUNC T-VB-1) que corresponde con el anterior sector del PGOU de 1.986, URP-VB-7 "Artola Alta", cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente el 20 de enero de 1.990.
 - API VB 2 (SUNC T VB 2), que corresponde con el anterior Sector del PGOU de 1986, URP-VB-8 Samisol, cuyo Plan Parcial cuenta con aprobación definitiva con fecha 27 de abril de 2007.

El presente Plan General también reconoce como ámbito de Planeamiento Incorporado, al identificado como API SP 1, que se corresponde con el anterior sector del PGOU de 1986 URP-SP-2 "Linda Vista Norte" con Plan Parcial aprobado definitivamente en diciembre de 1997. No obstante, a efectos de categorización, al ámbito de la Unidad de Ejecución número 1 del citado sector se le reconoce el carácter de suelo urbano consolidado. Por el contrario, el ámbito de la unidad de ejecución número 2 del mencionado sector, se le atribuye por este Plan la consideración de suelo urbano no consolidado en ejecución al no haberse culminado el proceso de transformación urbanística, e identificándose como SUNC T-SP-2.

3. El régimen de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado es el siguiente:
- a. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas y sin perjuicio de aquellas alteraciones puntuales que incorpore de forma expresa este Plan General. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales a los que se realiza directa remisión.
 - b. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones de Ámbito de Planeamiento Incorporado en lo concerniente a aquellos aspectos concretos y específicos a las mismas, se utilizarán las determinaciones particulares del planeamiento pormenorizado asumido interpretadas conforme a los antecedentes administrativos del mismo, sin perjuicio de que las remisiones que en su caso realicen al Planeamiento General debe entenderse sustituidas por la regulación establecida en las presentes Normas.
 - c. Particularmente las representaciones gráficas que figuran en los Planos de Ordenación completa de este Plan, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad, excepto en lo concerniente a las determinaciones de carácter estructural que son en todo caso vinculantes. Las determinaciones gráficas de la ordenación pormenorizada completa de estos ámbitos son las que expresamente se reflejan en el planeamiento pormenorizado de origen asumido salvo las especificaciones que se incorporan en el apartado 4 para algunos ámbitos que representan una expresa voluntad de este Plan por alteradas. De igual forma prevalecerán en todo caso las determinaciones de este Plan que tengan la consideración de estructurales.
 - d. En el caso de discrepancia entre las determinaciones del planeamiento antecedente y las que incorpora el presente Plan de Ordenación se considerarán predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen salvo las excepciones que se establecen en este precepto. En todo caso prevalecerá lo dispuesto por el presente Plan General para el API correspondiente cuando se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones específicas de los expedientes de origen.
 - e. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales de uso e higiene, de los edificios, y de protección definidas en los correspondientes Títulos de las presentes Normas Urbanísticas. No obstante, se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas Particulares del planeamiento incorporado en los ámbitos con uso global residencial, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de permitidos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en estas Normas, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter. Por el contrario, en los ámbitos con uso global industrial el régimen de usos compatibles será en todo caso el regulado en estas Normas.
 - f. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado de Suelo Urbano que tienen calificaciones de uso residencial, la densidad máxima de viviendas se corresponde con la asignada por el documento asumido de planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente con anterioridad. De igual forma el número máximo de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el instrumento asumido de planeamiento pormenorizado.
 - g. Aquellos instrumentos de planeamiento de desarrollo, que se asumen como ámbitos de planeamiento incorporado en el presente Plan General, en los que se hayan tramitado diferentes modificaciones puntuales de los mismos, deberán elaborar en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del presente Plan General, un Texto Refundido en el que se integren las alteraciones incorporadas ya aprobadas.
4. Alteraciones de ordenación directamente establecidas por el Plan General en Ámbitos de Planeamiento Incorporado.
- El presente Plan General establece las siguientes alteraciones puntuales en la ordenación pormenorizada establecida en los API asumidos, y que deben entenderse que desplazan a las determinaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento asumidos:
- A. En lo que respecta al API RR 1 SUNCT-RR-1, se asume el Plan Parcial aprobado definitivamente si bien se incorporan

directamente por este Plan General las siguientes alteraciones puntuales:

- a. La parcela 3.4 de uso Hotelero y Comercial en el Plan Parcial se califica de uso dotacional de equipamiento público, integrándose con la 3.1, 3.2 y 3.3 en una única parcela del Sistema de Equipamientos público, con destino preferente para necesidades de ampliación del Hospital Comarcal.
- b. Se procede a relocar la edificabilidad de la parcela 3.4 del Plan Parcial en las siguientes parcelas: en la parcela 2.6 se amplía su edificabilidad en 1.463 m² (y 13 viviendas), quedando finalmente con una edificabilidad de 6.135 m² con zona de ordenanzas UA-4 y un total de 40 viviendas; la parcela 2.7 se amplía su edificabilidad en 567 m² (y 5 viviendas), quedando finalmente con una edificabilidad de 10.165 m² con zona de ordenanzas OS y un total de 49 viviendas; y en la parcela 2.9 se amplía su edificabilidad en 2.314 m² (y 22 viviendas), quedando finalmente con una edificabilidad de 9.706 m² con zona de ordenanzas UA-4 y un total de 65 viviendas.

Al tiempo, se deberá proceder a la finalización de las obras de urbanización que aun resten y a la formalización de la cesión de las reservas dotacionales.

Artículo 10.1.10. División del Suelo Urbano a los efectos de la ejecución urbanística

A los efectos de la gestión urbanística del presente Plan en Suelo Urbano se distingue:

- 1.1. El suelo urbano consolidado, cuya ejecución del Plan se desarrolla siempre por actuaciones aisladas ya sea de carácter público o privado. En esta categoría de suelo los propietarios de las parcelas con aprovechamiento objetivo pueden solicitar la licencia de obras si merece la condición de solar, y la Administración Urbanística puede incoar el oportuno expediente expropiatorio para la adquisición de terrenos calificados con uso y destino públicos e identificados como Actuaciones Urbanizadoras No Integradas que en esta categoría de suelo, en su caso, prevea.

1.2. En suelo urbano no consolidado por la urbanización se presentan las siguientes situaciones diferenciadas a las que les corresponde un estatuto específico a efectos de su ejecución urbanística:

- a. Los terrenos incluidos en sectores (SUNC) y áreas de reforma interior (AR) para su ejecución sistemática a través de unidades de Ejecución.
- b. Los terrenos incluidos en las unidades de ejecución con fines de normalización, identificadas como Áreas de Regularización (ARC) para la ejecución de los deberes urbanísticos pendientes en actuaciones sistemáticas con dicha finalidad de normalización urbanística.
- c. Los terrenos que, estando incluidos en Áreas de Reparto, el presente Plan posibilita el cumplimiento de los deberes básicos vinculados a las actuaciones de transformación o renovación en suelo urbano no consolidado con fines de normalización o revitalización a través de transferencias de aprovechamientos urbanísticos, sin que sea obligatoria la ejecución sistemática (AIA).

Son los terrenos incorporados a Áreas de Reparto en ámbitos en los que no se ha delimitado ni previsto como necesaria la delimitación de unidades de ejecución. El Plan diferencia dos supuestos, en atención a su caracterización y objetivos:

- c.1. los ámbitos de transferencias de aprovechamientos con fines de normalización consistentes en actuaciones de dotación precisadas para la legitimación de previas transformaciones edificatorias irregulares -que suponen incrementos de aprovechamientos ya materializadas con respecto al atribuido por el planeamiento anterior- y que son asumidas por este Plan en la medida que son compatibles con el nuevo modelo territorial adoptado por éste y resultar vinculadas a operaciones de ajustes (transferencias de aprovechamientos o compensaciones económicas sustitutivas) necesarias para la adquisición de los terrenos con destinos públicos requeridos para lograr el equilibrio dotacional conforme al objetivo de la normalización.
- c.2. los ámbitos de transferencias de aprovechamientos con fines de renovación parcial y progresiva en un área homogénea de edificación, que por presentar signos de obsolescencia o/y presentarse nuevas oportunidades

de revitalización, el presente Plan le atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al que resultaba conforme al planeamiento anterior para fomentar la consecución de nuevos objetivos urbanos y previendo nuevos espacios dotacionales.

d. Las parcelas identificadas como ámbitos de Mantenimiento de la Ordenación correspondientes a parcelas ya edificadas con aprovechamiento superior al permitido por el planeamiento anterior, y que aún no siendo el incremento sustancial - y por ello, quedan excluidas de ámbitos de unidades de ejecución y no se procede a su inclusión en Áreas de Repartos- constituyen supuestos de suelo urbano no consolidado a fin de asegurar la participación pública en las plusvalías generadas y evitar enriquecimientos injustos frente a otras parcelas en situaciones análogas. El cumplimiento de los deberes urbanísticos se realiza mediante actuación asistemática sin transferencias de aprovechamientos urbanísticos

e. Ámbitos de suelo urbano no consolidado transitorio, cuya gestión se desarrollará de acuerdo con el artículo 10.3.22

1.3 Las parcelas que se encuentran sujetas a Actuaciones Urbanizadoras No Integradas cuyo régimen se establece el siguiente artículo diferenciando aquellas que se encuentran en el suelo urbano consolidado y las que se adscriben a la categoría de urbano no consolidado.

Artículo 10.1.11. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No consolidado.

1. Se trata de ámbitos territoriales del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado donde se plantean actuaciones para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.
 2. En el suelo urbano se prevén dos tipos de actuaciones urbanizadoras no integradas:

- a. Actuaciones Aisladas de carácter público (de Vialito, Espacios Libres o de Equipamiento) en suelo urbano no consolidado.
- b. Actuaciones coordinadas de ejecución de obras ordinarias de

reurbanización en los Barrios.

3. Las parcelas que se encuentran sujetas a Actuaciones Aisladas de carácter público en la categoría de suelo de urbano no consolidado se adscriben a las distintas Áreas de Reparto. Estas parcelas pueden ser objeto de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos si se localizan en un ámbito delimitado como Área de Transferencia; en otro caso, podrán adscribirse para su adquisición a la gestión de unidades de ejecución excedentarias pertenecientes a su Área de Reparto, sin perjuicio, de la aplicación de la expropiación u ocupación directa.

4. El régimen de las actuaciones urbanizadoras no integradas se desarrolla en el Capítulo IV de este Título

SECCIÓN II. DISPOSICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO DIFERIDA

Artículo 10.1.12. Objetivos y criterios de la Ordenación Pormenorizada del Sector SUNC SP 1 EL CHOPO.

1. Justificación.- Actuación de nueva urbanización en vacío urbano relevante en posición de centralidad, con notable protagonismo en la trama urbana de San Pedro por su localización en el entorno del futuro corredor ferroviario.

2. Criterios y Objetivos de Ordenación.

- Creación de una zona urbana que refuerce el carácter de centralidad con usos dominantes residenciales (con presencia significativa de VPO);
- Oferta de servicios terciarios en el frente de la Autovía de la Costa.
- La red del sistema de espacios libres se localizará en la posición señalada en los Planos, en el frente de la Autovía de la Costa y en el ámbito oeste del sector para reforzar el sistema del parque fluvial.

3. Condiciones de Edificabilidad y Uso. Las indicadas en la Ficha del Anexo de Las Normas. No obstante, la edificabilidad mínima de servicios terciarios y hoteleros compatibles será del 15% de la edificabilidad total del sector.

Artículo 10.1.13. Objetivos y criterios de la Ordenación Pormenorizada del Sector SUNC SP 3 LINDA VISTA ALTA

1. Justificación.- Actuación de nueva urbanización en vacío urbano relevante en posición de centralidad, con notable protagonismo en la zona del litoral de San Pedro, articulando la urbanización Guadalmina Baja con el entorno del Bulevar de Marqués del Duero.
2. Criterios y Objetivos de Ordenación.
 - Creación de una zona urbana que refuerce el carácter de centralidad con usos dominantes residenciales (con presencia significativa de VPO).
 - La red del sistema de espacios libres y de equipamientos se localizará en el frente de la Autovía de la Costa del Sol
3. Condiciones de Edificabilidad y Uso.- Las indicadas en la Ficha del Anexo de Las Normas. La compatibilidad del uso de servicios terciarios será de al menos el 10% de la edificabilidad del sector.

Artículo 10.1.14. Objetivos y criterios de la Ordenación Pormenorizada del Sector SUNC SP 7 AMPLIACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL SAN PEDRO

1. Justificación.- Actuación de nueva urbanización en vacío urbano relevante en posición de centralidad en el norte de San Pedro entre el Polígono Industrial en desarrollo y las barriadas El Gamonal y el Salto. El objetivo de este sector que cuenta con una óptima accesibilidad desde la carretera de Ronda es posibilitar la ampliación del actual Polígono Industrial de San Pedro Alcántara para completar la oferta de un espacio adecuado para la implantación de actividades productivas y económicas en este núcleo.
2. Objetivos de ordenación.- El Plan Parcial de desarrollo de este Sector SUNC de San Pedro para uso global de actividades económicas incorporará entre sus determinaciones las cautelas necesarias para la previsión de los espacios libres y de equipamientos en las zonas colindantes con las áreas residenciales. De igual forma estará facultado para integrar en la posición noreste los usos residenciales de las edificaciones actuales con este uso, sin posibilidad de incrementar el número de viviendas, previendo la implantación de actividades económicas de servicios terciarios más compatibles con dicho uso en las zonas colindantes a la presencia

de las edificaciones residenciales y disponiendo además de espacios libres de colchón, para separarlas de aquellas usos de actividades económicas de carácter industrial.

3. Los usos y edificabilidades.- El uso global y edificabilidad máxima serán las señaladas en las fichas. La distribución de la edificabilidad entre los usos pormenorizados, asegurará una distribución equilibrada entre el uso de servicios terciarios y el uso industrial, siendo cada uno de ellos en un porcentaje mínimo del 40% y máximo del 60%.

Artículo 10.1.15. Objetivos y criterios de la Ordenación Pormenorizada del Sector SUNC NG 2 LOMAS DE MARBELLA

1. Justificación.- Actuación que pretende en un vacío urbano relevante, en la que existen algunas edificaciones irregulares, asegurar su correcta ordenación al presentar, por su localización, una notable presencia y repercusión escénica, como es el frente urbano de la Ctra de Istán.
2. Criterios y Objetivos de Ordenación.
 - Deberá respetarse el trazado de la red viaria básica.
 - La red de espacios libres local será de al menos el 30% del ámbito, y se deberá calificar con este destino la reflejada en el Plano de Ordenación Pormenorizada, que tiene carácter vinculante para la preservación visual de edificación colindante al sector (Las Terrazas de las Lomas del Marbella Club).
 - La red dotacional local será conforme al artículo 17 LOUA ámbito.
 - En la disposición de los volúmenes edificatorios de las parcelas lucrativas se deberá justificar su integración paisajística.
3. Condiciones de Edificabilidad y Uso.- Las indicadas en la Ficha del Anexo de Las Normas.
4. Debe reservarse 2.500 m² para la implantación de infraestructura abastecimiento (depósito).

Artículo 10.1.16. Objetivos y criterios de la Ordenación Pormenorizada del Sector SUNC NG 3 LA CONEJA

Así mismo se establece la obligación de destinar como mínimo, un 18% de la superficie del sector a sistemas locales de espacio libres y de equipamiento dotacional, en la posición preferente indicada en los Planos de ordenación (pudiendo integrarse la parte dotacional en el espacio libre indicado en los planos) dotando a este ámbito de singular topografía, de las dosis adecuadas de calidad ambiental.

La superficie de la Actuación Aislada de Espacios Libres localizada colindante al Sector deberá ser objeto de obtención a cargo de éste.

1. Justificación.- Actuación que pretende en un vacío urbano relevante asegurar su correcta ordenación al ser el suelo restante de un desarrollo irregular, y que no puede quedar hipotecado, al requerir la zona de una importante reserva de espacios libres y dotacional.
2. Criterios y Objetivos de Ordenación.
 - Deberá respetarse el trazado de la red viaria básica, sin perjuicio de su ajuste.
 - La red de espacios libres local será de al menos 15% del ámbito con localización preferente en la zona sur del sector indicadas en el Plano y, en otras zonas arboladas
 - La red dotacional local será de al menos el 10% del ámbito, en posición preferente señalada en plano de ordenación.
3. Condiciones de Edificabilidad y Uso. Las indicadas en la Ficha del Anexo de Las Normas.

3. Condiciones de Edificabilidad y Uso. Son las establecidas en la ficha del ámbito. El Plan Parcial reconocerá el Uso de Gran Superficie Comercial en el establecimiento actualmente finalizado. No obstante, la edificabilidad total atribuida por el Plan en la Ficha del ámbito incluye la del establecimiento autorizado por provenir de una actuación en suelo con la consideración de no urbanizable del Plan General anterior (interés social en SUNP sin Programa de Actuación), pero que ahora se integra en suelo urbano.

La edificabilidad establecida en la ficha para el uso pormenorizado de servicios terciarios podrá ser destinada en todo o en parte por el Plan Parcial al uso de Gran Superficie Comercial, siempre que el Plan Parcial cuente con las autorizaciones supramunicipales correspondientes. En este caso será de aplicación lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 6.4.14 de las Normas.

Artículo 10.1.17. Objetivos y criterios de la Ordenación Pormenorizada del Sector SUNC. MB 1 LA CAÑADA

1. Justificación.- Ámbito localizado, sobre la AP7, al norte del suelo urbano de Marbella, caracterizado por la importante presencia de una gran superficie comercial, desarrollada en gran medida contra plan. Las especiales características de este ámbito territorial, considerado estratégico por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol (SUNS MB1), para la implantación de actividades productivas, la óptima accesibilidad de esta área de la ciudad, potenciada con un nuevo enlace con la AP7, así como un nuevo paso territorial de conexión con el núcleo urbano de Marbella, y la necesidad de normalización de la edificación finalizada en la actualidad, conlleva la delimitación de un sector de suelo urbano no consolidado para la implantación de actividades económicas de carácter terciario, que refuercen la estrategia prevista en el plan subregional.
2. Criterios y Objetivos.- La ordenación pormenorizada de este ámbito territorial, además de resolver las conexiones viarias previstas que garanticen la adecuada accesibilidad al mismo, deberá prever una importante reserva de suelo destinada a la localización de un equipamiento territorial de carácter recreativo-deportivo (EQ-T-3), en el interior del Sector.

4. Obligaciones urbanísticas. Entre las cargas suplementarias correspondientes a los sectores de suelo urbano no consolidado establecidas en el artículo 10.3.5 apartado 3.f) se encuentra la financiación de la ejecución del EQ T-3. Con independencia de lo anterior, y como carga vinculada expresamente al sector, deberá proceder a las indemnizaciones correspondientes a los terrenos y edificaciones de la Actuación Aislada de Espacios Libres (AA MB- 13) colindante al Sector.

Artículo 10.1.17bis. Objetivos y criterios de la Ordenación Pormenorizada del Sector SUNC RR 1 EL PINAR

1. Justificación.- Actuación que incorpora el suelo procedente del sector Urbanizable Programado, URP RR 7, del PGOU de 1986.
2. Criterios y objetivos de ordenación:
 - Se deberá prever la ordenación interior para satisfacer correctamente las necesidades del uso hotelero dominante.

Los varios de la red secundaria se localizarán con carácter general aprovechando los trazados de los carriles actuales sin perjuicio de ampliar su sección y la apertura de otros necesarios en ámbitos libres de edificación que vengan a completar los existentes para asegurar la correcta funcionalidad urbana y accesibilidad a las parcelas.

- Corregir los déficits y carencias en materia de infraestructuras urbanas básicas del sector, abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, dotándolo de los servicios urbanos necesarios para su correcto funcionamiento.

3. Condiciones de Edificabilidad y Usos.- A establecer por el Plan Especial en congruencia con los objetivos y criterios antes expuesto, y conforme a los límites establecidos en la ficha del ámbito del Anexo de las Normas.

4. Condiciones de gestión.- El Plan Especial establecerá las condiciones de gestión, pudiendo optar por la delimitación de unidades de ejecución o por transferencias de aprovechamientos. De optarse por delimitación de unidad de ejecución, será preferente el sistema de cooperación.

Artículo 10.1.19. Objetivos y criterios de la Ordenación Pormenorizada del ARI SP-2 GUADALMINA NORTE

1. Justificación.- Se trata de un suelo semiconsolidado, con presencia de edificaciones y que precisa resolver el contacto con el Embalse de Las Medranas con criterios de protección.

2. Los criterios y objetivos de ordenación de de esta área de reforma interior, a desarrollar por Plan Especial son los siguientes:

- Construir, mediante la caracterización tipológica del ámbito, la adecuada, transición entre la Urbanización Guadalmina Alta y las áreas de reforma interior colindantes. La ordenación pormenorizada del ámbito deberá integrar en las manzanas residenciales resultantes de la misma, las edificaciones existentes en el interior del ámbito.
- Resolver el borde de contacto con el Embalse de las Medranas, completando el sistema de espacios públicos que conforman sus márgenes y generando desde la ordenación pormenorizada interior la adecuada accesibilidad al mismo.

- Es vinculante la posición del Sistema General de Equipamientos EQ-16 en el frente del distribuidor meridional RVB-RR 6 , la posición del sistema local de espacios libres en diretriz nort-sur que relaciona el entorno de la autovía con el distribuidor meridional indicado así como la posición del equipamiento local indicado en los Planos de Ordenación Completa.
- La edificabilidad residencial establecida en la ficha se entiende máxima. La edificabilidad para el uso hotelero es mínima
- Deberá asegurarse en el proceso de gestión la obtención del SGEL PL 6.4 adscrito al área de reparto.

3. Condiciones de Edificabilidad y Uso. Las indicadas en la ficha del Anexo de Normas.

Artículo 10.1.18. Objetivos y criterios de la Ordenación Pormenorizada del ARI SP-1 VALLE DEL SOL

1. Justificación.- Se trata de un suelo con la presencia de viviendas unifamiliares semiconsolidado, en la zona noroeste de San Pedro de Alcántara y que precisa resolver el contacto con las áreas de reforma interior colindantes (ARI SP 2) y la Urbanización Guadalmina Alta con una ordenación de baja densidad a fin de adaptarse a las características rural-urbana del entorno.

2. Los criterios y objetivos de ordenación de de esta área de reforma interior, a desarrollar por Plan Especial son los siguientes:

- Construir, mediante la caracterización tipológica del ámbito, la adecuada, transición entre la Urbanización Guadalmina Alta y las áreas de reforma interior colindantes (ARI SP2). La ordenación pormenorizada del ámbito deberá integrar en las manzanas residenciales resultantes de la misma, las edificaciones existentes en el interior del ámbito.
- Adecuar el nivel de sistema de espacios públicos y equipamientos a la entidad de los usos a implantar.
- Resolver la accesibilidad del ámbito mediante el diseño de un nuevo eje viario que garantice la conectividad con el Sistema General RVB SP 1 "Distribuidor Norte de San Pedro", fomentando así su articulación con otros ámbitos de la ciudad.
- Reconfiguración de la red capilar viaria que da accesibilidad al ámbito.

- Resolver la accesibilidad del ámbito mediante el diseño de un nuevo eje viario que garantice la conectividad y articulación con otros ámbitos de la ciudad.
 - Reconfiguración de la red capilar viaria que da accesibilidad al ámbito.
- Los viarios de la red secundaria se localizarán con carácter general aprovechando los trazados de los carriles actuales sin perjuicio de ampliar su sección y la apertura de otros necesarios en ámbitos libres de edificación que vengan a completar los existentes para asegurar la correcta funcionalidad urbana y accesibilidad a las parcelas.
- Localización de una parcela destinada a servicios terciarios que diversifique la actual actividad residencial "monofuncional" existente, en posiciones colindantes a los principales ejes estructurantes del ámbito.
 - Localización de la reserva local de equipamientos en posiciones colindantes al sistema de espacios libres propuestos y ejes principales viarios.
3. Condiciones de Edificabilidad y Usos.- A establecer por el Plan Especial en congruencia con los objetivos y criterios antes expuesto, y conforme a los límites establecidos en la ficha del ámbito del Anexo de las Normas.
- Artículo 10.1.20. Objetivos y criterios de la Ordenación Pormenorizada del ARI SP-4 LOMA DEL TEJAR**
1. Justificación.- El objetivo fundamental de la ordenación de esta área de reforma interior es la regularización de las edificaciones existentes en este ámbito territorial, estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en la malla urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad, para ello se propone la redacción de un Plan Especial.
 2. Objetivos y Criterios de ordenación del Plan Especial:
 - Reconocimiento de la oferta residencial existente que de manera espontánea se ha ido conformando, y completando las parcelas resultantes con una edificabilidad de baja densidad.
- Integración en la ordenación propuesta de las actividades productivas existentes en el ámbito, conservando así la diversidad de usos existentes en la actualidad.
 - Resolver la desarticulación actual que presenta el ámbito con respecto al resto del tejido urbano colindante mediante el diseño de un eje viario de carácter estructural, de conexión entre el Sistema General Viario RVB SP4 "Camino de la Granadilla" y el nuevo eje transversal propuesto RVB SP5 de conexión entre la carretera de Ronda y el Distribuidor Norte de San Pedro.
 - Reconfiguración de la red capilar viaria que da accesibilidad al ámbito, para proporcionar los elementos urbanos primarios llamados a dotar de orden, estructura y forma general al modelo de ciudad.
- Los viarios de la red secundaria se localizarán con carácter general aprovechando los trazados de los carriles actuales sin perjuicio de ampliar su sección y la apertura de otros necesarios en ámbitos libres de edificación que vengan a completar los existentes para asegurar la correcta funcionalidad urbana y accesibilidad a las parcelas.
- Mejora dotacional del ámbito, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad. La propuesta de nuevos equipamientos se diseñará como sistema complementario al ambiental establecido, generando pequeñas áreas de centralidad y de actividad de escala local, en un tejido hoy caracterizado por su carácter autista, derivado del monofuncionalismo de la presencia exclusiva de la vivienda unifamiliar aislada.
 - Corregir los déficits y carencias en materia de infraestructuras urbanas básicas del sector, abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, dotándolo de los servicios urbanos necesarios para su correcto funcionamiento.
3. Condiciones de Edificabilidad y Usos.- A establecer por el Plan Especial en congruencia con los objetivos y criterios antes expuesto, y conforme a los límites establecidos en la ficha del ámbito del Anexo de las Normas.
 4. Condiciones de gestión.- El Plan Especial establecerá las condiciones de gestión, pudiendo optar por la delimitación de unidades de ejecución o por transferencias de aprovechamientos.

De optarse por delimitación de unidad de ejecución, será preferente el sistema de cooperación.

Artículo 10.1.21. Objetivos y criterios de la Ordenación Pormenorizada del ARI SP-7 EL ANGEL

1. Justificación.- El objetivo fundamental de la ordenación de esta área de reforma interior es la regularización de las edificaciones existentes en este ámbito territorial, estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en la malla urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad, para ello se propone la redacción de un Plan Especial.
 - Debido a la baja densidad otorgada y al número de viviendas existentes, no precisa la reserva de VPO.
 2. Criterios de ordenación: lo establecidos en la fichas
 3. Condiciones de gestión.- El Plan Especial establecerá las condiciones de gestión, pudiendo optar por la delimitación de unidades de ejecución o por transferencias de aprovechamientos.
- De optarse por delimitación de unidad de ejecución, será preferente el sistema de cooperación.

Artículo 10.1.22. Objetivos y criterios de la Ordenación Pormenorizada del ARI MB-8 LA ERMITA

1. Justificación.- El objetivo fundamental de esta actuación es la revitalización, reeonomización y refuncionalización de un área de ciudad que, en la actualidad, presenta inequívocos síntomas de precariedad y marginalidad a la que, no obstante se le advina una enorme potencialidad en el nuevo modelo de ciudad gracias, fundamentalmente, a su localización preferencial íntimamente vinculada a la principal actuación en la que se sustenta la estrategia de movilidad sostenible planteada para marbella, en particular, y la Costa del Sol, en general, el corredor ferroviario. La localización en el límite meridional del ámbito, del Intercambiador Primario de la Nueva Estación Ferroviaria de Marbella, le confiere una posición de máxima accesibilidad en el nuevo modelo de ciudad.
- De igual forma se pretende la mejora ambiental y cualificadora del frente litoral.

La singularidad de esta actuación justifica la redacción de un Plan

Especial, que analice en profundidad la transformación a desarrollar y establezca, portanto, la ordenación pormenorizada del ámbito.

2. Los criterios y objetivos de ordenación del Plan Especial son los siguientes:

- Regeneración y transformación del tejido urbano existente hacia la generación de un nuevo tejido urbano más complejo donde convivan junto con las funciones terciarias y de servicios avanzados, las actividades residenciales. Para ello se propone una profunda modificación de la caracterización tipológica del ámbito, el Plan Especial preservará, sustancialmente su arquitectura, del suelo, y proponiendo contenedores edificatorios, donde convivan las distintas actividades; preferentemente se dispondrá en volúmenes que presenten un zócalo de actividad terciaria y de servicios avanzados, y un desarrollo en altura donde se acojan las actividades residenciales. El objetivo de la regulación de las condiciones particulares de edificación será la máxima flexibilización permitiendo desarrollar sus capacidades expresivas a una arquitectura que se pretende singular.

El Plan Especial podrá integrar aquellas edificaciones existentes en las que se estén desarrollando actividades terciarias compatibles cuya edificación responda a la nueva imagen de modernización y calidad urbana perseguida.

- Recuperación para usos públicos del frente del litoral de Marbella: el sistema de espacios libres se situará preferentemente en esta posición (entre el margen derecho de la CN-340 y el dominio público marítimo terrestre) extendiendo el espacio libre de uso público más allá de la actual delimitación de la zona de servidumbre de protección y con la disposición del Sistema General de Equipamientos del Corredor Marítimo EQ CM5 "Baños del Camping", integrada en dicho sistema de espacios libres, dando cumplimiento a lo dispuesto por el Plan de Ordenación de Territorio de la Costa del Sol, en su estrategia de optimización, recualificación y refuncionalización del frente litoral. El Plan Especial podrá ajustar la posición del espacio libre establecido como indicativo en el Plano de Ordenación Completa sin alterar su funcionalidad.

- Integración en el sistema de espacios libres públicos de la margen derecha del Arroyo Segundo, completando así el

5. Condiciones previas de ordenación.- El Plan Especial deberá formularse sobre la base de un Avance de Ordenación conjuntamente con el Plan Parcial del SUS MB-4, que establezca la coordinación de las ordenaciones pormenorizadas de ambos desarrollos conforme a los objetivos, criterios y determinaciones de este Plan General.

Artículo 10.1.23. Objetivos y criterios de la Ordenación Pormenorizada del ARI MB-10 EL DESASTRE

1. Justificación.- Se trata de un ámbito con edificaciones existentes que precisa contar con una adecuada dotación de equipamientos e infraestructuras.

El objetivo fundamental de este área de reforma interior es crear una zona con una ordenación racional, que posibilite la regularización de las edificaciones existentes en este ámbito territorial, estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en la malla urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad, dando solución a los problemas de conectividad viaria, precariedad dotacional y graves carencias infraestructurales, teniendo en cuenta las oportunidades que le inyecta la regeneración y puesta en valor de los espacios colindantes (SUS MB1).

2. Criterios y objetivos de ordenación.

- Reconocimiento e integración dentro de la ordenación pormenorizada del ámbito, de la oferta residencial existente, que de manera espontánea se ha ido conformando.
- Integración en la ordenación propuesta de las actividades económicas existentes en el ámbito, conservando así la diversidad de usos existentes en la actualidad. Así mismo se deberá materializar una oferta de servicios terciarios, con la finalidad de equilibrar el actual modelo de ciudad que bascula claramente hacia el monofuncionalismo residencial.
- Resolver la desarticulación actual que presenta el ámbito con respecto al resto del tejido urbano colindante mediante el diseño de ejes viarios de carácter estructurante, que posibiliten la conexión con los nuevos sectores de suelo urbanizable previstos y con los principales sistemas generales viarios existentes en este ámbito territorial.
- Reconfiguración de la red capilar viaria que da accesibilidad al ámbito, para proporcionar los elementos urbanos primarios

sistema general de espacios libres previsto en los sectores colindantes.

- Mejora dotacional del ámbito, dotándolo de las dosis adecuadas de calidad ambiental y paisajística que un espacio emblemático de estas características demanda. Ello supone un importante incremento dotacional con respecto a los suelos con destino a uso público existentes en la actualidad.

- Remodelación del sistema viario proponiendo unas secciones mas amplias que, además de mejorar funcionalmente la jerarquización de flujos rodados, permita implementar criterios de diseño urbano (introducción de arbolado de alineación, mobiliario urbano...) que incidan en la recualificación ambiental y paisajística del Polígono, así como desarrollar una importante oferta de aparcamientos anexos a la red viaria.

- Resolución de la permeabilidad interna del ámbito y de su articulación con la ciudad mediante la compleción del Sistema General Viario RVB MB 11 de conexión entre el núcleo urbano de Marbella y Río Real, así como de los nuevos ejes viarios de conexión con los sectores previstos al este de la actuación.

- Mejora de las infraestructuras urbanas básicas del ámbito, dotándolo de los servicios urbanos necesarios para su correcto funcionamiento.

3. Condiciones de Edificabilidad y Uso. De la edificabilidad total asignada en la Ficha al ámbito, se destinará el 40% a actividades económicas, terciarias y de servicios avanzados y el 60% a usos residenciales. El porcentaje destinado al uso residencial será máximo. El porcentaje de viviendas protegidas en la relación al total residencial es del 35%.

4. Condiciones de gestión.- El Plan establecerá las condiciones de gestión, pudiendo optar por la delimitación de unidades de ejecución o por transferencias de aprovechamientos.

Se garantizará la relocalización de aquellas actividades incompatibles con la nueva ordenación en sectores o ámbitos de nueva urbanización previstos por el Plan General con el uso global de actividades económicas, principalmente en el SUNS MB-1 La Serranía.

llamados a dotar de orden, estructura y forma general al modelo de ciudad.

Los viarios de la red secundaria se localizarán con carácter general aprovechando los trazados de los carriles actuales sin perjuicio de ampliar su sección y la apertura de otros necesarios en ámbitos libres de edificación que vengan a completar los existentes para asegurar la correcta funcionalidad urbana y accesibilidad a las parcelas.

- Mejora dotacional del ámbito, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad. La propuesta de nuevos equipamientos se diseñará como sistema complementario al ambiental establecido, generando pequeñas áreas de centralidad y de actividad de escala local, en un tejido hoy, caracterizado por su carácter autista, derivado del monofuncionalismo de la presencia exclusiva de la vivienda unifamiliar aislada.
- Diseño de un sistema de espacios públicos que reconozca las singularidades ambientales y paisajísticas del ámbito objeto de ordenación. Para ello deberá quedar incorporado al sistema de espacios públicos del ámbito el curso fluvial que lo atraviesa, como un elemento compositivo más del lenguaje del espacio colectivo.
- Corregir los déficits y carencias en materia de infraestructuras urbanas básicas del sector, abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, dotándolo de los servicios urbanos necesarios para su correcto funcionamiento. Se deberá reconocer en la ordenación pormenorizada, la parcela de Infraestructuras de Abastecimiento existente al noroeste del ámbito.

3. Condiciones de Edificabilidad y Usos.- A establecer por el Plan Especial en congruencia con los objetivos y criterios antes expuesto, y conforme a los límites establecidos en la ficha del ámbito del Anexo de las Normas.

4. Condiciones de gestión.- El Plan Especial establecerá las condiciones de gestión, pudiendo optar por la delimitación de unidades de ejecución o por transferencias de aprovechamientos. De optarse por delimitación de unidad de ejecución, será preferente el sistema de cooperación.

Artículo 10.1.24. Objetivos y criterios de la Ordenación Pormenorizada del ARI-VB-6 LEPA

1. Se trata de una actuación de reforma interior de carácter estratégica vinculada a la localización de la Estación de las Dunas, en congruencia con las directrices de ordenación territorial, y con la posición de centralidad de estos terrenos derivada de la previsión de la nueva estación. La edificabilidad atribuida es congruente con los usos públicos ferroviarios de necesaria implantación y la capacidad de carga del ámbito atendiendo al arbolado existente. Dado su carácter estratégico, al otorgarse un uso global residencial, precisa de una reserva de VPO superior al 50%.

2. La ordenación pormenorizada prevé la implantación de la nueva estación, y la previsión de un sistema de espacios libres que garantiza la conservación del arbolado principal. En cualquier caso la implantación del volumen edificable residencial en la parcela lucrativa también precisará de la formulación de un Estudio de Detalle para asegurar la preservación del resto de arbolado de interés en el interior de la misma y distribuir las edificabilidades asignadas a la VPO y la de vivienda libre, salvo que esta función la asuma directamente el Plan Especial.

3. Usos y edificabilidades: los establecidos en la ficha de la actuación

CAPITULO II. REGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

SECCIÓN UNICA. ESTATUTO Y RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 10.2.1. Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado

1. El propietario del suelo urbano consolidado cuanta con los siguientes derechos:
 - a. La facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.

- b. Compromiso de no utilizar la construcción en tanto no estén concluidas las edificaciones autorizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las actividades precisas.
- c. Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del suelo urbano consolidado:
 - a. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
 - b. Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
 - c. Completar la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar.
 - d. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 10.2.2. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.

En los ámbitos del suelo urbano consolidado correspondiente a las áreas de mejora urbana será exigible el deber de completar la urbanización a fin de que las parcelas alcancen la condición de solar.
2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá:
 - a. Compromiso de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación.

- b. Compromiso de no utilizar la construcción en tanto no estén concluidas las edificaciones autorizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las actividades precisas.
- c. Acreditación de la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
- d. La presentación de fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.
- e. El incumplimiento del deber de completar la urbanización de forma simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

3. En aquellos supuestos en los que las obras complementarias de urbanización para merecer la condición de solar mismas sirvan a una pluralidad de parcelas y no puedan o resulte desaconsejable ejecutarlas de forma separadas, podrá la Administración Urbanística Municipal, con la finalidad de facilitar el cumplimiento de este deber, alcanzar acuerdo con los titulares obligados para la asunción subsidiaria de la ejecución de las obras precisas mediante el abono por aquéllos de su coste económico.
4. El Plan establece plazos de edificación en el suelo urbano consolidado. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitará a la Administración Urbanística Municipal para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo de un año.
5. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el Suelo Urbano consolidado, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación e inicio de la edificación dentro de los plazos máximos establecidos en la Ordenanza Municipal reguladora del Registro de Solares. De forma subsidiaria, en ausencia de esta Ordenanza, se aplicarán los siguientes plazos, que en todo caso se entenderán como máximos: dos años desde la

entrada en vigor del Plan, y de inicio en el plazo establecido en aquélla. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

6. En el caso de que las parcelas del suelo urbano consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación integral, pudiendo ejercitar su propietario la facultad de instar la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurrido el plazo de cuatro años desde la aprobación del presente Plan sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente expediente a tal efecto. Hasta tanto se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

Artículo 10.2.3. Deber de culminar las obras de urbanización en ámbitos del suelo urbano consolidado que provengan de actuaciones integradas del planeamiento anterior.

1. De conformidad con las previsiones del apartado 3 de la Disposición Transitoria Cuarta de estas Normas, los promotores de aquellos ámbitos del suelo urbano consolidado delimitados por este Plan General correspondientes a sectores, unidades de ejecución y polígonos de actuación del anterior Plan General (cuya clasificación como urbano se reconoce por esta Revisión tanto por contar una ordenación parmenorizada que es básicamente asumida como por el hecho de haber acontecido la ejecución de su urbanización básica) deberán, en su caso, proseguir con el deber de completar y finalizar las obras de infraestructuras correspondientes a aquellas fases de los ámbitos pendientes de culminar a fin de que las parcelas edificables merezcan la condición de solar y proceder a la recepción completa de la obra urbanizadora de espacios y servicios públicos sin perjuicio de la exigibilidad del deber de conservación.

En los ámbitos en los que el cumplimiento del deber de urbanizar no se ha satisfecho de manera íntegra y completa, se procederá por el Ayuntamiento a constatar y declarar en el plazo máximo de 18 meses desde la entrada en vigor del Plan General las obras pendientes de ejecutar a fin de proceder a su finalización y correspondiente recepción, sin perjuicio del deber de conservación de la obra urbanizadora. Para realizar la correspondiente declaración administrativa de obras de urbanización pendientes de finalizar, se dará previamente audiencia a la entidad urbanística colaboradora, si existiera, o al promotor de las mismas, por plazo

máximo de veinte días hábiles. En el acto declarativo de obras de urbanización pendiente se establecerá el plazo para su culminación.

Si en el acto declarativo de obras de urbanización pendientes se pusiera de relieve la existencia de divergencias de la urbanización ejecutada con las previsiones del proyecto de urbanización aprobado definitivamente de conformidad con el planeamiento de desarrollo, se establecerá igualmente las medidas encaminadas a su adecuación y correspondencia. No obstante, si el presente Plan General asume el trazado de la urbanización ejecutada por presentar divergencias no sustanciales, en el citado acto declarativo, se establecerán las medidas suplementarias sobre mejora de los espacios libres existentes y construcción de red de carriles bici por valor coincidente con el importe de las obras divergentes.

El transcurso del plazo otorgado, sin completar o/y subsanar las deficiencias, será causa para declarar el incumplimiento del deber de urbanizar, pudiendo la Administración subsidiariamente ejecutar dichas obras con cargo a la promoción o entidad urbanística colaboradora. No obstante, en el caso de inexistencia de entidad urbanística colaboradora, el Ayuntamiento podrá autorizar su ejecución simultánea a las obras de edificación de solares vacantes, aprobando en este caso la distribución de los costes de urbanización pendientes a fin de asegurar su exigibilidad en el momento de otorgamiento de licencias de edificación

2. No será de aplicación lo previsto en el apartado 1 anterior respecto de aquellos ámbitos del suelo clasificado por esta Revisión como urbano consolidado correspondientes igualmente a terrenos provenientes de sectores, unidades de ejecución o polígonos de actuación del Plan General anterior que resultan asumidos por este Plan General en los que el Ayuntamiento haya adoptado acuerdo reparcelatorio sobre atribución de costes de urbanización y demás cargas urbanísticas correspondientes a los titulares de parcelas pendientes de edificar que no hayan satisfechos esas obligaciones con anterioridad. En estos casos, las obras pendientes de ejecución se podrán acometer de forma simultánea a las de edificación asegurando la satisfacción por el interesado del abono del resto de cargas aprobadas.

CAPITULO III. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECCIÓN I. REGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUBCATEGORÍAS

Artículo 10.3.1. Las diversas tipologías de intervención en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

1. Tienen la categoría de Suelo urbano no consolidado, los terrenos que el Plan adscribe la clase de suelo urbano por integrarse en los supuestos previstos en el artículo 10.1.4 anterior de estas Normas.
2. De conformidad con lo previsto en el citado precepto, el presente Plan General delimita el Suelo Urbano No Consolidado en el Plano de Ordenación Estructural, diferenciando las siguientes tipologías de intervención a efectos de ordenación y gestión urbanística:
 - a. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), por representar un vacío urbano en el que puede establecerse una ordenación integrada de ejecución sistemática y que posibilitará la realización de las infraestructuras, servicios y dotaciones adecuados a la edificación que deba implantarse en el ámbito .
 - b. Áreas de Reforma Interior (ARI) para su ejecución sistemática, diferenciando entre aquellas que suponen una decisión de renovación de una zona con signos de obsolescencia, de aquellas otras que tienen fines principalmente vinculados al objetivo de la normalización urbanística por encontrarse en parte ya edificadas.
 - c. Áreas de Regularización (ARG), que son unidades de ejecución con fines exclusivos de normalización en zonas mayoritariamente edificadas irregularmente. Pretenden asegurar su conversión en un área urbana con los equipamientos y urbanización adecuados a la edificación existente que resultan asumidas por este Plan sin perjuicio de precisar el reforzamiento exterior con dotaciones adscritas.
 - d. Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos (ATA) constituidas por ámbitos de edificación en las que se incrementa considerablemente el aprovechamiento urbanístico (AUA) previsto en el anterior planeamiento, y que por requerir un aumento del nivel de dotacional, se vinculan a la obtención de actuaciones aisladas públicas (AA),

quedando incluidas en el mismo Áreas de Repartos para su ejecución asistemática.

El Plan diferencia dos supuestos de áreas de transferencia, en atención a su caracterización y objetivos:

1. aquellas que tienen fines de normalización integradas por actuaciones irregulares que suponen el reconocimiento de un considerable incremento de aprovechamientos ya materializados que son asumidas territorial y estar vinculados a la obtención de los suelos públicos para lograr el objetivo de la normalización.
2. aquellas que tienen fines de renovación parcial y progresiva de áreas que por presentan signos de obsolescencia y revelarse nuevas oportunidades de revitalización, el presente Plan les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al que resultaba conforme al planeamiento anterior para fomentar la consecución de nuevos objetivos urbanos.
 - e. Ámbitos de Edificación con incremento considerable de aprovechamiento sin que el presente Plan General proceda a la delimitación de Área de Reparto, que se identifican como de Ordenación de Mantenimiento (OM) por representar actuaciones ya materializadas
 - f. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas, en Suelo Urbano No Consolidado e incluidas en Áreas de Reparto, identificadas como Actuaciones Aisladas (AA), que podrán ser de Equipamiento, de Espacios Libres y de Vario.
 - g. Suelo Urbano No Consolidado de carácter Transitorio correspondiente a actuaciones urbanísticas sistemáticas previstas en el anterior Plan General derogado, que se adscriben a esta categoría de suelo por tratarse de desarrollos que a la entrada en vigor del presente Plan presentan un avanzado estado ejecución pero sin culminación, y cuya ordenación pormenorizada es asumida con carácter general por éste sin perjuicio de que la misma sea directamente integrada o bien se realice una remisión al correspondiente instrumento de planeamiento específico aprobado con anterioridad.

3. Desde el punto de vista del establecimiento de la ordenación pormenorizada completa, el régimen jurídico del suelo urbano consolidado se diferencia en los siguientes supuestos:
 - a. suelo urbano no consolidado ordenado: representado por aquel suelo que perteneciendo a la categoría de urbano no consolidado cuenta directamente establecida su ordenación pormenorizada completa por este Plan General.
 - b. Suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa diferida: representado por aquel suelo que perteneciendo a la categoría de urbano no consolidado está incluido en ámbitos identificados como sectores precisan de la formulación de un Plan Parcial para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa ajustado a los criterios y condiciones de este Plan General
 4. Transitoriamente se dispone que, en aquellos sectores o áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado a ejecutar de forma sistemática que tengan por finalidad su renovación integral señaladas en las Normas Particulares, en las que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas, si las edificaciones o usos actuales resultasen incompatibles con las determinaciones del planeamiento, se permitirá el normal desenvolvimiento de la actividad hasta tanto no se inicie la actividad de ejecución, pudiéndose realizar en las edificaciones existentes obras de conservación y consolidación, incluso las de mejora (acondicionamiento) siempre que vayan encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

Artículo 10.3.2. Régimen del Suelo Urbano no consolidado ordenado

1. En el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida directamente por este Plan General, la entrada en vigor de éste determina:
 - a. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.
 - b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo anterior.

- c. El derecho de los propietarios a patrimonializar el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de la aprobación del instrumento redistributivo) del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del ejercicio de la facultad de participar en las actuaciones de transformación urbanística y asunción de los deberes a ellas vinculadas. En otro caso, tendrán derecho a la indemnización del valor legal de los terrenos y la correspondiente a la imposibilidad de ejercer la facultad de participación.

En caso de no estar la parcela incluida en la delimitación de área de reparto, el aprovechamiento subjetivo será coincidente con el 90% (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de la solicitud de legalización) del aprovechamiento objetivo atribuido a la misma.

- d. El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido; no obstante, si la actuación es sistemática a edificar la parcela en la hipótesis de que sea edificable previa adquisición de los excesos de aprovechamientos y conversión de la misma en la solar.
- e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.

2. El régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación directa correspondiente a ámbitos de áreas de regularización, ámbitos de transferencias de aprovechamientos urbanísticos con fines de normalización y parcelas identificadas como ámbitos de Mantenimiento de Ordenación, se ajustará a lo dispuesto en las secciones correspondientes a cada una de ellas que se establece en este Capítulo.

Artículo 10.3.3. Régimen del Suelo Urbano no consolidado con ordenación completa diferida.

1. La formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos establecidos en las

previsiones de programación de este Plan.

2. Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del Plan Parcial o Plan Especial, se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo.
3. Una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial, los terrenos quedarán sometidos al régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada establecida, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 10.3.4. Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio

En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen las Áreas de Reparto que se indican en los artículos correspondientes de las secciones siguientes dependiendo de la tipología de intervención establecida, siendo su delimitación la que se establece en el Plano de Ordenación Estructural. Áreas de Reparto y la determinación de su Aprovechamiento Medio, la que también se señala en los mencionados preceptos.

SECCIÓN II. REGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE EJECUCIÓN SISTEMÁTICA EN SECTORES Y ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

Artículo 10.3.5. El estatuto del Suelo Urbano no consolidado en sectores y áreas de reforma interior con delimitación de unidades de ejecución.

1. La ejecución de los sectores y áreas de reforma interior se realizará siempre por unidades de ejecución. No obstante en las áreas de reforma interior remitidas a Planes Especial para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa, estos podrán decidir su ejecución mediante transferencias de aprovechamientos si así se habilita expresamente por este Plan General en la Ficha del Anexo de estas Normas correspondiente al ámbito
2. En los sectores y áreas de reforma interior de ejecución sistemáticas, son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos en ámbitos con la delimitación de sectores y áreas de reforma interior, en los que se prevé de modo necesario su gestión por unidades de ejecución los siguientes:

- a. El derecho a la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico subjetivo establecido por la legislación y resultante del cumplimiento de los deberes. Dicho aprovechamiento subjetivo para el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, caso de que ejerciten su facultad de incorporación al proceso de transformación urbanística y asuman la financiación de todas las cargas vinculadas, será el que resulte de aplicar a la superficie del ámbito el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución).
- b. Si el titular no ejercita la potestad de incorporarse al proceso urbanístico o ésta es de imposible ejercicio será indemnizado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo 8/2007 o la que resulte vigente en el momento de la ejecución. Si pese a incorporarse, no asumen la financiación de los costes de urbanización se deducirá del aprovechamiento subjetivo la parte correspondiente para sufragar dichos gastos conforme a lo dispuesto en la legislación y en las bases del régimen del sistema de actuación aplicado.
- c. En el sistema de compensación, la facultad de instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo. En todo caso tendrá derecho a la facultad de incorporación al proceso de transformación urbanística mediante su adhesión a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
- d. En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
- e. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

- e. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización
3. Los deberes vinculados al proceso de transformación urbanística en el Suelo Urbano No Consolidado en los ámbitos de los sectores y áreas de reforma interior en los que el presente Plan establece o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:
- a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, la facultad de incorporarse a la actuación urbanizadora, lleva implícita el deber de promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
 - b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
 - c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de la aprobación del instrumento redistributivo) del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.
 - d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los incorporados al proceso de transformación urbanístico, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
 - e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectadas por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
- f. Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.
- Esta obligación incluye suplementariamente la de financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores y áreas de reforma interior identificadas en las fichas para la ampliación y reforzamiento de las redes generales de la ciudad, exteriores a los mismo, garantizando así la integración y conexión de estos ámbitos y la adecuada funcionalidad de dichas redes a las demandas que generan estas actuaciones urbanísticas de nueva urbanización en esta categoría de suelo. El importe de las cargas suplementarias exteriores destinadas a este concepto, se establece en la cantidad de cincuenta (50,00) euros por unidad de aprovechamiento urbanístico, que deberá ser actualizada y satisfacerse en el momento de aprobación del proyecto redistributivo. No se integran en esta cantidad, las correspondientes a las infraestructuras eléctricas de nuevas subestaciones que se exigirán de conformidad con su legislación específica.
- g. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.
 - h. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - i. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
 - j. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

k. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 10.3.6. Régimen específico de los sectores y áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado.

1. Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución delimitadas directamente en el presente Plan o prevista su delimitación posterior se corresponden con los siguientes ámbitos de Sectores y Áreas de Reforma Interior de ejecución sistemática siguientes:

A. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado:

En la Zona de San Pedro:

1. SUNC Sector SP-1 "Chopo"
2. SUNC Sector SP-2 "San Pedro Sur"
3. SUNC Sector SP-3 "Linda Vista Alta"
4. SUNC Sector SP-4 "Marqués del Duero"
5. SUNC Sector SP-5 "Valle del Sol"
6. SUNC Sector SP-6 "La Quinta Golf"
7. SUNC Sector SP-7 "Ampliación Polígono Industrial de San Pedro"

En la Zona de Nueva Andalucía:

1. SUNC Sector NA-1 "La Judía"

En la Zona de Nagüeles:

1. SUNC Sector NG-1 "La Gitana".
2. SUNC Sector NG-2 "Lomas de Marbella".
3. SUNC Sector NG-3 "La Coneja".

En la Zona de Marbella:

1. SUNC Sector MB-1 "La Cañada".

En la Zona de Río Real:

1. SUNC Sector RR-1 "El Pinar".

En estos ámbitos, las unidades de ejecución coincidirán con la delimitación del Sector de suelo urbano no consolidado. No obstante, en el caso que precisen Plan Parcial para el

establecimiento de la ordenación pormenorizada completa, podrá el citado Plan Parcial subdividir el ámbito del sector en diversas unidades de ejecución equilibradas de forma justificada.

B. Áreas de Reforma Interior (ARI) de ejecución sistemática son:

En la Zona de San Pedro

- ARI-SP-1 VALLE DEL SOL.
- ARI-SP-2 GUADALMINA NORTE.
- ARI-SP-3 LAS TORTUGAS.
- ARI-SP-4 LOMA DEL TEJAR.
- ARI-SP-5 BARRIADA EL INGENIO.
- ARI-SP-6 CARRETERA DE RONDA.
- ARI-SP-7 EL ÁNGEL.
- ARI-SP-8 JOSÉ ECHEGARAY.
- ARI-SP-9 CALLE LOS GERANIOS
- ARI-SP-10 CALLE IGUALADA.
- ARI-SP-11 AVENIDA DE BURGOS.
- ARI-SP-12 AVENIDA LUIS BRAILE.
- ARI-SP-13 FUENTE NUEVA
- ARI-SP-14 LA BASÍLICA

En la zona de Nueva Andalucía

- ARI-NA-1 LAS AMAPOLAS.
- ARI-NA-2 LOCRIMAR
- ARI-NA-3 ATALAYA.
- ARI-NA-4 HOTEL GUADALPÍN BANÚS.

- ARI-NA-5 EL RODEO.
- ARI-NA-6 CARACUEL.
- ARI-NA-7 AVENIDA DEL PRÍNCIPE SALMAN.
- ARI-NA-8 ANDALUCÍA ALTA.
- ARI-NA-9 PRINCESA HOTEL
- En la Zona de Nagueles:
 - ARI-NG-1 VIÑA DEL MARFIL
 - ARI-NG-2 EL VICARIO.
 - ARI-NG-3 HOENLOE.
 - ARI-NG-4 MANCHONES ALTOS
 - ARI-NG-5 NAGÜELES.
 - ARI-NG-6 NUEVO HOTEL.
 - ARI-NG-7 GUADALPIN SUR.
 - ARI-NG-8 EL LISTÍN
 - ARI-NG-9 CALLE ALORA.
 - ARI-NG-10 LAS TORRES
- ARI-MB-1 TRAPICHE OJÉN.
- ARI-MB-2 LA ÚLTIMA.
- ARI-MB-3 FARNESIO.
- ARI-MB-4 CEMENTERIO VIEJO.
- ARI-MB-5 CALLE 11.
- ARI-MB-6 METALES.
- ARI-MB-7 CERCA DE DON MIGUEL.
- ARI-MB-8 LA ERMITA.
- ARI-MB-9 PLAZA DE TOROS
- ARI-MB-10 EL DESASTRE.
- ARI-MB-11 DUQUE DE LERMA NORTE.
- ARI-RR-1 PESCADORES.
- ARI-RR-2 LOS MOLINOS SUR.
- ARI-RR-3 LOS MOLINOS CENTRO.
- ARI-RR-4 AVE MARÍA.
- ARI-RR-5 CAMINO DE LOS PESCADORES.
- En la Zona de Alicate:
 - ARI-AL-1 ENTRE BUGANVILLA Y SEQUILLO.
 - ARI-AL-2 MARBELLA PLAYA
- En la Zona de La Víbora:
 - ARI-VB-1 LA VÍBORA.
 - ARI-VB-2 SANTA MARÍA.
 - ARI-VB-3 NUEVA ECONOMÍA.
 - ARI-VB-4 ALAMEDA DEL RÍO.
 - ARI-VB-5 LEVANTAZO.
 - ARI-VB-6 LEPA.
 - ARI-VB-7 SONYSOL.
 - ARI-VB-8 AVENIDA ESPAÑA.

En estos ámbitos, las unidades de ejecución coincidirán con la delimitación del área de reforma interior. No obstante, las áreas sujetas a Plan Especial de desarrollo podrán en su seno subdividirse en diversos ámbitos de ejecución de forma justificada.

2. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en las unidades de ejecución correspondientes a estos ámbitos se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 10.3.8.

Artículo 10.3.7. Orden de prioridades en el desarrollo de las actuaciones sistemáticas de los sectores y áreas de reforma interior.

1. El desarrollo del suelo urbano no consolidado por la urbanización incluido en sectores y áreas de reforma interior a desarrollar por unidad de ejecución se llevará a cabo de acuerdo con los plazos establecidos en este Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento, o conforme a las previsiones del artículo 88 de la Ley andaluza 7/2002.

2. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado en los que su ordenación detallada se encuentra diferida a la formulación de un Plan Parcial o Plan Especial, los plazos de ejecución de la urbanización y demás deberes se realizarán conforme al plan de etapa contenidos en dichos planes de desarrollo, que deberán respetar el orden de prioridades establecidos en este Plan en su ficha respectiva y, cuando proceda, lo previsto en el número 5 siguiente.

3. Con carácter general, y sin perjuicio de lo dispuesto en el número 5, de no fijarse plazos de ejecución concretos, por dichos Planes Parciales o Especiales, se entenderá que el plazo para la aprobación del proyecto redistributivo y proyecto de urbanización correspondiente será de 12 de meses, a contar desde la aprobación definitiva de su respectivo Plan Parcial o Plan Especial. Las obras de urbanización, deberán iniciarse en el plazo de seis meses de la aprobación del proyecto de urbanización y acabadas en el plazo de veinticuatro (24) meses.

4. Salvo que resulte de aplicación lo dispuesto en el número 5, igual regla que la establecida en el apartado anterior se aplicará en los supuestos en los que el presente Plan General establezca directamente la ordenación urbanística pormenorizada completa de los sectores y áreas de reforma interior sujetos a unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado, a contar desde el inicio del respectivo cuatrienio al que esté adscrito a efectos de

programación.

5. En todo caso, antes de finalizar los dos primeros años desde la entrada en vigor del presente Plan General deberá encontrarse cumplimentados los deberes de presentación de los instrumentos de planificación, redistribución y ejecución de la obra urbanizadora de aquellos sectores y áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado que cuenten con excesos de aprovechamiento con respecto al aprovechamiento medio.

De igual forma, los sectores del suelo urbano no consolidado SUNC Sector SP-2 "San Pedro Sur" y SUNC Sector SP-4 "Marqués del Duero" antes de la finalización de la primera anualidad de la programación deberán haber cumplimentado el deber de presentación del proyecto de urbanización y del proyecto de reparcelación ajustado a las previsiones de este Plan, así como finalizar la obra urbanizadora en el plazo máximo de 12 meses a contar desde la aprobación de su proyecto.

Artículo 10.3.8. La urbanización y edificación simultáneas en sectores y áreas de reforma interior del suelo Urbano no consolidado.

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se de la concurrencia de las siguientes circunstancias:

- a. Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.
- b. Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.
- c. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.
- d. Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.

- e. Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
 - f. Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
 - g. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.
2. En actuaciones asistemáticas la fianza a prestar habrá de cubrir todas las obras a las que alcanza el deber de urbanizar.
 3. En actuaciones sistemáticas, se exigirá además:
 - a. La aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.
 - b. Que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:
 - Explanación
 - Saneamiento
 - Encintado de aceras y base del firme de calzada
 - Cruces de calzadas de los servicios
 - Galerías de servicios
 - Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos
- Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización. El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.
4. En el sistema de compensación la fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:
 - a. Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementando por aplicación del IPC.
 - b. Las obras ya ejecutadas, su adecuación al planeamiento, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación.
 - c. Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.
 5. En actuaciones sistemáticas por cooperación, el solicitante habrá de haber financiado en su integridad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.
 6. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

Artículo 10.3.9. Plazos de edificación en el suelo urbano no consolidado de ejecución sistemática en sectores y áreas de reforma interior.

1. Los propietarios de las parcelas resultantes tras la ejecución del planeamiento en el Suelo Urbano No Consolidado incluidos en sectores y áreas de reforma interior, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto por el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar tras la ejecución de la obra de urbanización. Para los casos en que no se establezca expresamente, se considera como plazo de edificación, el de tres años, a contar desde la finalización de la urbanización.
2. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaron varias transmisiones de dominio.
3. Los propietarios de las parcelas edificables no materializadas en el Suelo Urbano No Consolidado a ejecutar mediante actuaciones asistemáticas deberán solicitar y obtener la licencia de edificación en el plazo de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan.

Artículo 10.3.10. Áreas de Reparto y determinación de Aprovechamiento Medio en áreas de reparto en la que se integran los sectores y áreas de reforma interior.

1. Áreas de reparto conformadas por sectores de suelo urbano no consolidado y las actuaciones aisladas públicas vinculadas.

En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen las siguientes Áreas de Reparto que se indican en la Tabla nº 1 de este precepto en las que se integran los terrenos incluidos en ámbitos de sectores de suelo urbano no consolidado, así como en su caso las actuaciones aisladas públicas vinculadas a dichos sectores o efectos de gestión y que integran las respectivas Áreas de Reparto, siendo su delimitación la que se establece en el Plano de Ordenación Estructural. Áreas de Reparto y la determinación de su Aprovechamiento Medio, la que también se señala a continuación:

ÁREA DE REPARTO	SECTORES SÚNC	ACTUACIONES AISLADAS PÚBLICAS VINCULADAS	APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/M ²)
AR-SU-SP-1	SECTOR SÚNC SP 1 Y SÚNC SP 3	AA-SP-2	0,3084
AR-SU-SP-2	SECTOR SÚNC SP 2		0,64693
AR-SU-SP-3	SECTOR SÚNC SP 4		0,3087
AR-SU-SP-4	SECTOR SÚNC SP 5		0,2773
AR-SU-SP-5	SECTOR SÚNC SP 6		0,13496
AR-SU-SP-6	SECTOR SÚNC SP 7		0,34999
AR-SU-NA-1	SECTOR SÚNC NA 1		0,35635
AR-SU-NG-1	SÚNC NG 1 y SÚNC NG 3	AA-NG-11	0,28647
AR-SU-MB-1	SECTOR SÚNC MB 1	AA-MB-13	0,47087
AR-SU-RR-17	SECTOR SÚNC RR 1		0,22139

2. Áreas de reparto conformadas por áreas de reforma interior y las actuaciones aisladas públicas vinculadas.

En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen las siguientes Áreas de Reparto que se indican en la Tabla nº 2 de este precepto, en la que se integran los terrenos incluidos en ámbitos de áreas de reforma interior así como en su caso las actuaciones aisladas públicas vinculadas a ellas o efectos de gestión y que integran las respectivas Áreas de Reparto, siendo su delimitación la que se establece en el Plano de Ordenación Estructural. Áreas de Reparto, y la determinación de su Aprovechamiento Medio, la que también se señala a continuación:

ÁREA DE REPARTO	ÁREAS DE REFORMA INTERIOR	ACTUACIONES AISLADAS PÚBLICAS VINCULADAS	APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/M ²)
AR-SU-SP-7	ARI-SP-1 Y ARI-SP-2		0,25872
AR-SU-SP-8	ARI-SP-3		0,31363
AR-SU-SP-9	ARI-SP-4		0,2393
AR-SU-SP-10	ARI-SP-5		0,42775
AR-SU-SP-11	ARI-SP-6		0,598
AR-SU-SP-12	ARI-SP-7		0,262
AR-SU-SP-13	ARI-SP-8		0,5525
AR-SU-SP-14	ARI-SP-9		0,703
AR-SU-SP-15	ARI-SP-10		0,91858
AR-SU-SP-16	ARI-SP-11		0,9707
AR-SU-SP-17	ARI-SP-12		0,5554
AR-SU-SP-18	ARI-SP-13		0,3
AR-SU-SP-19	ARI-SP-14		0,2796
AR-SU-NA-2	ARI-NA-1		0,29018
AR-SU-NA-3	ARI-NA-2		0,35757
AR-SU-NA-4	ARI-NA-3		0,52798
AR-SU-NA-5	ARI-NA-4		0,40552
AR-SU-NA-6	ARI-NA-5		0,36553
AR-SU-NA-7	ARI-NA-6		0,32935
AR-SU-NA-8	ARI-NA-7		0,34552
AR-SU-NA-9	ARI-NA-8		0,563
AR-SU-NA-10	ARI-NA-9		0,2996
AR-SU-NG-2	ARI-NG-1		0,1872
AR-SU-NG-3	ARI-NG-2		0,2338
AR-SU-NG-4	ARI-NG-3		0,6146
AR-SU-NG-5	ARI-NG-4		0,17069
AR-SU-NG-6	ARI-NG-5		0,29405
AR-SU-NG-7	ARI-NG-6		0,22499
AR-SU-NG-8	ARI-NG-7		0,36
AR-SU-NG-9	ARI-NG-8		0,228
AR-SU-NG-10	ARI-NG-9		0,39214
AR-SU-NG-11	ARI-NG-10		0,24175
AR-SU-MB-2	ARI-MB-1		0,40624
AR-SU-MB-3	ARI-MB-2 Y ARI-MB-5	AA-MB-15	0,27409
AR-SU-MB-4	ARI-MB-3		0,16959
AR-SU-MB-5	ARI-MB-4		0,78688
AR-SU-MB-6	ARI-MB-6		0,29603
AR-SU-MB-7	ARI-MB-7		0,3944
AR-SU-MB-8	ARI-MB-8		0,85153
AR-SU-MB-9	ARI-MB-9		0,63749
AR-SU-MB-10	ARI-MB-10		0,27957
AR-SU-MB-11	ARI-MB-11		0,07139
AR-SU-RR-1	ARI-RR-1 Y ARI-RR-2		0,31736
AR-SU-RR-2	ARI-RR-3		0,39027
AR-SU-RR-3	ARI-RR-4		0,31529
AR-SU-RR-4	ARI-RR-5		0,31211
AR-SU-AL-1	ARI-AL-1		0,532
AR-SU-AL-2	ARI-AL-2		0,26444
AR-SU-VB-1	ARI-VB-1		0,54686
AR-SU-VB-2	ARI-VB-2		0,26725
AR-SU-VB-3	ARI-VB-3		0,3093
AR-SU-VB-4	ARI-VB-4		0,27198
AR-SU-VB-5	ARI-VB-5		0,42831
AR-SU-VB-6	ARI-VB-6		0,35453
AR-SU-VB-7	ARI-VB-7		0,33347
AR-SU-VB-8	ARI-VB-8	AA-VB-9	0,24687

SECCIÓN III. REGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE EJECUCIÓN SISTEMÁTICA EN ÁREAS DE REGULARIZACIÓN

Artículo 10.3.11. Caracteres generales de las áreas de regularización.

1. Las Áreas de Regularización (ARG) son unidades de ejecución con fines exclusivos de normalización en ámbitos del suelo urbano no consolidado en los que el presente Plan establece una ordenación integrada y coherente con el nuevo modelo territorial adoptado.
Las áreas de regularización, en cuanto ámbitos del suelo urbano no consolidado en zonas mayoritariamente edificadas irregularmente, se delimitan para asegurar la ejecución sistemática de los deberes urbanísticos pendientes para conseguir la normalización mediante su conversión en un área urbana con los equipamientos y urbanización adecuados a la edificación existente que resultan asumidas por este Plan. A tal fin se dirigen a la obtención de las dotaciones suplementarias que proporcionalmente precisan -- principalmente mediante reparcelación económica-, o/y, a la formalización de la cesión de las dotaciones existentes; y, en su caso, a la mejora e implantación de los servicios e infraestructuras requeridos.
2. La gestión de las áreas de regularización se realizará por unidades de ejecución conforme a los procedimientos ordinarios previstos en la legislación urbanística, sin perjuicio de la declaración de innecesariedad conforme a los requisitos previstos en el artículo 10.3.13.
3. Cada ámbito delimitado en los planos de ordenación como área de regularización coincide con el de la delimitación de la unidad de ejecución sin perjuicio de la adscripción exterior de terrenos de uso público vinculados al integrarse en la misma área de reparto.
A tal fin, el presente Plan, en aquellos casos en los que resulta necesario (teniendo presente el grado de intensidad de los usos y la tipología de la irregularidad sobre la que reconoce la intervención sistemática de normalización) realiza una adscripción de terrenos exteriores calificados como de uso público a las áreas de regularización que cuentan con un aprovechamiento objetivo superior al medio del Área de Reparto. En este caso, la adscripción de terrenos de uso y dominio público son los que perteneciendo a su Área de Reparto quedan excluidos de los ámbitos de las áreas de regularización.

4. La gestión de las áreas de regularización, por tratarse de ámbitos delimitados con unidad de ejecución en los que los aprovechamientos urbanísticos se encuentran materializados, se realizará preferente mediante reparcelación económica.
5. Las áreas de regularización se ejecutarán por el sistema de compensación en la primera anualidad de la programación del Plan General y, en caso de inactividad, se ejecutarán en la segunda por el sistema de cooperación. La Administración podrá de forma justificada ampliar estos plazos por una anualidad más.
6. De forma transitoria, se considerarán en situación análoga de Fuera de Ordenación Tolerado conforme a las previsiones del párrafo tercero del artículo 1.1.13 apartado 3 de estas Normas los edificios construidos en parcelas localizados en las áreas de regularización hasta que se proceda a aprobar el correspondiente proyecto de reparcelación y abonar los costes derivados del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, o hasta el momento en el que acontezca el acuerdo de innecesariedad de reparcelación conforme a las previsiones de estas Normas.
En el caso de que las edificaciones e instalaciones emplazadas en cualquier clase de suelo que se hubieran implantado sin licencia - de forma clandestina- o con licencia declarada ilegal y que pudiendo ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas, no se haya procedido a ello, se requerirá para la finalización de este régimen transitorio, además del cumplimiento del requisito establecido en el párrafo anterior, la declaración administrativa de legalización o de compatibilidad de la edificación con el nuevo planeamiento.
7. Los ámbitos de las áreas de regularización se identifican en los planos de ordenación y en el Anexo de estas Normas sobre Fichas de Actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado. La relación de las mismas y su pertenencia a las diferentes áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio se realiza en el artículo 10.3.14 siguiente.
8. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 6 anterior, la inclusión de una parcela con una calificación urbanística de uso lucrativo en un área de regularización supone el reconocimiento y asunción por este Plan General de lo materializado en ella, de modo que la edificación existente que se haya localizado en la misma no quedará en régimen de fuera de ordenación por aquellas divergencias que presente la construcción efectivamente materializada con las condiciones de edificación (edificabilidad, altura, ocupación,

tamaño de parcela) establecidas por este Plan en las Normas Particulares reguladoras de las diversas zonas de ordenanzas en atención a la calificación asignada a la citada parcela. Si el volumen edificado resultase ser superior al establecido como máximo en la correspondiente ficha del ámbito de la actuación, se reconocerá el derecho a patrimonializar el mismo por parte del interesado sin perjuicio de que la diferencia sea considerada como exceso de aprovechamiento urbanístico, debiendo ser objeto de la correspondiente compensación económica con la finalidad de que el Ayuntamiento pueda aplicar la misma a la adquisición de aquellas actuaciones aisladas vinculadas a las áreas de reparto de gestión pública.

9. En aquellos casos excepcionales en los que se presente en un área de regularización alguna parcela calificada con usos privados sin edificar, únicamente podrá admitirse la solicitud de licencia de obras si la misma se ajusta a las previsiones de la zona de ordenanzas y edificabilidad atribuida por este Plan en los planos de Ordenación Completa y ficha respectiva del Área y se ha procedido a ejecutar las previsiones de este Plan en materia de gestión urbanística de la misma. Igual previsión habrá de adoptarse en las actuaciones de sustitución de la edificación existente o de ampliación cuando ésta resultase admitida por resultar conforme tanto a la edificabilidad atribuida por la calificación de la zona de ordenanza como por la indica para la manzana en la ficha del área.

10. En las Áreas de Regularización, de forma excepcional, en materia de cesiones puede adoptarse una solución idéntica a la prevista en el apartado 3 del artículo 10.3.15. de estas Normas Urbanísticas sobre el uso público complementario.

Artículo 10.3.12. Régimen de derechos y deberes del Suelo Urbano no consolidado incluido en áreas de regularización.

1. En las áreas de regularización las facultades y deberes vinculados a las actuaciones son idénticos a los definidos en el artículo 10.3.5 anterior para el suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos en ámbitos con la delimitación de sectores y áreas de reforma interior, si bien el alcance de los deberes se reducirá al cumplimiento de aquellas obligaciones urbanísticas pendientes de satisfacer en su ámbito conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes, y sin perjuicio de que proceda la declaración de innecesariedad de reparcelación conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente

2. El aprovechamiento urbanístico subjetivo al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un Área de

Regularización será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % (u otra porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de la aprobación del instrumento redistributivo) del aprovechamiento medio del área de reparto.

No obstante lo anterior, los propietarios con edificaciones ya materializadas que resulten compatibles con la ordenación de este Plan tendrán derecho a la adjudicación del exceso de aprovechamiento necesario para poder patrimonializar íntegramente la edificabilidad consumida siempre condicionado a la debida compensación a aquellos titulares de aprovechamientos subjetivo de imposible materialización por resultar destinadas sus parcelas a usos públicos.

3. Los gastos de la reparcelación económica vinculados al proceso de normalización para la válida patrimonialización del aprovechamiento urbanístico reconocido por este Plan en cada una de las parcelas edificables del área de regularización, aun cuando se encuentre ya materializado, comprenderá todos los necesarios para proceder a satisfacer los deberes urbanísticos pendientes de cumplimentar. En concreto, se entienden incluidos los siguientes conceptos:

a. Las compensaciones económicas sustitutivas que deban percibir los titulares de terrenos calificados en este Plan con destino de usos públicos en el ámbito del área de regularización cuando no puedan ser adjudicatarios de parcelas resultantes con aprovechamientos lucrativos en el proyecto de reparcelación.

No obstante, no se integrarán entre los costes de compensación económica los correspondientes a los terrenos calificados con destino público que en el interior del ámbito de la actuación se encuentren ya cedidos al Ayuntamiento de modo formal, aun cuando no haya sido aceptada, o, incluso, cuando la citada cesión obligatoria pueda obtenerse de modo gratuita en virtud de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 30 del Real Decreto 1093/1997 tras la tramitación e emisión de la correspondiente certificación prevista en el artículo 31 del mismo.

b. Las compensaciones económicas dirigidas a financiar la adquisición de los terrenos con usos públicos que estando excluidos de las áreas de regularización se encuentran adscritos a las mismas a efectos de gestión por integrarse en el mismo área de reparto y que se corresponden con los excesos de aprovechamientos descontados el porcentaje en el

que se fija el derecho de recuperación de plusvalías perteneciente a la Administración.

- c. La compensación económica sustitutiva del deber de cesión de parcelas edificables correspondiente a la Administración en concepto de recuperación de plusvalías sin perjuicio del reconocimiento, en su caso, del derecho a la imputación de las cantidades anteriormente satisfechas efectivamente al Ayuntamiento por el promotor de la actuación irregular por este mismo concepto.
- d. Los gastos de urbanización o reurbanización pendientes de ejecutar en el ámbito del área de regularización así como los costes necesarios para que el área quede plenamente conectada a las redes generales viarias, de saneamiento, de suministro de agua y energía eléctrica exteriores a la actuación a través de las conexiones previstas en el plan y en el proyecto de urbanización.
- e. El coste que genere la redacción de los instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización.
- f. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, obras e instalaciones legalmente edificadas que exija la ejecución de este Plan.

4. En ningún caso se entenderá que el promotor de la actuación irregular objeto de normalización ha quedado sustraído de las obligaciones y deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable o exigibles para los actos de ejecución de las mismas, subsistiendo éstas hasta su total satisfacción.

5. Cuando así se indique en la Ficha respectiva del ámbito (Anexo de Normas), también será objeto de cesión obligatoria conjuntamente con el suelo soporte, la entrega a la Administración de la edificación existente sobre los terrenos calificados en el Área de Regularización con el uso de equipamiento público cuando la misma es considerada apta por este Plan para albergar los usos dotacionales previstos sin perjuicio de la necesidad de ejecutar obras ordinarias de adecuación. Este deber de entrega de edificación para uso público lleva aparejada la obligación de la ejecución de citadas obras de adecuación del inmueble a los usos dotacionales previstos.

La exigibilidad de este deber de cesión se justifica al haberse tenido presente en el establecimiento de las reservas dotacionales del área así como en el cálculo del aprovechamiento objetivo de la misma, este deber suplementario aplicando al efecto el oportuno coeficientes ponderador que se refleja en su Ficha. En el caso de

que en el proceso de ejecución se acredite la imposibilidad de proceder a la citada adecuación, la obligación de la cesión se limitará a la entrega del suelo calificado con uso público y correlativamente, se entenderá inaplicable el mencionado coeficiente ponderador, de modo que el cálculo del Aprovechamiento Objetivo del área establecido por este Plan en la ficha respectiva se entenderá automáticamente reajustado (sin que ello conlleve la alteración del aprovechamiento susceptibles de apropiación privada, ni de las edificabilidades, usos y demás parámetros de ordenación). El exceso de aprovechamiento objetivo originado por este requisito automático sobre los calculados originariamente por este Plan General, deberá ser objeto de la oportuna compensación económica a la Administración Urbanística quien deberá adscribir este ingreso en el Patrimonio Municipal de Suelo a fin de destinario preferentemente a la mejora de la urbanización y dotación en las áreas degradadas la ciudad existente conforme al artículo 5.1.8 de estas Normas.

6. En las áreas de regularización podrá aplicarse la regla establecida en el artículo 6.7.2 apartado 6 de las Normas en materia de cesión del uso de los terrenos calificados de espacios libres de sistema local en el interior del ámbito cuando proceda conforme a dicha regulación.

Artículo 10.3.13. Declaración de innecesariedad de reparcelación en áreas de regularización.

- 1. Podrá declararse la innecesariedad de la reparcelación en las Áreas de Regularización, en los siguientes casos:
 - a. Cuando el promotor de la edificación irregular, proceda a la cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de los terrenos calificados con usos públicos en el interior de la actuación así como, en su caso, los adscritos en el exterior vinculados a ella y asuma el compromiso de financiar los gastos de urbanización pendientes, prestando a tal efecto garantías suficientes en el modo admitido por este Plan para la ejecución de la obra urbanizadora.
- No obstante lo anterior, se admitirá la compensación económica sustitutiva de la entrega de los suelos de uso público exteriores, cantidad que se calculará conforme a las valoraciones legales establecidas para la expropiación de terrenos del suelo urbano no consolidado.

ÁREA DE REPARTO	ÁREAS DE REGULARIZACIÓN	ACTUACIONES ASILIADAS PÚBLICAS VINCULADAS	APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/M2)
AR-SU-SP-20	ARG-SP-1 Y ARG-SP-2	AA-SP-8	0,53066
AR-SU-SP-21	ARG-SP-3		0,80394
AR-SU-SP-22	ARG-SP-4		0,48843
AR-SU-SP-23	ARG-SP-5		0,81262
AR-SU-SP-24	ARG-SP-6		0,68531
AR-SU-SP-25	ARG-SP-7		0,49424
AR-SU-SP-26	ARG-SP-8		0,75624
AR-SU-SP-27	ARG-SP-9	AA-SP-6	1,10294
AR-SU-NA-11	ARG-NA-1	AA-NA-1	0,65441
AR-SU-NA-12	ARG-NA-2		0,41727
AR-SU-NA-13	ARG-NA-3		0,69704
AR-SU-NA-14	ARG-NA-4		0,77107
AR-SU-NA-15	ARG-NA-5		1,11355
AR-SU-NA-16	ARG-NA-6		0,44911
AR-SU-NA-17	ARG-NA-7		0,43011
AR-SU-NA-18	ARG-NA-8	AA-NA-2	0,39549
AR-SU-NA-19	ARG-NA-9		0,35089
AR-SU-NA-20	ARG-NA-10		0,41014
AR-SU-NA-21	ARG-NA-11		0,5767
AR-SU-NA-22	ARG-NA-12		0,32988
AR-SU-NG-12	ARG-NG-1		0,59316
AR-SU-NG-13	ARG-NG-2		0,9787
AR-SU-NG-14	ARG-NG-3		0,41197
AR-SU-NG-15	ARG-NG-4		0,59304
AR-SU-NG-16	ARG-NG-5		0,17493
AR-SU-NG-17	ARG-NG-6	AA-NG-10	0,27052
AR-SU-NG-18	ARG-NG-7		0,31891
AR-SU-NG-19	ARG-NG-8 Y ARG-NG-9	AA-NG-5, AA-NG-7, AA-NG-9,	1,12243
AR-SU-NG-20	ARG-NG-10		0,34428
AR-SU-NG-21	ARG-NG-11	AA-NG-2 Y AA-NG-17	0,87639
AR-SU-NG-22	ARG-NG-12		0,44443
AR-SU-NG-23	ARG-NG-13		1,49477
AR-SU-MB-12	ARG-MB-1		3,31499
AR-SU-MB-13	ARG-MB-2		4,27367
AR-SU-MB-14	ARG-MB-3		0,8675
AR-SU-MB-15	ARG-MB-4		3,64805
AR-SU-MB-16	ARG-MB-5		3,19304
AR-SU-MB-17	ARG-MB-6 Y ARG-MB-7	AA-MB-8	0,90369
AR-SU-MB-18	ARG-MB-8		0,46782
AR-SU-MB-19	ARG-MB-9		1,34557
AR-SU-MB-20	ARG-MB-10	AA-MB-6	2,7293
AR-SU-MB-21	ARG-MB-11		0,84425
AR-SU-MB-22	ARG-MB-12		0,86002
AR-SU-MB-23	ARG-MB-13		2,30715
AR-SU-MB-24	ARG-MB-14		0,33113
AR-SU-MB-25	ARG-MB-15		0,49855
AR-SU-RR-5	ARG-RR-1		0,43062
AR-SU-RR-6	ARG-RR-2	AA-RR-1	0,56935
AR-SU-RR-7	ARG-RR-3		0,70279

b. Cuando no presentando deficiencias la urbanización existente, ni siendo preciso su mejora, los únicos suelos de uso público incluidos y adscritos al área de regularización se encuentran ya cedidos al Ayuntamiento de modo formal o, incluso, cuando la citada cesión pueda obtenerse de modo obligatorio y sin necesidad de compensación en virtud de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 30 del Real Decreto 1093/1997 tras la tramitación y emisión de la correspondiente certificación prevista en el artículo 31 del mismo.

2. Para reconocer la procedencia de la declaración de innecesariedad de la reparcelación, será requisito concurrente conjuntamente con el resto de exigencias establecidas en cada uno de los apartados anteriores, el cumplimiento del deber de compensación económica a favor del Ayuntamiento correspondiente a la imposibilidad de materializarse la cesión de suelo edificable derivado del derecho de la Administración Municipal de participación de las plusvalías que genere la acción pública en materia de ordenación urbanística.

El Ayuntamiento en el expediente de declaración de innecesariedad a la vista de los antecedentes administrativos deberá imputar como parte de la cantidad resultante de esta compensación económica sustitutiva aquel importe que, en su caso, el promotor originario causante de la actuación irregular hubiese ingresado de modo efectivo en la hacienda municipal a favor del propio Ayuntamiento por este mismo concepto.

Artículo 10.3.14. Áreas de Reparto y determinación de Aprovechamiento Medio en áreas de reparto en la que se integran las áreas de regularización.

En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen las siguientes Áreas de Reparto que a continuación se indica en la que se integran los terrenos incluidos en ámbitos delimitados como Áreas de Regularización así como, en su caso, las actuaciones aisladas públicas vinculadas a ellas a efectos de gestión, siendo su delimitación la que se establece en el Plano de Ordenación Estructural. Áreas de Reparto. y la determinación de su Aprovechamiento Medio, la que también se señala a continuación, en la Tabla identificada con el número 3:

AR-SU-RR-8	ARG-RR-4	0,35959
AR-SU-RR-9	ARG-RR-5	0,16926
AR-SU-RR-10	ARG-RR-6	0,72159
AR-SU-RR-11	AA-RR-1	0,58409
AR-SU-RR-12	ARG-RR-8	0,80747
AR-SU-RR-13	ARG-RR-9	0,79899
AR-SU-AL-3	ARG-AL-1	0,46506
AR-SU-AL-4	ARG-AL-2	0,54016
AR-SU-AL-5	ARG-AL-3	0,37367
AR-SU-AL-6	ARG-AL-4	0,21826
AR-SU-VB-9	ARG-VB-1, ARG-VB-3	0,74841
AR-SU-VB-10	ARG-VB-2	0,33158
AR-SU-VB-11	ARG-VB-4	0,2456
AR-SU-VB-12	ARG-VB-5	0,61549
AR-SU-VB-13	ARG-VB-6	0,54532
AR-SU-VB-14	ARG-VB-7	0,76906
AR-SU-VB-15	ARG-VB-8	0,3782
AR-SU-VB-16	ARG-VB-9	0,31954
AR-SU-VB-17	ARG-VB-10	0,49943

SECCIÓN IV. REGIMEN DEL SUELO DE AREAS DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS.

Artículo 10.3.15. Clases de Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos.

1. Los Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos (ATA) son ámbitos del suelo urbano no consolidado en los que se incrementa considerablemente el aprovechamiento urbanístico (AIA) previsto en el anterior planeamiento, y que por requerir un aumento del nivel de dotacional, se vinculan los ámbitos en los que concurre ese incremento a la obtención de actuaciones aisladas públicas (AA), quedando incluidas en el mismo Área de Repartos sin precisar su ejecución sistemática al no delimitarse unidad de ejecución.
2. El Plan diferencia dos clases de áreas de transferencias de aprovechamientos urbanísticos:
 - 1º. Áreas de Transferencias vinculadas a fines de normalización. Se integran por parcelas irregularmente edificadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan que materializan un aprovechamiento considerablemente mayor al atribuido por el planeamiento anterior y que ahora son asumidas por este Plan (identificándolas como Ámbito de Incremento de Aprovechamiento con la leyenda AIA) al ser compatibles con su modelo territorial y estar vinculadas a la obtención de los suelos públicos (identificados como Actuaciones Aisladas Públicas vinculadas con la leyenda AAP) para lograr el objetivo de la normalización.

2º. Áreas de Transferencias con fines de renovación parcial y progresiva al que el presente Plan le atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al que resultaba conforme al planeamiento anterior para fomentar la consecución de nuevos objetivos urbanos.

3. Excepcionalmente este Plan establece en determinados ámbitos de Incremento de Aprovechamiento que no cuentan con vinculación exterior de actuaciones aisladas públicas o de existir éstos se consideran insuficientes, que la cesión o compensación de terrenos para usos públicos (a la que se refiere la letra a) del apartado 2 del artículo 10.3.17 o del artículo o la letra a) del apartado 5.1º del artículo 10.3.19) se entienda sustituida o, en su caso, complementada con la cesión obligatoria de una parte de la edificación que es objeto de habilitación en el interior del ámbito, y que será entregada a favor de la Administración para su destino a equipamiento público construido. Mediante esta cesión se entiende cumplimentado el deber de contribuir a la mejora dotacional a los efectos de habilitar la regularización de la edificación del Ámbito de Incremento de Aprovechamiento con fines de normalización o bien para admitir la materialización de las mayores edificabilidades y nuevos usos posibilitados por este Plan en los Ámbitos con fines de renovación.

En la ficha respectiva de estos ámbitos de compensación interna se establece la cuantía de la superficie construida del edificio que debe ser objeto de cesión a la Administración con destino a usos públicos. En el Plano de Ordenación Pormenorizada la parcela en la que concurre esta circunstancia se identifica a efectos de gestión como Ámbito de Incremento de Aprovechamiento y afectos de calificación urbanístico se le atribuye la identificación correspondiente a la zona de ordenanzas en razón del uso y tipología del edificio, y adicionalmente, se establece el símbolo correspondiente a la leyenda de "Con uso público complementario", expresivo de la concurrencia de usos diversos en el interior del edificio.

La parte de la edificación con destino a uso público tendrá la consideración de bien de dominio público, debiendo tramitarse un Estudio de Detalle para la concreción del volumen edificatorio que debe ser objeto de afección al dominio público según los requerimientos superficiales establecidos en la ficha respectiva de este Plan General. La localización de esta superficie se realizará en planta baja o planta baja y primera del edificio o en su caso, en pieza edificatoria exclusiva si la configuración del edificio lo permite.

Artículo 10.3.16. Régimen General de las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos.

1. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos se aplicarán en suelo urbano no consolidado en ámbitos no integrados que contando con delimitación de Área de Reparto, el presente Plan no prevé necesariamente la delimitación de unidades de ejecución para su gestión.
2. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos tienen la finalidad de asegurar la distribución de los aprovechamientos atribuidos por el Plan entre los propietarios y obtener, por parte de la Administración, la cesión gratuita de los suelos destinados a usos públicos incluidos en el Área de Reparto sin necesidad de que la actividad de ejecución se realice de forma simultánea.
3. Las Transferencias se realizarán entre una parcela que tenga atribuido por este Plan un aprovechamiento subjetivo que no pueda materializarse por encontrarse afectada a un destino público y una parcela que tenga atribuido por el Plan la posibilidad de materializar un aprovechamiento objetivo superior al resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del área de reparto. Para la determinación del aprovechamiento objetivo se utilizarán los coeficientes del artículo 3.2.2.

4. Es objeto de la transferencia, el aprovechamiento subjetivo que el titular de la parcela con destino a usos públicos le resulta de imposible materialización en ella como consecuencia de dicha calificación pública.

A tal fin, el propietario de la parcela con aprovechamiento objetivo nulo -por estar destinada por el Plan a un uso público- puede transferir los aprovechamientos subjetivos que le corresponde a una parcela con aprovechamientos objetivos superiores al aprovechamiento medio.

La eficacia de esta Transferencia requiere la cesión gratuita a favor de la Administración Urbanística Municipal de la parcela de la que trae su causa el aprovechamiento subjetivo objeto de transferencia a fin de que destine la misma al uso público previsto en el Plan.

5. El acuerdo de Transferencias entre los titulares de las parcelas incluidas en el área de reparto puede revestir la modalidad de acuerdo de cesión o de distribución del aprovechamiento subjetivo.

El acuerdo consistente en la cesión del aprovechamiento subjetivo implica la transmisión del dominio de dicho aprovechamiento a

favor del propietario de la parcela receptora y simultáneamente la cesión gratuita al municipio de la parcela calificada de uso público.

Por su parte, el acuerdo de Transferencia consistente en la distribución del aprovechamiento subjetivo implica la adjudicación a cada uno de los propietarios de las parcelas a que se refiere la transferencia de una parte del aprovechamiento objetivo que puede materializarse en la parcela receptora en proporción a su derecho al aprovechamiento.

6. No será objeto de Transferencia la parte del aprovechamiento que en cada parcela edificable se corresponde con el 10% del aprovechamiento medio correspondiente a la Administración (o en su caso, otro porcentaje que establezca la legislación urbanística en el momento de su ejecución) sin perjuicio de que ésta proceda a la cesión del mismo mediante compensación económica sustitutiva conforme a lo dispuesto en el artículo 64.1 de la Ley andaluza 7/2002. Se aplicará idéntica regla que la establecida en el artículo 10.3.12 apartado 3.c) anterior sobre el derecho a la imputación de las cantidades anteriormente satisfechas efectivamente al Ayuntamiento por el promotor de la actuación irregular por este mismo concepto.

7. La Transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por la Administración Urbanística Municipal, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas implicadas. Las transferencias se inscribirán en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos en la forma prevista en el artículo 65 de la Ley andaluza 7/2002.

Artículo 10.3.17. Identificación de las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos con fines de normalización.

1. Los ámbitos previstos en este Plan para la aplicación de la modalidad de ejecución urbanística de Áreas de Transferencias de Aprovechamientos (ATA) con fines de normalización son los que a continuación se expresan integrando cada una de ellas un área de reparto en la que se incluyen los Ámbitos de Incrementos de Aprovechamientos Urbanísticos (AIA) y las actuaciones aisladas de dotaciones públicas (AA) vinculadas a éstas para su gestión mediante transferencias. De igual modo se indican las áreas de reparto y sus aprovechamientos medios.

2. Son obligaciones urbanísticas vinculadas a estos ámbitos del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que no se delimiten unidades de ejecución, los correspondientes al estatuto del suelo urbano definido en el art.10.3.12 pendientes de cumplimentar con las siguientes particularidades:

- a. El cumplimiento de los deberes de cesión de suelo para usos públicos se realizará mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos conforme a la regulación establecida en los artículos siguientes o, en los casos previstos en estas Normas, mediante su compensación económica sustitutiva.
- b. El cumplimiento del deber de cesión de parcelas edificables correspondiente a la Administración en concepto de recuperación de plusvalías se realizará mediante compensación económica sustitutiva sin perjuicio del reconocimiento, en su caso, del derecho a la imputación (total o proporcional) de las cantidades anteriormente satisfechas efectivamente al Ayuntamiento por el promotor de la actuación irregular por este mismo concepto.

c. Financiar el coste de la urbanización pendiente que afecten a la vía o vías que den frente la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

3. En los Ámbitos de Incrementos de Aprovechamientos Urbanísticos (AIA) integrados en áreas de reparto de gestión pública identificados en las fichas, el deber de adquisición de terrenos con uso público corresponderá a la Administración Municipal hasta el límite del importe obtenido por ésta en la previa enajenación irregularmente realizada de la parcela en la que se localice la edificación objeto de normalización.

4. En los ámbitos de Incrementos de Aprovechamientos con fines de normalización a los que se refiere el apartado 3 del artículo 10.3.15 de estas Normas, en los que se establece como sustitutivo o complemento al deber de cesión de terrenos de usos públicos vinculados exteriores, el deber de entrega de una parte de la superficie construida en el propio edificio objeto de normalización con destino usos públicos, el cumplimiento de este deber será exigible en los términos dispuestos en el citado apartado 3 del artículo 10.3.15. En este caso, la declaración de compatibilidad

ÁREA DE REPARTO	ÁMBITO INCREMENTO APROVECHAMIENTO	DE ACTUACIONES ASILIADAS PÚBLICAS VINCULADAS	APROVECHAMIENTO MEDIO (UJ/M2)
AR-SU-SP-28	AIA-SP-1, AIA-SP-7, AIA-SP-8	AA-SP-3 Y AA-SP-10	1,55174
AR-SU-SP-29	AIA-SP-2	AA-SP-7	1,6457
AR-SU-SP-30	AIA-SP-3	AA-SP-1	1,069
AR-SU-SP-31	AIA-SP-4	AA-SP-5	1,39167
AR-SU-SP-32	AIA-SP-5	AA-SP-9	1,1157
AR-SU-SP-33	AIA-SP-6 Y AIA-SP-9	AA-SP-4	0,8155
AR-SU-NA-23	AIA-NA-1, AIA-NA-5, AIA-NA-7 Y AIA-NA-9	AA-NA-4	1,14788
AR-SU-NA-24	AIA-NA-2 Y AIA-NA-12	AA-NA-3	0,8993
AR-SU-NA-25	AIA-NA-3	AA-NA-7	1,30461
AR-SU-NA-26	AIA-NA-4	AA-NA-10	1,29925
AR-SU-NA-27	AIA-NA-6	AA-NA-6	0,36336
AR-SU-NA-28	AIA-NA-B	AA-NA-5	0,50049
AR-SU-NA-29	AIA-NA-10	AA-NA-8 Y AA-NA-9	2,1761
AR-SU-NA-30	AIA-NA-11	AA-NA-11	1,0705
AR-SU-NG-24	AIA-NG-1	AA-NG-14	0,41698
AR-SU-NG-25	AIA-NG-2 Y AIA-NG-8	AA-NG-1 Y AA-NG-19	0,60008
AR-SU-NG-26	AIA-NG-3 Y AIA-NG-11	AA-NG-4 Y AA-NG-15	0,61672
AR-SU-NG-27	AIA-NG-4	AA-NG-3	0,84247
AR-SU-NG-28	AIA-NG-5	AA-NG-8	0,7439
AR-SU-NG-29	AIA-NG-6	AA-NG-6	0,98104
AR-SU-NG-30	AIA-NG-7	AA-NG-12 Y AA-NG-18	1,1174
AR-SU-NG-31	AIA-NG-9	AA-NG-16	0,88743
AR-SU-NG-32	AIA-NG-10	AA-NG-13	1,55839
AR-SU-NG-34	AIA-NG-13	AA-NG-20	0,4509
AR-SU-NG-35	AIA-NG-14	AA-NG-21	0,83877
AR-SU-MB-26	AIA-MB-1, AIA-MB-3, AIA-MB-5, AIA-MB-9 Y AIA-MB-11	AA-MB-7	1,80799
AR-SU-MB-27	AIA-MB-2 Y AIA-MB-12	AA-MB-5, AA-MB-11 Y AA-MB-12	0,63982
AR-SU-MB-28	AIA-MB-4	AA-MB-2	2,29716
AR-SU-MB-29	AIA-MB-6	AA-MB-1	0,74985
AR-SU-MB-30	AIA-MB-7	AA-MB-3, AA-MB-9 Y AA-MB-14	1,94331
AR-SU-MB-31	AIA-MB-8	AA-MB-4 Y AA-MB-10	0,36113
AR-SU-MB-32	AIA-MB-10		2,59199
AR-SU-MB-33	AIA-MB-13		1,39467
AR-SU-RR-14	AIA-RR-1 Y AIA-RR-3	AA-RR-3	0,64904
AR-SU-RR-15	AIA-RR-2	AA-RR-2	0,21034
AR-SU-RR-16	AIA-RR-4, AIA-RR-5 Y AIA-RR-6	AA-RR-5	0,74253
AR-SU-AL-7	AIA-AL-1 Y AIA-AL-2	AA-AL-6	0,73774
AR-SU-VB-18	AIA-VB-1, AIA-VB-4, AIA-VB-5, AIA-VB-6	AA-VB-5, AA-VB-6	0,46064
AR-SU-VB-19	VB-5 Y AIA-VB-6	Y AA-VB-11	
AR-SU-VB-21	AIA-VB-2	AA-VB-7	0,56772
AR-SU-VB-22	AIA-VB-7	AA-VB-3	1,05075
AR-SU-VB-23	AIA-VB-8	AA-VB-12	0,56666
AR-SU-VB-23	AIA-VB-9 Y AIA-VB-10	AA-VB-8	0,91838

del edificio objeto de regularización estará condicionada a la previa y efectiva cesión realizada en escritura pública de la finca registral correspondiente a la parte del edificio para fines públicos y garantía de ejecución de las obras de adecuación.

Artículo 10.3.18. Régimen de las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos con fines de normalización.

1. En los Ámbitos de Incremento de Aprovechamiento Urbanístico (AIA) integrados en las Áreas de Transferencias con fines de normalización, al encontrarse el aprovechamiento objetivo ya materializado a la entrada en vigor del presente Plan, las operaciones jurídicas de Transferencias se realizará mediante acuerdo de cesión de dicho aprovechamiento subjetivo que incluirá la oportuna compensación económica al titular de la parcela con usos públicos.

La eficacia de esta Transferencia requiere la cesión gratuita a favor de la Administración Urbanística Municipal de la parcela de la que trae su causa el aprovechamiento subjetivo objeto de transferencia a fin de que destine la misma al uso público previsto en el Plan.

Como consecuencia de la transferencia la parcela receptora de la misma queda legitimada para que en ella puedan patrimonializarse la totalidad de los aprovechamientos objetivos permitidos o reconocidos por el Plan.

2. El Ayuntamiento colaborará en la gestión de las Transferencias de Aprovechamientos para su efectividad, y a tal fin dirigirá sus esfuerzos a la compra o expropiación, de los terrenos calificados con destinos públicos incorporados al área de reparto. En esta hipótesis, el Ayuntamiento quedará subrogado en la posición del titular de la parcela de uso público obtenida, de modo que le corresponderá el derecho al aprovechamiento subjetivo de la misma para su aplicación a los posteriores acuerdos de ajustes de aprovechamientos de las parcelas excedentarias.

3. Una vez transcurrido un año desde la entrada en vigor del Plan sin que los obligados a la gestión de las transferencias de aprovechamientos hayan alcanzado acuerdo de cesión de aprovechamiento subjetivo entre ellos (y consiguientemente, la cesión gratuita al Municipio de la parcela de uso público), el Ayuntamiento autorizará, de conformidad con el artículo 64 de la LOUA, a que las solicitudes de regularización y ajustes de

aprovechamientos sean acompañadas por el abono por parte del interesado de una compensación económica sustitutiva equivalente al valor urbanístico de los aprovechamientos subjetivos necesarios para adquirir los terrenos de uso público que proporcionalmente correspondan en atención al Aprovechamiento Medio.

Para habilitar esta medida será requisito de necesaria concurrencia que el Ayuntamiento haya procedido a iniciar el expediente de expropiación forzosa de los terrenos con destino de uso público incorporados en el área de reparto del ámbito de Transferencias de Aprovechamientos de que se trate.

En este caso, la compensación económica se destinará por el Ayuntamiento a financiar la adquisición de los terrenos calificados para usos públicos por el Plan General.

El valor de la compensación económica sustitutiva prevista en el párrafo anterior se calculará conforme a lo previsto en el artículo 64.2 de la LOUA.

4. En la hipótesis de que haya transcurrido tres años sin que la gestión de algunas áreas sujetas a transferencias de aprovechamientos urbanísticos haya culminado, el Ayuntamiento procederá a iniciar el expediente administrativo tendente a sustituir el régimen de transferencias de aprovechamientos urbanísticos por el de gestión sistemática a través de la delimitación de unidades de ejecución discontinua a fin de asegurar la obtención de los suelos de uso público y, la consiguiente, compensación económica a cargo de las parcelas excedentarias que aun no hayan cumplimentado sus deberes.

5. De forma transitoria, se considerarán en situación análoga de Fuera de Ordenación conforme a las previsiones del párrafo tercero artículo 1.1.13 apartado 3 de estas Normas los edificios construidos en parcelas localizadas en ámbitos sujetos a Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos por constituir supuestos de Incrementos de Aprovechamientos Urbanísticos incorporados en Áreas de Reparto que precisen de la adecuada dotación de espacios libres o/y equipamientos para declarar la compatibilidad de la edificación construida conforme a las previsiones de este Plan. Este régimen transitorio de las edificaciones permanecerá hasta que acontezca el cumplimiento de las obligaciones derivadas del régimen de las áreas de incremento de aprovechamiento.

En el caso de que las edificaciones e instalaciones emplazadas en cualquier clase de suelo que se hubieran implantado sin licencia -

ÁREA DE REPARTO	ÁMBITO INCREMENTO APROVECHAMIENTO	DE ACTUACIONES DE AISLADAS PÚBLICAS VINCULADAS	APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/M ²)
AR-SU-NG-33	AAA-NG-12		0,51247
AR-SU-MB-34	AAA-MB-14		2,7369
AR-SU-AL-B	AA-AL-3	AA-AL-4	0,3719
AR-SU-VB-20	AAA-VB-3	AA-VB-1	0,4288

2. La legitimación para materializar la nueva propuesta de ordenación y edificación establecidas por este Plan en el Ámbito de Incremento de Aprovechamiento con fines de renovación, están vinculadas al cumplimiento de los deberes establecidos en cada uno de los ámbitos:
 - a. Cesión obligatoria y gratuitamente al Municipio de los terrenos desinvolados por la ordenación urbanística a usos públicos incluidos en el Área de Reparto e identificados como Actuaciones Públicas Aisladas vinculadas.
 - b. Este deber deberá ser cumplido mediante la cesión directa y automática de los terrenos derivada del acto de aprobación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos.
 - c. Compensar económicamente la sustitución del deber de cesión obligatoria y gratuitamente al Municipio de la superficie de los terrenos, ya urbanizados en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación.
 - d. Proceder a ajustar el aprovechamiento subjetivo con el objetivo, mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos.
3. Los deberes urbanísticos vinculados para la implantación de las nuevas edificabilidades y usos posibilitados por este Plan en el ámbito del Área de Transferencia son los siguientes referenciados para el conjunto de los terrenos integrantes de esta área de reparto y cuya ejecución se realizará en la forma prevista en los apartados siguientes:
 - a. Cesión obligatoria y gratuitamente al Municipio de los terrenos desinvolados por la ordenación urbanística a usos públicos incluidos en el Área de Reparto e identificados como Actuaciones Públicas Aisladas vinculadas.
 - b. Este deber deberá ser cumplido mediante la cesión directa y automática de los terrenos derivada del acto de aprobación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos.
 - c. Compensar económicamente la sustitución del deber de cesión obligatoria y gratuitamente al Municipio de la superficie de los terrenos, ya urbanizados en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación.
 - d. Proceder a ajustar el aprovechamiento subjetivo con el objetivo, mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos.
- Financiar la ejecución de las obras de urbanización complementarias que fueran precisas para el correcto funcionamiento de la edificación en atención a su mayor intensidad posibilitada.

de forma clandestina- o con licencia declarada ilegal y que pudiendo ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas, no se haya procedido a ello, se requerirá para la finalización de este régimen transitorio, además del cumplimiento del requisito establecido en el párrafo anterior, la obtención de licencia o en su caso la declaración administrativa de legalización o de compatibilidad de la edificación con el nuevo planeamiento.

6. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 5 anterior, la inclusión de una parcela con una calificación urbanística de uso lucrativo en un área de incremento de aprovechamiento (sujeta al régimen de transferencias) supone el reconocimiento y asunción por este Plan General de lo materializado en ella, de modo que la edificación existente que se haya localizado en la misma una vez cumplimentado los deberes establecidos en este Capítulo, no quedará en régimen de fuera de ordenación por aquellas divergencias que presente la construcción efectivamente materializada con las condiciones de edificación (edificabilidad, altura, ocupación, tamaño de parcela) establecidas por este Plan en las Normas Particulares reguladoras de las diversas zonas de ordenanzas en atención a la calificación asignada a la citada parcela. Si el volumen edificado resultase superior al establecido como máximo en la correspondiente ficha del ámbito de la actuación, se reconocerá el derecho a patrimonializar el mismo por parte del interesado sin perjuicio de que la diferencia sea considerada como exceso de aprovechamiento urbanístico, debiendo ser objeto de la correspondiente compensación económica con la finalidad de que el Ayuntamiento pueda aplicar la misma a la adquisición de aquellas actuaciones aisladas vinculadas a las áreas de reparto de gestión pública.

Artículo 10.3.19. Régimen de las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos correspondiente a AIA con fines de renovación.

1. Los Ámbitos de Incremento de Aprovechamiento Urbanístico (AIA) con fines de renovación se vinculan a Actuaciones Públicas Aisladas, conformando un área de reparto para su gestión ordinariamente mediante transferencias de aprovechamientos que se ajustarán a lo dispuesto a lo dispuesto en los apartados siguientes y supletoriamente a lo previsto en el artículo 10.3.16 de estas Normas. Las áreas de reparto de estos ámbitos de incremento de aprovechamiento con fines de renovación son:

SECCIÓN V. REGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SIN AREAS DE REPARTO.

Artículo 10.3.20 Áreas de Edificación con incrementos de aprovechamientos no adscritas a áreas de repartos: parcelas con ordenación de mantenimiento.

Las parcelas identificadas como ámbitos de Mantenimiento de la Ordenación se corresponden a parcelas edificadas a la entrada en vigor del presente Plan que perteneciendo originariamente a áreas homogéneas de edificación han materializado un aprovechamiento objetivo superior al legítimo conforme al planeamiento anterior, y respecto a las que este Plan no realiza una declaración de incompatibilidad, reconociendo su existencia y posibilitando el mantenimiento de su situación actual.

Artículo 10.3.21 Parcelas con Ordenación de Mantenimiento.

1. Las parcelas que el presente Plan identifica con la leyenda de Ordenación de Mantenimiento constituyen un supuesto de suelo urbano no consolidado, si bien quedan excluidas de ámbitos de unidades de ejecución y no se procede a su inclusión en Áreas de Repartos por no representar un incremento sustancial del aprovechamiento urbanístico anterior. Su ejecución se realiza mediante actuación asistemática sin transferencias de aprovechamientos urbanísticos

2. Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado cuentan como aprovechamiento subjetivo el porcentaje establecido por la legislación sobre el aprovechamiento objetivo atribuido por el Plan a la parcela de la que son titulares.

No obstante, el derecho a la entera patrimonialización de lo edificado está condicionado al cumplimiento de los deberes que a continuación se expresan:

- a. Reforzar y mejorar las condiciones de infraestructuras y servicios urbanos de la vía que de frente la parcela para que la misma alcance la condición de solar conforme a las nuevas exigencias de estas Normas.
- b. Compensar económicamente al Ayuntamiento en concepto del derecho a la participación de éste en las plusvalías generadas por la acción planificadora. Se aplicará idéntica regla que la establecida en el artículo 10.3.12 apartado 3.c) anterior sobre el derecho a la imputación de las cantidades

e. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación, una vez se proceda a la ejecución urbanística de la actuación.

f. Realizar la nueva edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística.

4. El titular de la parcela edificable del AIA podrá materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la misma mediante:

a. La cesión por parte del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento mediante compensación económica, y además por

b. Transferencia del aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a la parcela de uso público vinculada integrada en el mismo área de reparto, con la consiguiente cesión gratuita al municipio de la misma.

En todo caso para la válida materialización de la edificación será preciso financiar la ejecución de la urbanización que proporcionalmente le corresponda al aprovechamiento objetivo de la manzana edificable resultante.

5. En los ámbitos de Incremento de Aprovechamiento con fines de renovación previstos por este Plan General, y hasta tanto se proceda a ejecutar las previsiones que conduzcan a la materialización de la nueva edificabilidad posibilitada, se permitirá el normal desenvolvimiento de la actividad económica que se viniera desarrollando legalmente en la parcela lucrativa pudiéndose realizar en éstas obras de conservación y consolidación, incluso las de mejora siempre que vayan encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

6. En los ámbitos de Incrementos de Aprovechamientos con fines de renovación a los que se refiere el apartado 3 del artículo 10.3.15 de estas Normas, en los que no se vinculan actuaciones públicas aisladas exteriores a la parcela edificable, sino una actuación pública en el propio ámbito, el régimen de transferencias del apartado 4.b anterior se sustituirá por la obligación de entrega de la superficie construida con destino público en los términos dispuestos en el citado artículo apartado 3 del artículo 10.3.15. En este caso, deberá elaborarse un Estudio de Detalle y la licencia de obra estará condicionada a la efectiva cesión realizada en la misma escritura de declaración de obra nueva en construcción.

- anteriormente satisfechas efectivamente al Ayuntamiento por el promotor de la actuación irregular por este mismo concepto.
3. No podrá otorgarse licencias de obra de nueva planta, sustitución, legalización ni declaraciones de compatibilidad de lo edificado hasta tanto se proceda a dar cumplimiento a los deberes urbanísticos; mientras tanto, las únicas obras admisibles serán las de conservación, consolidación y mejora del edificio. Podrán admitirse, las de reforma y redistribución parcial siempre que no generen aumento de volumen y se asegure dicho cumplimiento de las obligaciones.
- Cuando en un ámbito de Ordenación de Mantenimiento exista una pluralidad de edificaciones, el cumplimiento de los deberes se exigirá de manera individualizada y proporcional para cada una de ellas.
- En aquellos casos excepcionales en los que presentase en un ámbito de Ordenación de Mantenimiento alguna parcela calificada con usos privativos sin edificar, únicamente podrá admitirse la solicitud de licencia de obras si la misma se ajusta a las previsiones de la zona de ordenanzas y edificabilidad atribuida por este Plan en los planos de Ordenación Completa y se cumplimentan los deberes que proporcionalmente le corresponden.
4. No obstante, su exclusión de áreas de reparto en el presente Plan, las parcelas identificadas como Ordenación de Mantenimiento constituyen una reserva de excesos de aprovechamientos para la futura mejora de las dotaciones públicas. A tal fin Administración Urbanística podrá incluir las parcelas identificadas como de Ordenación de Mantenimiento en expedientes de Modificación Puntual del presente Plan General que tengan por objeto exclusivo la mejora de las dotaciones públicas de la ciudad existente, posibilitando la adquisición de las nuevas parcela así calificadas de usos públicos a cargo de su compensación con los excesos de aprovechamiento reconocidos a las parcelas identificadas como de Ordenación de Mantenimiento. En este caso el expediente de Modificación Puntual deberá delimitar el área de reparto y concretar el aprovechamiento medio a fin de que en el momento de la solicitud de licencia de nueva edificación en la parcela identificada como Ordenación de Mantenimiento se produzca el ajuste de aprovechamientos que permita la financiación de la adquisición de las nuevas parcelas destinadas a mejorar las dotaciones públicas.
5. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3 anterior, la inclusión de una parcela con una calificación urbanística de uso lucrativo en un ámbito de Ordenación de Mantenimiento (OM) supone el reconocimiento y asunción por este Plan General de lo materializado en ella, de modo que la edificación existente que se haya localizado en la misma una vez cumplimentado los deberes, no quedará en régimen de fuera de ordenación por aquellas divergencias que presente la construcción efectivamente materializada con las condiciones de edificación (edificabilidad, altura, ocupación, tamaño de parcela) establecidas por este Plan en las Normas Particulares reguladoras de las diversas zonas de ordenanzas en atención a la calificación asignada a la citada parcela.
6. Se aplicará igualmente la regulación establecida en los apartados anteriores sobre Ordenación de Mantenimiento, aun cuando no vengán identificadas en los Planos de Ordenación con esta leyenda, a aquellas otras parcelas con clasificación de suelo urbano que cuente con edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General en las que sus licencias resultasen declaradas nulas por los órganos de la jurisdicción -por ser contrarias a las previsiones del planeamiento anterior en vigor en el momento de su otorgamiento- siempre que se dé la concurrencia de las siguientes circunstancias:
- que en la presente Revisión, las parcelas no estén incorporadas a algún ámbito de actuaciones pertenecientes a la categoría del no consolidado señaladas en las secciones anteriores.
 - que la edificación materializada sea congruente con la tipología correspondiente a la zona de ordenanza atribuida por este Plan General a la parcela, y al tiempo, dicha edificación cumpla con la condiciones generales de edificación definitivas de la zona de ordenanzas conforme a lo dispuesto por este Plan General en el Título XI para cada zona, o al menos, no presente con dichas condiciones una divergencia superior en un 15% en cada uno de los parámetros de edificación establecidos en dicho Título en cada caso.
 - que el aprovechamiento materializado fuera superior al atribuido por el planeamiento anterior.

SECCIÓN VI. REGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO TRANSITORIO O EN EJECUCIÓN

Artículo 10.3.22. Suelo Urbano No Consolidado en Ejecución o de carácter Transitorio:

1. Pertenecen a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado con carácter transitorio y hasta tanto se proceda a la culminación de las obras de urbanización vinculadas a los mismos, los siguientes ámbitos de ordenación y ejecución sistemática que provienen de áreas de reforma interior o sectores con actividad de ejecución iniciada conforme a las previsiones del PGOU 1986 anterior, derogado por esta propia Revisión:

- a. SUNC T -SP-1 anterior Sector de Suelo Urbanizable Programado del PGOU de 1.986 URP-SP-4 "Polígono Industrial San Pedro de Alcántara"

Las parcelas edificables se ajustarán a las previsiones establecidas por este Plan General en el Título VI y XI según las zonas de ordenanzas atribuidas en el Plano de Ordenación Completa. No obstante, en las parcelas calificadas con zona de Ordenanzas Industrial, además de los usos propios de esta calificación pormenorizada, se admitirá como uso compatible el de Servicios Terciarios en la categoría de pequeño y mediano comercio que podrá desarrollarse como compartido en el mismo edificio o exclusivo (alternativo del uso industrial). De igual forma se seguirá en vigor la exigencia de tres (3) metros a separación de linderos privados de la edificación en parcelas superiores a 1.000 m².

- b. SUNC T -SP-2 que se corresponde con la unidad de ejecución UE-2 del anterior Sector de Suelo Urbanizable Programado del PGOU de 1.986 URP-SP-2 "Linda Vista Norte", sin perjuicio de que la totalidad del sector tenga la consideración de ámbito de Planeamiento Incorporado, identificado como API SP 1.

- c. SUNC T-NA-2 que se corresponde con el anterior Plan Especial de Reforma Interior "La Judía Sur": al que se le incorporan alteraciones por este Plan, suprimiendo en consecuencia dicho Plan Especial, y regulándose directamente por la ordenación establecida en los Planos de Ordenación Completa y la zonas de ordenanzas, con aplicación de los índices de edificabilidad específico para

cada una de las parcelas. Las determinaciones generales del ámbito son idénticas a las del Plan General anterior:
Uso global: residencial.

Nº máximo de viviendas, 62 (densidad 10 viviendas/hectárea).

Máxima edificabilidad: 0.225 m²/m²s.

Aprovechamiento medio: el derivado del Plan General anterior.

Deberá elaborarse el Proyecto de Reparcelación y el de Urbanización ajustado a la nueva ordenación pormenorizada establecida por este Plan General.

En el Proyecto de reparcelación deberá constar la constitución de servidumbre de la tubería de Acosol en las parcelas lucrativas sobre las que transcurre.

Deberá retranquearse la edificación de la zona de servidumbre de líneas eléctricas.

- d. SUNC T -NG-1 anterior Sector de Suelo Urbanizable Programado del PGOU de 1.986, URP-NG-1 "Cerro del Espartal".

En este Sector, se procedido a modificar puntualmente la ordenación pormenorizada del ámbito respecto de las determinaciones previstas en el Plan Parcial aprobado definitivamente que se deroga. Para asegurar la ejecución conforme a las nuevas previsiones, se impone a este Sector la obligatoriedad de redactar un nuevo Proyecto de Reparcelación para que se proceda a una nueva reparcelación, que se ajuste a las nuevas condiciones urbanísticas previstas por el presente Plan General.

Las nuevas condiciones de este sector son:

- Edificabilidad: 47.501,15 m²
- Densidad: 418 viviendas
- Tipología: PM-1 (1,06 m²/m²)

- Cestiones:
 - Espacios Libres: 54.759,90 m2
 - Equipamientos: 32.184,64 m2
 - Sistema General de infraestructura 55.572,62 m2
 - Viario: 58.822,92 m2.
- La ordenación pormenorizada de este Sector se grafía en el plano de ordenación completa 6.6-2.
- e. SUNC T -NG-2 anterior Sector de Suelo Urbanizable Programado, URP-NG-9 "Arroyo Nagüeles", que en el presente Plan se identifica como API NG 1.
 - f. SUNC T -RR-2 anterior Sector de Suelo Urbanizable Programado, URP-RR-3 y 4 "Lomas de Marbella". El presente Plan General respeta básicamente la ordenación anterior si bien procede a modificar la disposición de parcelas edificables (P-2, P-3 y P-4) para mejorar la formalización del Sistema de Espacios Libres y complementariamente prever el paso del nuevo trazado alternativo de vías pecuarias. Como consecuencia de ello, se ajustan las edificabilidades y número de viviendas en la parcela B-2 (que se califica de PM), sin incremento de la intensidad global en el ámbito originario. El Plan Parcial queda formalmente derogado debiendo redactarse un documento jurídico complementario al proyecto de reparcelación a fin de proceder a la adaptación de las cesiones dotacionales (espacios públicos y equipamientos) conforme a la nueva ordenación pormenorizada completa directamente establecida por este Plan General. Las parcelas afectadas por el nuevo trazado alternativo de vías pecuarias una vez realizado dicho ajuste quedarán afectadas al dominio público pecuario y formalmente sin clasificación de suelo.
 - g. SUNC T -RR-1 anterior Sector de Suelo Urbanizable Programado, URP-RR-10 "Hospital", que en el presente Plan se identifica como API RR 1 y cuyas alteraciones se expresan en el artículo 10.1.9 apartado 4.
 - h. SUNC T -VB-1 anterior Sector de Suelo Urbanizable Programado, URP-VB-7 "Arrola Alta", que en el presente Plan se identifica como API VB 1.
- i. SUNC T -NA-1 anterior Área de Reforma Interior del PGOU de 1.986, PERI AN 1 "Guadaiza", que en el presente Plan se identifica como API NA 1.
 - j. SUNC T -VB-2, anterior Sector de Suelo Urbanizable Programado, URP-VB-8 "Samisol", que en el presente Plan se identifica como API VB 2.
2. Las condiciones particulares de edificación por las que se rigen estos ámbitos son las establecidas en el presente Plan General para las zonas de ordenación en la que se incluyan las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada salvo que se hayan identificado como Ámbitos de Planeamiento Incorporado (en el Suelo Urbano No Consolidado), en cuyo caso se ajustarán al régimen previsto en el artículo 10.1.9 apartado 3 y, en su caso, apartado 4.
 3. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado transitorio, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encuentren aprobados antes de la entrada en vigor del presente Plan. El aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviere aprobado al tiempo de la entrada en vigor del Plan General.
 4. En el caso de que no contasen con proyecto reparcelatorio aprobado, su régimen de derechos y deberes será el establecido por este Plan General para la clase y categoría de suelo equivalente de la que provengan conforme al Plan General anterior; de tal modo que los ámbitos que fueran suelo urbano no consolidado en el anterior Plan, el régimen será el establecido en el presente Título de estas Normas para los ámbitos del suelo urbano no consolidado con delimitación de unidades de ejecución. Si provienen de sectores de suelo urbanizable programado del anterior Plan General, y siempre que no cuenten con proceso reparcelatorio aprobado, se aplicará el régimen de derechos y deberes propios del suelo urbanizable ordenado transitorio.
 5. Las obras de urbanización aun pendientes deberán ser objeto de finalización en el plazo máximo de 12 meses desde la entrada en vigor del presente Plan. Una vez finalizado este plazo podrá declararse su incumplimiento y procederse a sustituir el sistema de actuación.
 6. El plazo de edificación de las parcelas incluidas en estos ámbitos será de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan General.

CAPÍTULO IV. LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO.

Artículo 10.4.1. Disposiciones Generales

Se incluyen en este apartado aquellos terrenos del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado en las que se prevén actuaciones urbanizadoras para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

Artículo 10.4.2. Clases de Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo Urbano.

En el suelo urbano se identifican tres clases de actuaciones urbanizadoras no integradas: Actuaciones Aisladas de carácter público, Actuaciones Coordinadas de Revitalización de barrios, y actuaciones puntuales de mejora de la urbanización.

- a. Son Actuaciones Aisladas, aquellas que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos. Las Actuaciones Aisladas se contemplan en la categoría de suelo urbano no consolidado por la urbanización.
- b. Son actuaciones coordinadas de ejecución de obras ordinarias de reurbanización en los Barrios de Marbella y San Pedro las definidas en el artículo 10.4.4 siguiente.
- c. Son actuaciones puntuales de mejora de la urbanización en suelo urbano consolidado, las definidas en el artículo 10.4.5 siguiente.

Artículo 10.4.3. Actuaciones Aisladas de carácter público en el Suelo Urbano no consolidado.

1. Son Actuaciones Aisladas de carácter público en Suelo Urbano No Consolidado, aquellas actuaciones no incluidas en unidades de ejecución, que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos.

2. Las Actuaciones Aisladas de carácter público en esta categoría de suelo se encuentran incluidas en Áreas de Reparto.
3. El presente Plan identifica las Actuaciones Simples en suelo urbano no consolidado en las fichas del Anexo de estas Normas como Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.
4. La obtención de terrenos para las actuaciones simples en suelo urbano no consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa u ocupación directa, mediante transferencias de aprovechamientos si se incorpora a un ámbito de aplicación de esta técnica, o bien, mediante cesión gratuita mediante adscripción expresa a unidades de ejecución excedentarias pertenecientes a su misma Área de Reparto.

Artículo 10.4.4. El Plan de Barrios de Marbella y San Pedro para actuaciones coordinadas de revitalización o mejora urbana.

1. Son actuaciones de Revitalización de Barrios aquellas actuaciones que se dirigen en ámbitos homogéneos de ciudad consolidada a la ejecución de un programa de intervención pública dirigido a la ejecución de obras ordinarias de reurbanización para la recalificación del sistema de espacios públicos y a la rehabilitación y modernización de las infraestructuras y servicios públicos existentes, y que al diseñarse de modo coordinado posibilitan la revitalización urbana de aquellos barrios que lo precisan.
2. Las actuaciones de revitalización en las áreas urbanas consolidadas se coordinarán a través del Plan Director de Barrios, que aprobado por el Ayuntamiento programará con alcance bianual las obras ordinarias de reurbanización y recalificación del sistema de espacios públicos a ejecutar en dicho plazo en cada uno de los barrios precisados de mejoras en el sistema de infraestructuras y servicios básicos, adecuación de plazas públicas y zonas estanciales, mejora de accesibilidad, soterramiento de líneas eléctricas y conformación de itinerarios peatonales libres de obstáculos, entre otras acciones de revitalización y rehabilitación urbana de los espacios públicos. .
3. Se prevenirán actuaciones de revitalización en el Plan Director de Barrios de Marbella y San Pedro, al menos, en las siguientes zonas urbanas: el barrio del Trapiche Norte, El Ángel, El Rosario, Plaza de Toros, Xarblanca, la zona consolidada de El Ingenio, Marbella centro histórico, la zona de la Plaza de la República Argentina y el centro de San Pedro de Alcántara.

4. A estas Actuaciones podrán, conforme a las previsiones del artículo 75.2.d de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, destinarse parte de los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo siempre que se dirijan a la mejora, conservación y rehabilitación de las zonas degradadas en la ciudad consolidada conforme a lo dispuesto en el artículo 5.1.8 de estas Normas.
5. Complementariamente, la Administración Urbanística Municipal podrá acordar la formulación de un Plan Especial de Mejora Urbana que adopte medidas reguladoras que incidan en la mejora de la escena y el paisaje urbano, de las que podrían resultar nuevas calificaciones urbanísticas de espacios libres y/o dotaciones de carácter puntual que se consideren imprescindibles para dar respuesta a los objetivos generales de la ordenación del área.
6. De igual forma será objeto de un Plan Especial específico de mejora urbana la zona del entorno de la Plaza de la República Argentina

Artículo 10.4.5. Actuaciones puntuales de mejora de la urbanización en suelo urbano consolidado.

1. Se trata de aquellas actuaciones destinadas a la reurbanización de determinados espacios libres públicos existente, y ajustes puntuales de tramos la red viaria existente para mejorar su funcionalidad y seguridad.
2. Con carácter general no requieren actuaciones de gestión destinadas a la adquisición de suelo, o ésta corresponde a otras Administraciones distintas de la municipal con la finalidad de asegurar la integración urbana de determinadas infraestructuras territoriales.
3. Excepcionalmente su ejecución puede estar vinculada como carga a las actuaciones urbanizadoras de ámbitos del suelo urbanizable o urbano no consolidado que precisen la adecuación de sus conexiones exteriores con infraestructuras existentes.

TÍTULO XI. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENANZA DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 11.1.1. Condiciones particulares de las zonas de ordenanzas

1. Las condiciones particulares establecidas para cada ordenación morfo-tipológica son aquellas que, junto con las generales que se establecen en los Títulos VI y VII, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su ordenación. Las condiciones de cada ordenación atienden tanto a los aspectos cuantitativos y cualitativos de los edificios como al régimen de uso de las parcelas calificadas y de la edificación que se realice sobre ellas. Junto con el uso pormenorizado constituyen el contenido de la calificación urbanística.
2. A las actividades existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan implantadas en parcelas con usos lucrativos del suelo urbano consolidado no les será de aplicación las disposiciones específicas sobre régimen de usos de la zona de ordenanzas establecidas en el presente Título cuando de dicho régimen se derive una prohibición del uso que se vengam desarrollando en las citadas parcelas, salvo que se declararan expresamente fuera de ordenación o constituyan actividades incompatibles con modelo urbano o territorial conforme a lo dispuesto en el artículo 6.1.6. No obstante, esta tolerancia se condiciona a que las actividades existentes adopten las medidas de protección ambiental vigentes -para corregir las molestias que ocasionen- en el plazo que se determine por la Administración en el momento de la oportuna inspección del ejercicio de la actividad y no podrán sustituir su actividad salvo por otra que sea compatible con cada zona de ordenación.
3. Las Normas contenidas en este Título se aplican en Suelo Urbano Consolidado salvo en los ámbitos identificados en esta categoría de suelo como de Planeamiento Incorporado, en los que se aplicarán conforme al régimen establecido en el artículo 10.1.9 de estas Normas.
4. De igual forma se aplicarán las disposiciones del presente Título en el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada directamente establecida por este Plan General excepto en aquellos aspectos que se opongan a las condiciones particulares establecidas para cada sector o área de reforma interior en las fichas anexas de estas Normas.
En consecuencia, en los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida directamente

por este Plan General (sin requerir la formulación de Plan Especial o Plan Parcial) la edificabilidad y densidad del conjunto de las parcelas que puedan resultar en el proceso reparcelatorio en el seno de cada manzana identificada en la correspondiente Ficha de Actuaciones anexas a estas Normas del área o sector no podrá superar la establecida en la mencionada ficha para cada manzana en cuestión. Con carácter general, en el supuesto de que se posibilite la segregación de la manzana identificada en la ficha en diversas parcelas, la edificabilidad y densidad de cada una de las parcelas resultantes será la proporcional a su superficie de la total asignada a la manzana identificada en la ficha. No obstante, mediante Estudio de Detalle podrá redistribuirse la edificabilidad y densidad de manera no proporcional entre las diversas parcelas de la manzana siempre que cada una de ellas respete las condiciones de edificación establecidas por este Título para cada parcela mínima de la zona de ordenanza atribuida y en su conjunto no superen el total de edificabilidad y densidad establecido para la manzana en la ficha.

En las áreas de regularización (ARG) y en los ámbitos de incrementos de aprovechamientos (AIA) con fines de normalización, la edificabilidad y densidad asignada en las fichas para cada manzana se aplicará conforme a lo dispuesto en el apartado 8 del artículo 10.3.11 y apartado 6 del artículo 10.3.18 respectivamente de estas Normas.

5. Las condiciones de edificación tipomorfológicas particulares que deban disponer los Planes Parciales y Planes Especiales (en su función propia de desarrollo de la ordenación pormenorizada conforme a los objetivos y criterios establecidos en cada una de las fichas anexas a estas Normas) se adaptarán en términos generales a las características que en el presente Título identifican a cada una de las zonas de ordenanzas, sin perjuicio de poder concretar y ajustar las condiciones particulares de edificación (altura, ocupación, retranqueos, etc) en cada caso a fin de posibilitar la materialización de la edificabilidad otorgada por el Plan General para el sector o área y sus objetivos de ordenación. En ningún caso en esta facultad de ajuste podrá provocar la desnaturalización de la configuración de las tipologías que se contiene en el presente Título salvo en los ámbitos siguientes de conformidad con los criterios y objetivos de ordenación establecidos para ello:
 - a. Se admite que los Planes Parciales y Especiales de sectores o áreas de uso global de actividades económicas puedan proponer nuevas formas de ordenación tipomorfológicas.

- b. De igual forma podrán adoptar nuevas soluciones o configuraciones mixtas de ordenación tipomorfológicas en el Plan Especial de Reforma Interior de La Ermita.

Artículo 11.1.2. Alteración de las condiciones particulares.

1. Mediante Planes Especiales podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de ordenanza siempre que no impliquen incremento de la edificabilidad ni de la densidad ni supongan alteraciones sustanciales que desnaturalicen la configuración que para cada una de ellas se establecen en los Capítulos siguientes.
2. La preexistencia de espacios arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio del Ayuntamiento, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alineaciones y distancia de los volúmenes edificadas, debiéndose, en ese caso, ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación del Plan.
3. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las ordenaciones en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justifique.

4. En parcelas de suelo urbano consolidado que resulten parcialmente afectadas por una calificación de uso y dominio público, podrá el titular, voluntariamente, ceder gratuitamente a la administración la parte de la misma afecta al uso y dominio público, en cuyo caso el cómputo de la edificabilidad total materializable en el resto de la parcela calificada con usos privados se aplicará sobre la superficie íntegra de los terrenos de su titularidad. Esta regla no podrá ser aplicada si la parte de la parcela afecta a usos públicos es superior a un veinte por ciento (20%) de la original. En todo caso, se mantendrán el resto de las condiciones generales de la zona de ordenanza y sin alteración de la altura asignada, sin perjuicio de que la ocupación establecida podrá en estos casos incrementarse en un cinco por ciento (5%).

Artículo 11.1.3. Unidad edificatoria y tipos de obras permitidas.

- a. Unidades Edificatorias.

Las parcelas registrales existentes a la entrada en vigor de la presente Revisión del Plan General a las que éste le reconozca una

calificación de uso lucrativo podrán ser edificadas aun en el caso de que cuenten con una dimensión o configuración menor que las exigidas por este Título para cada zona de ordenanzas en los términos establecidos en la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas.

- b. Tipos de Obras.

Con carácter general se permiten todos los tipos de obras, salvo que se establezca alguna limitación dentro de la regulación específica de las zonas o subzonas de ordenanza.

Los edificios e instalaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan General que resulten afectados por el régimen de fuera de ordenación regulado en el artículo 1.1.13 "Edificios y usos fuera de ordenación" de estas Normas Urbanísticas, estarán sujetos en cuanto a las actuaciones permitidas al régimen regulado en dicho artículo.

Artículo 11.1.4. Zonas de Ordenanza.

El Plan General de Ordenación Urbanística, en consonancia con sus objetivos y criterios de ordenación, distingue las siguientes zonas de ordenanza (ZO) en el suelo urbano:

- ZO-1. Unifamiliar Exenta (UE)
- ZO-2. Unifamiliar Adosada (UA)
- ZO-3. Poblado Mediterráneo (PM).
- ZO-4. Núcleo Popular (NP).
- ZO-5. Plurifamiliar Exenta (B).
- ZO-6. Plurifamiliar en Manzana (M).
- ZO-7. Centro Histórico (CH).
- ZO-8. Ordenación Abierta (OA).
- ZO-9. Puerto Banús (PB)
- ZO-10. Industria y Almacenamiento (I).
- ZO-11. Servicios Avanzados (SA)
- ZO-12. Servicios Terciarios (ST)
- ZO-13. Hotelera (H)
- ZO-14. Campo de Golf (CG)
- ZO-15. Grandes Superficies Comerciales (GSC)
- ZO-16. Estaciones de Servicio (ES)

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "UNIFAMILIAR EXENTA" (ZO-UE).

Artículo 11.2.1. Definición y ámbito de aplicación.

Constituye la zona Unifamiliar Exenta (ZO-UE), aquella calificada por este Plan de esta forma 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 ocho subzonas tituladas UE.1, UE.2, UE.3, UE.4, UE.5, UE.6, UE-Especial y UE-Palacio Real, diferenciadas por la intensidad edificatoria que en cada una se permite y el tipo de parcela que corresponde a cada una de ellas.

Artículo 11.2.2. Condiciones de parcelación.

Las condiciones de parcela mínima a efectos de nuevas parcelaciones o segregaciones para cada una de las subzonas se fijan en los siguientes parámetros:

SUBZONA ORDENANZA	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	FRENTE (m)	FONDO (m)
UE.1	400	6	12
UE.2	500	8	15
UE.3	800	10	18
UE.4	1.000	12	25
UE.5	2.000	14	40
UE.6	3.000	16	50
UE-Especial	10.000	30	70
UE-Palacio Real	Existente	Existente	Existente

Se permiten segregaciones siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima. Podrán agregarse parcelas sin limitación de número o superficie.

Artículo 11.2.3. Condiciones de Posición de la Edificación en la parcela.

a. Con carácter general la edificación se situará respetando un retraque mínimo a todos los linderos, tanto públicos como privados, para las distintas subzonas de:

- UE.1, UE.2, UE.3, UE.4 3 metros
- UE.5, UE.6, UE-Especial, UE-Palacio Real 5 metros

b. En la subzona UE.4 la separación mínima a linderos privados en planta alta será de cinco (5) metros.

c. En las subzonas UE.1 y UE.2, se podrán adosar los garajes a las vías públicas y a los linderos privados, en una longitud máxima de cinco (5) metros, medidos en dirección paralela a la vía pública y al lindero al que se adosa, en los siguientes casos y con las siguientes condiciones:

- Si en el lindero colindante ya se produce esa situación, se permite adosar tapando la medianera existente.
- Si en el lindero colindante no existe edificación adosada, será necesario aportar la expresa conformidad del propietario a cuyo lindero se pretende adosar la edificación, acreditando la titularidad de la parcela.
- En cualquier caso, cada parcela solo podrá incorporar edificación adosada en uno de sus linderos, ya sea público o privado, o en dos, si el cuerpo de edificación se sitúa en la esquina.
- Para la petición de licencia deberá presentarse planimetría topográfica actualizada de todos los fincos colindantes con localización de las edificaciones existentes, así como del emplazamiento de la construcción proyectada en relación con la totalidad de las parcelas afectadas.
- d. Podrán parearse viviendas, constituyendo una unidad proyectual, siempre que cada una de ellas individualmente respete todos los parámetros, excepto el de separación al lindero por el que se adosan.
- e. En las parcelas calificadas de UE en los Planos de Ordenación Completa que dan frente a la Avda. Arias de Velasco las edificaciones no se exigirá retraque, pudiendo alinearse a vial.

Artículo 11.2.4. Ocupación máxima.

La ocupación máxima será, para cada una de las subzonas, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:

- UE.1 35 %
- UE.2 30 %
- UE.3 25 %
- UE.4 25 %

- UE.5 20 %
- UE.6 15 %
- UE. Especial 15 %
- UE. Palacio Real 15 %

En todo caso la edificación deberá respetar lo establecido en la normativa general sobre conservación del arbolado existente.

Artículo 11.2.5. Forma y volumen.

a. Altura máxima y número máximo de plantas.

Para las subzonas UE.1, UE.2, UE.3, UE.4, UE.5 y UE.6, la altura máxima permitida será de dos plantas (PB+1), y siete con cincuenta (7,50) metros.

Para las subzonas UE.Especial y UE.Palacio Real, la altura máxima permitida será de tres plantas (PB+2), y trece (1,3) metros, no pudiendo la última planta superar el treinta por ciento (30%) de la superficie construida en planta baja, ni el tres por ciento (3%) de la superficie de la parcela neta.

La cota de referencia se fijará conforme a lo establecido en el artículo 7.3.25 de las presentes Normas para la edificación retranqueada de vial.

b. Otras edificaciones distintas a la principal.

Se permiten construcciones auxiliares, que deberán situarse a una distancia mínima de cinco (5) metros de la edificación principal y respetando las condiciones de distancias a linderos establecidas en el apartado 1 del presente artículo. Su altura no podrá exceder de una planta ni de tres metros y medio (3,50 metros). Su edificabilidad, en todo caso, se computará dentro de la máxima permitida. Con carácter general podrán destinarse al uso de garaje y servicios vinculados a la vivienda (entendiéndose como tales las dedicadas a instalaciones técnicas, guarda de material y mobiliario de jardinería, vestuarios, aseos y porches de estancia), salvo los casos regulados a continuación.

- En las subzonas UE-6 y UE-Especial estas construcciones podrán destinarse a vivienda para invitados, para el servicio, el guarda o similar, no pudiendo su edificabilidad superar la quinta parte de la correspondiente a la edificación principal.

- En la subzona UE.Palacio Real además de la edificación residencial principal se permiten edificaciones residenciales destinadas a invitados, séquito, seguridad o similar, así como edificaciones destinadas a actividades complementarias tales como oficinas, recreativo, asistencial, sanitario, religioso, instalaciones o similar, vinculadas a la edificación principal. La altura máxima permitida será de dos plantas (PB + 1) y siete con cincuenta (7,50) metros.

Artículo 11.2.6. Condiciones de edificabilidad.

a. La edificabilidad máxima permitida para cada una de las subzonas será:

- UE.1 0,40 m²/m²
- UE.2 0,35 m²/m²
- UE.3 0,30 m²/m²
- UE.4 0,30 m²/m²
- UE.5 0,275 m²/m²
- UE.6 0,25 m²/m²
- UE. Especial 0,225 m²/m²
- UE. Palacio Real 0,20 m²/m²

b. No obstante lo anterior, cuando en los planos de Ordenación Completa se establezca en la parcela un índice de edificabilidad diferente, por corresponder una subtipología diferenciada, será de aplicación el mencionado parámetro -que se marcan con un subíndice-, manteniéndose la aplicación del resto de los parámetros definidos para la correspondiente subzona.

En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida por este Plan General, el parámetro aplicable será el resultante de la edificabilidad máxima establecido para cada manzana identificada en la Ficha de la actuación (Anexo de las Normas) conforme a las reglas del párrafo segundo del apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.

c. Se introduce un nuevo subtipo UE.1 (0,60) de aplicación en las parcelas de la Patera con fachada a la actual circunvalación entre la carretera de Ojén y el Arroyo de las Represas, con las siguientes determinaciones particulares:

- Parcela mínima: 400 m²
- Edificabilidad: 0,60 m²/m²
- Ocupación: 40 %

Artículo 11.2.7. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

1. La tipología característica es la de vivienda unifamiliar aislada, permitiéndose una vivienda por parcela mínima regulada, con las salvedades establecidas para las subzonas UE.6, UE.Especial y UE.Palacio Real.
2. No obstante, en las subzonas UE.1, UE.2, UE.3, UE.4 y UE.5 se permiten tipologías residenciales plurifamiliares en bloque exento además de agrupaciones de viviendas unifamiliares exentas y adosadas, con las siguientes condiciones:
 - El número máximo de viviendas será el resultante de dividir la superficie de la parcela objeto de actuación entre la superficie de parcela mínima establecida para la subzona en la que se encuentre.
 - La edificación se ajustará a los parámetros establecidos para la subzona de ordenanza UE correspondiente.
 - Las agrupaciones residenciales se constituirán en régimen de condominio, que deberá resultar inscrito en el Registro de la Propiedad.
3. En la subzona UE.Palacio Real se permiten viviendas para invitados, séquito y personal de seguridad, que se podrán desarrollar en tipologías unifamiliares exentas o plurifamiliares en bloque exento.

Artículo 11.2.8. Condiciones del espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela deberá cumplir las siguientes condiciones:

- En el espacio libre de parcela se autorizan instalaciones deportivas complementarias de la parcela, de carácter abierto y ligero, así como pérgolas, toldos y cubiertas ligeras para aparcamientos.
- Como mínimo el cuarenta por ciento (40%) de la superficie del espacio libre deberá tener un tratamiento ajardinado, pudiendo el resto pavimentarse u ocuparse por piscinas u otras instalaciones complementarias.
- En agrupaciones residenciales el espacio libre deberá mantener mayoritariamente un carácter comunitario, pudiendo ser privatizado por unidades residenciales un máximo del quince por ciento (15%) de la superficie total del espacio libre de parcela.

Artículo 11.2.9. Condiciones estéticas.

Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII,

En los casos en que el perfil del terreno en la parcela haga necesaria la construcción de muros de contención, éstos se registrarán por lo establecido al respecto en la Normas Generales de Edificación en las presentes Normas Urbanísticas.

El vallado de la parcela se ejecutará con elementos ciegos de ciento treinta (130) centímetros de altura, que se podrá elevar hasta ciento ochenta (180) centímetros en un frente continuo de longitud máxima de veinte (20) metros con interrupciones en una longitud mínima de 1/5 del frente continuo, completados mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares, hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 11.2.10. Condiciones de uso.

1. El uso global de la zona es el residencial, con uso pormenorizado de vivienda unifamiliar, y en las condiciones establecidas en el punto 2 del artículo 11.2.7 anterior, el de vivienda plurifamiliar.
2. Se permiten además como compatibles los siguientes usos pormenorizados, en las subzonas UE.1, UE.2, UE.3, UE.4, UE.5, UE.6 y UE Especial:
 - a. Servicios avanzados, en edificio exclusivo.
 - b. De los servicios terciarios:
 - Comercio, exclusivamente en la subcategoría de pequeño comercio, en edificio exclusivo en cualquier subzona. Igualmente se admite esta subcategoría en posición de planta baja en las subzonas UE1 y UE2. Se tolerarán igualmente los existentes a la entrada en vigor en otras subzonas.
 - Oficinas, se admiten con carácter ordinario en edificio de uso exclusivo; no obstante los despachos profesionales domésticos se permiten en edificio compartido.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "UNIFAMILIAR ADOSADA" (ZO-UA).

Artículo 11.3.1. Definición y ámbito de aplicación.

Esta zona de ordenanza engloba aquellas áreas del territorio de ciudad que se han desarrollado con implantación de edificación adosada y uso residencial, tanto en actuaciones individuales de viviendas unifamiliares como en agrupaciones de edificación en condominio. Su localización está vinculada tanto a la trama de los últimos ensanches populares como a urbanizaciones de segunda residencia.

La edificación puede disponerse retranqueada y alineada a vial o exenta dispuesta libremente en el interior de la parcela.

En el primer caso (retranqueada y alineada a vial), la fachada principal de las edificaciones deberá constituir un plano continuo a una distancia determinada de la alineación de vial 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 y jardines individualizados el suelo no ocupado por la edificación.

En el segundo caso (exenta) las edificaciones se ordenan libremente en el interior de la parcela sin estar obligadas a mantener ninguna referencia con la alineación de vial, destinándose el suelo no ocupado por la edificación a espacios libres ajardinados, bien mancomunados, bien privativos de las viviendas.

En su ámbito de aplicación se diferencian tres implantaciones tipológicas:

- Vivienda unifamiliar entre medianeras
- Viviendas adosadas en bloque horizontal
- Vivienda plurifamiliar en bloque exento

Dentro de esta zona de ordenanza se diferencian cinco subzonas, identificadas como UA.1, UA.2, UA.3, UA.4 y UA.5, cuyas condiciones edificatorias se pormenorizan a continuación.

• Recreativo:- sólo se admiten en las subcategorías: actividades recreativas deportivas, hostelería genérica y actividades recreativas culturales, y condicionado a que se presenten en edificio exclusivo.

c. Hotelero. Sólo se admiten en edificio exclusivo, con categoría mínima de cuatro (4) estrellas y en una parcela mínima de tres mil (3.000) metros cuadrados, con las siguientes condiciones:

• Ocupación: Para categorías de cinco (5) estrellas, se tolera un incremento del treinta por ciento (30%), y para categorías de cuatro (4) estrellas un incremento del veinticinco por ciento (25%) de la máxima permitida para esta zona de ordenanza, con un límite, en ambos casos, del sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela neta.

• Edificabilidad máxima: Para categorías de cinco estrellas (5), se admite un incremento del treinta por ciento (30%), y para categorías de cuatro (4) estrellas, un incremento del veinticinco por ciento (25%), de la máxima permitida para esta zona de ordenanza.

• Altura máxima: Se podrá incrementar en una planta sobre la altura máxima permitida, que deberá tratarse como ático retranqueado, cuya ocupación 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.

d. Dotacional.

e. Comunicaciones e Infraestructuras Básicas

3. En la subzona de ordenanza UE.Palacio Real se permiten además como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

a. De los servicios terciarios:

- Oficinas, vinculadas a la vivienda principal.
- Recreativo, vinculados al uso residencial.

b. Dotacional

c. Comunicaciones e Infraestructuras Básicas

Artículo 11.3.2. Condiciones de parcelación.

Las condiciones de parcela mínima a efectos de nuevas subdivisiones para cada una de las subzonas de la ZO-UA se fijan en los siguientes parámetros:

- a. En tipología unifamiliar entremedianeras:

SUBZONA ORDENANZA	DE SUPERFICIE PARCELA (m ²)	DE FRENTE (m)
UA.1	100	6
UA.2	150	6
UA.3	200	8
UA.4	300	8
UA.5	500	12

- b. En actuaciones de tipología de viviendas adosadas en bloque horizontal y en bloque exento:

La parcela mínima se fija en cinco veces la parcela mínima establecida en el apartado anterior para la tipología unifamiliar entre medianeras en la subzona de ordenanza correspondiente. El frente de parcela a vial público será como mínimo de diez metros.

Se permiten segregaciones siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima establecida para cada una de las subzonas. Podrán agregarse parcelas sin limitación de número o superficie.

Artículo 11.3.3. Condiciones de posición de la edificación.

- a. En tipología unifamiliar entre medianeras la edificación se situará retranqueada respecto de la alineación a vial, tres (3) metros en las subzonas UA.1, UA.2, UA.3, UA.4, y seis (6) metros en la subzona UA.5. En todo caso la edificación se adosará a las medianeras colindantes. En el caso de linderos privados no medianeros el retranqueo mínimo será de tres (3) metros en todas las subzonas.
- b. En tipología de bloque horizontal la edificación se situará retranqueada respecto de la alineación a vial tres (3) metros en las subzonas UA.1, UA.2, UA.3, UA.4, y seis (6) metros en la subzona UA.5. En el caso de linderos privados no medianeros el retranqueo mínimo será de tres (3) metros en todas las subzonas. Podrá ordenarse libremente el retranqueo mediante la redacción de un Estudio de Detalle en parcelas mayores a cuatro mil (4.000) metros cuadrados. En su caso la edificación se adosará a las medianeras colindantes.

- c. En tipología de bloque exento la edificación se situará retranqueada de todos los linderos un mínimo de tres (3) metros, con la única excepción del retranqueo a vial en la subzona UA.5, que deberá ser de seis (6) metros mínimo. La separación entre edificios dentro de una misma parcela será como mínimo la altura del mayor.

- d. En tipologías de edificios en bloques horizontal y exento de viviendas adosadas, la edificación no podrá tener una longitud superior a 40 metros, de modo que deberá poder inscribirse en un círculo de cuarenta (40) metros de diámetro.

Artículo 11.3.4. Ocupación máxima.

La ocupación máxima será, para cada una de las subzonas, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:

UA.1	80 %
UA.2	60 %
UA.3	50 %
UA.4	40 %
UA.5	30 %

En todo caso la edificación deberá respetar lo establecido en la normativa general sobre conservación del arbolado existente.

Artículo 11.3.5. Condiciones del espacio libre de parcela

- a. En el espacio libre de parcela no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose tan sólo instalaciones deportivas complementarias de la parcela, de carácter abierto y ligero, así como pérgolas, toldos y cubiertas ligeras para aparcamientos. Estas instalaciones deberán mantener la separación a linderos de la edificación y las cubiertas que no sean permeables computan a efectos del parámetro de ocupación máxima.
- b. En las subzonas UA.4 y UA.5 para cualquier tipología, y en el resto de las subzonas en el caso de tipología en bloque exento, como mínimo el cuarenta por ciento (40%) de la superficie del espacio libre deberá tener un tratamiento ajardinado, con una densidad mínima de arbolado de un árbol por cada veinticinco (25) metros de superficie libre de la parcela, pudiendo el resto pavimentarse u ocuparse por piscinas u otras instalaciones complementarias.

- c. En el caso de actuaciones en bloque exento, el espacio libre deberá mantener mayoritariamente un carácter comunitario, pudiendo ser privatizado por unidades residenciales un máximo del veinticinco por ciento (25%) de la superficie total del espacio libre de parcela.
- d. En las subzonas UA.4 y UA.5 para cualquier tipología, y en el resto de las subzonas en el caso de tipología en bloque exento, el proyecto de edificación deberá llevar anexo el de ajardinamiento del espacio libre de parcela. Se detallarán en su caso los abanecamientos, las especies a plantar y la cantidad de cada una de ellas, y se describirá en la memoria correspondiente el modo en que se van a conservar y regar, y la infraestructura que para ello se dispone, así como el origen del agua a utilizar.

Artículo 11.3.6. Altura

La altura máxima permitida será de dos plantas (PB+1) y siete con cincuenta (7,50) metros. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.25 de las presentes Normas para la edificación retranqueada de vial.

Artículo 11.3.7. Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida para cada una de las subzonas es:

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

No obstante, lo anterior si en los planos de ordenación completa se estableciera un índice de edificabilidad específico para la parcela, será de aplicación el mismo, manteniéndose el resto de parámetros generales de las condiciones de edificación.

En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida por este Plan General, el parámetro aplicable será el resultante de la edificabilidad máxima establecido para cada manzana identificada en la Ficha de la actuación (Anexo de las Normas) conforme a las reglas del párrafo segundo del apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.

Artículo 11.3.8. Condiciones estéticas

Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII.

Respecto a los cerramientos, será de aplicación idénticas reglas que las del artículo 11.2.9 anterior.

Los accesos a garajes y aparcamientos deberán resolverse en el plano de fachada, evitando retranqueos.

En los casos en que el perfil del terreno en la parcela haga necesaria la construcción de muros de contención, éstos se registrarán por lo establecido al respecto en la Normas Generales de Edificación contenidas en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 11.3.9. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

- a. En tipología unifamiliar entre medianeras la densidad neta será de una vivienda por parcela.
- b. En tipologías en bloque horizontal y en bloque exento, la densidad neta máxima se calculará en aplicación del parámetro de una vivienda por el cociente entero que resulte de dividir la superficie total de la parcela objeto de intervención entre la superficie mínima de parcela establecida para la subzona de aplicación correspondiente.
- c. No obstante en aquellas parcelas identificadas en los Planos de Ordenación Completa con la calificación UA-4.YB correspondiente a parcelas resultantes del anterior Plan Parcial del URP YB-2 Elviria Sur del PGOU 1986 derogado, se mantendrá la densidad atribuida por dicho planeamiento de desarrollo a cada una de las parcelas así calificadas cuando de la aplicación de los apartados anteriores resultase una densidad superior.
- d. De igual modo en los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida directamente por este Plan General, la densidad de cada parcela se ajustará a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.

Artículo 11.3.10. Condiciones de uso

1. El uso global de la zona es el residencial, con uso pormenorizado de vivienda unifamiliar y plurifamiliar. En tipología de bloque horizontal, el uso unifamiliar sólo se admite en el régimen especial del artículo 6.3.1 apartado 2.b.1 de estas Normas y siempre que respeten las condiciones establecidas en el mismo y en los artículos anteriores de este Capítulo III del Título XI.
2. Se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:
 - a. De Industria y Almacenamiento:
 - Sólo se admiten los talleres artesanales (excepto los tipos a.2.1 y a.2.2), que deben presentarse con carácter ordinario en edificio exclusivo salvo para la producción artesanal y oficios artísticos, que se permite compatibilizar en edificación compartida con el uso residencial.
 - b. Servicios Avanzados: se admite en edificio exclusivo.
 - c. De los Servicios Terciarios:
 - Comercio, sólo en la subcategoría de pequeño comercio, y condicionado a que se presente en edificio exclusivo o en el mismo, en posición de planta baja.
 - Oficinas, en edificio exclusivo o en el mismo en posición en planta baja.
 - Recreativo, sólo se admite en las subcategorías: actividades recreativas deportivas, hostelería genérica y actividades recreativas culturales y en todo caso condicionado a que se presente en edificio exclusivo
 - d. Hotelero. Únicamente en edificio exclusivo, con categoría mínima de cuatro (4) estrellas y en una parcela mínima de tres mil (3.000) metros cuadrados, con las siguientes condiciones:
 - Ocupación: Para categorías de cinco (5) estrellas, se tolera un incremento del treinta por ciento (30%), y para categorías de cuatro (4) estrellas un incremento del veinticinco por ciento (25%) de la máxima permitida para esta zona de ordenanza, con un límite, en ambos casos, del sesenta por ciento (60%) de la superficie de

la parcela neta.

- Edificabilidad máxima: Para categorías de cinco estrellas (5), se admite un incremento del treinta por ciento (30%) de la edificabilidad ordinaria de esta zona de ordenanza, y para categorías de cuatro (4) estrellas, un incremento del veinticinco por ciento (25%), de la máxima permitida para esta zona de ordenanza.
- Altura máxima: Se podrá incrementar en una planta sobre la altura máxima permitida, que deberá tratarse como ático retranqueado, cuya ocupación 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.
- e. Dotacional.
- f. Comunicaciones e Infraestructuras Básicas

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "POBLADO MEDITERRANEO" (ZO-PM).

Artículo 11.4.1. Definición y ámbito de aplicación.

Se califican como Poblado Mediterráneo 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 Marbella adoptando formas diversas según las características geográficas y topográficas en que se asientan.

Se establecen tres subzonas denominadas PM.1, PM.2 y PM.3, diferenciadas entre sí, básicamente, por la intensidad de uso permitido en cada una de ellas.

Artículo 11.4.2. Condiciones de parcelación.

Las condiciones de parcela mínima a efectos de nuevas subdivisiones para cada una de las subzonas de la ZO-PM se fijan en los siguientes parámetros:

SUBZONA ORDENANZA	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	DE LINDERO VA PÚBLICA (m)	CON C/ INSCRITO (m)	Ø CIRCULO
PM.1	1.500	1/4 de perímetro	30	30
PM.2	2.000	1/4 de perímetro	30	30
PM.3	2.500	1/4 de perímetro	30	30

En todo caso, al menos el frente mínimo a vial público será de al menos de 10 metros.

Se permiten segregaciones siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima establecida para cada una de las subzonas. Podrán agregarse parcelas sin limitación de número o superficie.

Artículo 11.4.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela

Con carácter general la edificación se situará retrañeada un mínimo de tres (3) metros respecto de todos los linderos públicos, y mantendrá una separación mínima a linderos privados igual a su altura y nunca menor de tres (3) metros.

No obstante, se reconoce la edificación materializada que o la entrada en vigor del Plan General se encuentre alineada a vial o presente unos retrañeos distintos a los regulados anteriormente.

Cada cuerpo o volumen de cada uno de los edificios que compongan el conjunto deberá mantener una separación mínima entre ellos igual a su altura, y nunca menor de tres (3) metros. No obstante, las fachadas a las que no abran huecos estancias vivideras podrán separarse de los otros edificios una distancia mínima de tres (3) metros.

La edificación no podrá tener una longitud superior a 40 metros, de modo que deberá poder inscribirse en un círculo de cuarenta (40) metros de diámetro.

Artículo 11.4.4. Ocupación máxima.

La ocupación máxima será, para cada una de las subzonas, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:

- PM.1 60 %
- PM.2 50 %
- PM.3 40 %

Se establece además una limitación en la superficie de ocupación máxima en segunda planta, que deberá ser menor que el cincuenta por ciento (50%) de la planta baja y menor que el setenta y cinco por ciento (75%) de la primera.

En todo caso la edificación deberá respetar lo establecido en la normativa general sobre conservación del arbolado existente.

Como caso particular, se establece que en la parcela incluida en la subzona PM.3 (0,5578), denominada como conjunto residencial "Santa María Golf", situada al sur del campo de golf "Santa María", correspondiente al desarrollo del planeamiento derivado del Plan General de 1.986, la ocupación máxima permitida es del 35% de la superficie de parcela.

Artículo 11.4.5. Condiciones del espacio libre de parcela

El espacio libre de parcela deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. En el espacio libre de parcela se autorizan instalaciones deportivas complementarias de la parcela, de carácter abierto y ligero, así como pérgolas, toldos y cubiertas ligeras para aparcamientos. Estas instalaciones deberán mantener la separación a linderos de la edificación y las cubiertas que no sean permeables computan a efectos del parámetro de ocupación máxima.
- b. Así mismo podrá autorizarse el uso de aparcamiento en las condiciones reguladas en las Normas Generales de Edificación.
- c. Se deberá disponer de una densidad mínima de arbolado de un árbol por cada cincuenta (50) metros cuadrados de la máxima superficie edificable, con un máximo de un árbol por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie libre de parcela, pudiendo el resto pavimentarse u ocuparse por piscinas u otras instalaciones complementarias.
- d. El espacio libre deberá mantener mayoritariamente un carácter comunitario, pudiendo ser privatizado por unidades residenciales un máximo del veinticinco por ciento (25%) de la superficie total del espacio libre de parcela.

d. El proyecto de edificación deberá llevar anexo el de ajardinamiento del espacio libre de parcela. Se detallarán en su caso los abanalamientos, las especies a plantar y la cantidad de cada una de ellas, y se describirá en la memoria correspondiente el modo en que se van a conservar y regar, y la infraestructura que para ello se dispone, así como el origen del agua a utilizar.

edificio acumulándose a otro del mismo conjunto.

- Opción 2: Se permite la disposición de buhardillas bajo cubierta, que deberán ajustarse a lo establecido en las Normas Generales de Edificación contenidas en las presente Normas Urbanísticas.

- c. Disposición de la superficie edificable.
- Con carácter general, la edificación tendrá una longitud máxima de cuarenta (40) metros.

Artículo 11.4.6. Forma y volumen

- a. Altura máxima y número máximo de plantas.
- La altura máxima permitida será de tres plantas (PB+2) y once (11) metros. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.25 de las presentes Normas.
- En esta zona de ordenanza se identifican los siguientes casos particulares en relación a la altura máxima y número máximo de plantas:
- En los suelos incluidos en las subzona PM.2 del "Conjunto Cabopino", localizado en el frente marítimo de la calle de la Playa, e identificado en el Plan General del 86 como ámbito de Ordenación Singular OS(VB-1), se reconoce la altura de la edificación materializada con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General, que oscila entre las dos (PB+1) y la siete (PB+6) plantas, estableciéndose para las nuevas edificaciones una altura máxima de cuatro plantas (PB+3).

Artículo 11.4.7. Condiciones de edificabilidad

- 1. En suelo urbano consolidado, la edificabilidad máxima permitida para cada una de las subzonas es:

PM.1	1,50 m ² /m ²
PM.2	1,00 m ² /m ²
PM.3	0,66 m ² /m ²

No obstante, lo anterior si en los planos de ordenación completa se estableciera un índice de edificabilidad específico para la parcela, será de aplicación el mismo, manteniéndose el resto de parámetros generales de las condiciones de edificación.

- 2. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida por este Plan General, el parámetro aplicable será el resultante de la edificabilidad máxima establecido para cada manzana identificada en la Ficha de la actuación (Anexo de las Normas) conforme a las reglas del párrafo segundo del apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.

Artículo 11.4.8. Condiciones estéticas

Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII.

Artículo 11.4.9. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

- 1. La tipología permitida es la residencial plurifamiliar en bloque exento y la de viviendas adosadas en bloque horizontal.

- b. Construcciones sobre la altura máxima.

Por encima de la altura máxima establecida de cada uno de los edificios que compongan el conjunto se permite la edificación según una de las dos opciones siguientes:

- Opción 1: Se permite el desarrollo de torreones o áticos con una ocupación máxima limitada al diez por ciento (10) de la planta baja del edificio y al veinte por ciento (20) de la segunda planta, que se podrán disponer libremente si bien no se permite traspasar estos porcentajes de ocupación de un

2. La densidad neta de viviendas por parcela en suelo urbano consolidado se establece para cada una de las subzonas en los siguientes parámetros de superficie de parcela neta por vivienda:

- PM.1 60 m²s/vivienda
- PM.2 100 m²s/vivienda
- PM.3 160 m²s/vivienda

No obstante lo anterior, aquellas parcelas del suelo urbano consolidado con calificación de PM en los Planos de Ordenación Completa correspondientes a parcelas con idéntica calificación resultantes de Planes Parciales aprobados definitivamente bajo la vigencia del anterior Plan General de sectores de éste ya ejecutados que no se han identificado por esta Revisión como Áreas de Planeamiento Incorporado conservarán la densidad atribuida por dicho Plan Parcial y su instrumento de reparcelación -legalmente aprobados- a la citada calificación de PM.

3. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida directamente por este Plan General la densidad de cada parcela se ajustará a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.

Artículo 11.4.10. Condiciones de uso

1. El uso global de la zona es el residencial, con uso principal pormenorizado de vivienda plurifamiliar. Se admite la tipología unifamiliar sólo en el régimen especial del artículo 6.3.1 apartado 2.b.1 de estas Normas y siempre que respeten las condiciones establecidas en el mismo así como las condiciones establecidas en los artículos anteriores de este Capítulo IV del Título XI.

2. Se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:

- a. De Industria y Almacenamiento:
 - Sólo se admiten los talleres artesanales -excepto los tipos a.2.1 y a.2.2- y siempre que se presenten en posición de planta baja.
- b. Servicios Avanzados. Se admiten en posición de planta baja.
- c. De los Servicios Terciarios:
 - Comercio, sólo en la subcategoría de pequeño

comercio en posición de planta baja o en edificio exclusivo.

- Oficinas: en cualquier posición.
- Recreativo: únicamente se admite en las subcategorías de actividades recreativas deportivas, hostelería genérica y actividades recreativas culturales, y además condicionado a que se presente en posición de planta baja.

d. Hotelero. En edificio exclusivo, con categoría mínima de cuatro (4) estrellas y en una parcela mínima de mil quinientos (1.500) metros cuadrados, con las siguientes condiciones:

- Ocupación: Para categorías de cinco (5) estrellas, se tolera un incremento del treinta por ciento (30%), y para categorías de cuatro (4) estrellas un incremento del veinticinco por ciento (25%) de la máxima permitida para esta zona de ordenanza, con un límite, en ambos casos, del sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela neta.

- Edificabilidad máxima: Para categorías de cinco estrellas (5), se admite un incremento del treinta por ciento (30%), y para categorías de cuatro (4) estrellas, un incremento del veinticinco por ciento (25%), de la máxima permitida para esta zona de ordenanza.

- Altura máxima: Se podrá incrementar en una planta sobre la altura máxima permitida, que deberá tratarse como ático retranqueado, cuya ocupación 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.

e. Dotacional.

f. Comunicaciones e Infraestructuras Básicas

CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "NÚCLEO POPULAR" (ZO-NP).

Artículo 11.5.1. Definición y ámbito de aplicación.

Esta ordenanza (ZO-NP) 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 denominadas NP.1, NP.2 y NP.3, diferenciadas por las alturas máximas en cada una de ellas.

Artículo 11.5.2. Condiciones de parcelación.

1. Ninguna de las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del anterior Plan General de 1986 que estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad, o amparadas en títulos públicos o construidas incluidas en esta zona de ordenanza será inedificable por causa de sus condiciones dimensionales y/o superficiales siempre que cuenten al menos con una superficie de al menos cuarenta (40) metros, y un fondo de 4 metros (4), y un ancho medio y de fachada de al menos cuatro (4) metros.

2. Se mantienen igualmente, la regulación del planteamiento anterior, en lo concerniente a las condiciones de parcela mínima a efectos de nuevas segregaciones, y que se fijan en:

Superficie mínima:	100 m ²
Frete mínimo:	6 m
Fondo mínimo:	10 m
Ø círculo inscrito:	6 m

Artículo 11.5.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela

Las edificaciones se situarán alineadas a vial y adosadas a las medianeras colindantes.

Artículo 11.5.4. Ocupación máxima.

Se permite el cien por cien (100%) de ocupación en la planta baja y para las plantas altas se fija una profundidad máxima edificable de quince (15) metros. Todo ello sin perjuicio de la necesaria implantación de los patios necesarios para cumplir la Normativa de iluminación y ventilación de las distintas dependencias de la edificación.

Bajo rasante se permite la ocupación del total de la parcela.

Artículo 11.5.5. Forma y volumen

a. Altura máxima y número máximo de plantas.

La altura máxima permitida para cada una de las subzonas se establece en:

- ZO-NP1 PB+2 10 m
- ZO-NP2 PB+1 7 m
- ZO-NP3 PB+1+ ático 10 m

b. Construcciones sobre la altura máxima.

Deberán ajustarse a las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

c. Patios.

Se permiten los patios de parcela en todas sus modalidades, en todo caso con una separación mínima de tres (3) metros a linderos frontal, que deberán quedar libres en toda su superficie y altura, no permitiéndose en ellos ningún elemento que suponga una ocupación permanente, tales como escaleras, ascensores, etc.

d. Cuerpos y Elementos salientes.

Se permiten exclusivamente balcones abiertos con un vuelo máximo de cuarenta (40) centímetros. El elemento de protección o barandilla será liviana y de características diáfanas.

e. Retranqueos.

No se permiten retranqueos de fachada en plantas altas ni bajas.

Artículo 11.5.6. Condiciones de edificabilidad

1. En suelo urbano consolidado la superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será el resultado de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura máximos establecidos.
2. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida directamente por este Plan General se respetará lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.

Artículo 11.5.7. Condiciones estéticas

Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII, Capítulo V.

Artículo 11.5.8. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

Con carácter ordinario la tipología característica es la vivienda unifamiliar entre medianeras contando cada parcela con una sola vivienda.

No obstante, de manera excepcional, se admite la plurifamiliar sólo en la especie de bifamiliar en parcelas existentes a la entrada en vigor del presente Plan General que contando con una superficie superior al menos en un cuarenta por ciento a la establecida como mínima no pueda ser objeto de segregación.

De igual forma se reconocen las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General que fueran construidas como viviendas bifamiliares bajo las condiciones del anterior Plan General en esta zona de ordenanzas.

No obstante en los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida directamente por este Plan General se respetará lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.

Artículo 11.5.9. Condiciones de uso

1. El uso global de la zona es el residencial, con uso principal pormenorizado de vivienda unifamiliar y, en las condiciones

establecidas en el artículo anterior, la vivienda bifamiliar.

2. Se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:
 - a. De Industria y Almacenamiento:
 - Sólo se admiten en las categorías de talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, y taller doméstico siempre que se presenten en posición de planta baja
 - b. Servicios Avanzados. Se admiten siempre que se presenten en posición de planta baja.
 - c. De los Servicios Terciarios:
 - Comercio, sólo en la subcategoría de pequeño comercio en posición de planta baja.
 - Oficinas: en cualquier posición.
 - Recreativo: Únicamente se admite en las subcategorías de actividades recreativas deportivas, hostelería genérica y actividades recreativas culturales, y además condicionado a que se presente en posición de planta baja o edificio exclusivo.
 - d. Hotelero. Se admite en edificio exclusivo en cualquier categoría.
 - e. Dotaciones.
 - f. Comunicaciones e Infraestructuras Básicas

CAPITULOVI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "PLURIFAMILIAR EXENTA" (ZO-B).

Artículo 11.6.1. Definición y ámbito de aplicación.

La zona de ordenanza plurifamiliar exenta (ZO-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.

Se establecen diez subzonas identificadas de la B.1 a la B.10, diferenciadas, básicamente, por la intensidad de uso permitida en cada una.

Artículo 11.6.2. Condiciones de parcelación.

La superficie de parcela mínima a efectos de nuevas subdivisiones para cada una de las subzonas de la ZO-B son las siguientes:

- B1 3.000 m²
- B2 1.500 m²
- B3 1.500 m²
- B4 1.000 m²
- B5 1.500 m²
- B6 1.000 m²
- B7 1.500 m²
- B8 1.000 m²
- B9 1.000 m²
- B10 1.000 m²

Se permiten segregaciones siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima establecida para cada una de las subzonas. Podrán agregarse parcelas sin limitación de número o superficie.

Artículo 11.6.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela

- a. La edificación se situará retranqueada respecto de todos los linderos públicos o privados una distancia mínima igual a la mitad de su altura total, excluida la planta ático, en su caso.
- b. La separación mínima entre edificios dentro de la misma parcela será igual a la altura del mayor.
- c. Casos particulares:
 - En los suelos incluidos en las subzona 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 Arturo Rubinstein por su lateral sur, la posición de la edificación será:
 - En los linderos públicos la planta baja se situará alineada a

vial y las plantas altas se retranquearán una distancia de cinco (5) metros respecto de la alineación a vial.

- Respecto de los linderos privados, en planta baja y en linderos que incidan sobre la CN-340 la edificación podrá adosarse a medianeras cuando exista mutuo acuerdo entre los propietarios colindantes, cuya justificación suficiente deberá adjuntarse al solicitar la licencia de obras; si en el lindero con la parcela colindante se produce ya esta situación, se podrá adosar la edificación tapando medianeras. De no producirse las circunstancias anteriores, la edificación mantendrá una distancia mínima a lindero de tres (3) metros. En las plantas altas la distancia mínima a linderos será de la mitad de la altura total de la edificación, con un mínimo de tres (3) metros.
- En los suelos comprendidos entre la CN-340 y el mar incluidos en la subzona de ordenanza B3, los edificios se dispondrán perpendicularmente tanto al vial como al mar, con unos frentes máximos paralelos a este de veinte (20) metros. La separación mínima de la edificación respecto de los linderos que incidan sobre los viales será de seis décimas (0,6) la altura total de la edificación, sin contar la planta ático.

Artículo 11.6.4. Ocupación máxima.

- a. La ocupación máxima sobre y bajo rasante será, para cada una de las subzonas, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:

B1	35%
B2	35%
B3	30%
B4	25%
B5	40%
B6	25%
B7	40%
B8	40%
B9	25%
B10	25%
- b. En todo caso la edificación deberá respetar lo establecido en la normativa general sobre conservación del arbolado existente.
- c. Casos particulares:

- En los suelos incluidos en la subzona 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 Arturo Rubinstein por su lateral sur, el porcentaje máximo de ocupación en planta baja será del cien por cien (100%), y del veinticinco por ciento (25%) en plantas altas.
- En los suelos incluidos en la subzona B3 colindantes con la CN-340 por su lateral sur comprendidos entre el acceso al puerto pesquero y la urbanización San Ramón la ocupación máxima de la planta de cota +1,00 metros respecto al nivel de la CN-340 será del cincuenta por ciento (50%) de las restantes plantas, debiendo quedar diáfano el cincuenta por ciento (50%) restante. La parte edificada se dispondrá de forma que no presente a la CN-340 un frente mayor de doce (12) metros. La ocupación máxima de las plantas restantes se fija en el treinta y cinco por ciento (35%).
- En todas las subzonas a excepción de las B.1 y B.2, cuando la última planta de las permitidas se trate como ático, con una ocupación máxima del cincuenta por ciento (50%) de las plantas inferiores y retranqueado tres (3) metros de la alineación de todas las fachadas, el porcentaje de ocupación fijado con carácter general en este apartado podrá aumentarse en cinco (5) puntos. El tratamiento de ático será obligatorio en los suelos de la subzona B.3 comprendidos entre la CN-340 y el mar.

Artículo 11.6.5. Condiciones del espacio libre de parcela

El espacio libre de parcela deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. En el espacio libre de parcela se autorizan instalaciones deportivas complementarias de la parcela, de carácter abierto y ligero, así como pérgolas, toldos y cubiertas ligeras para aparcamientos. Estas instalaciones deberán mantener la separación a linderos de la edificación y las cubiertas que no sean permeables computan a efectos del parámetro de ocupación máxima.
Así mismo podrá autorizarse el uso de aparcamiento en las condiciones reguladas en las Normas Generales de Edificación.
- b. El espacio libre deberá tener un tratamiento ajardinado, con una densidad mínima de un árbol por cada veinticinco (25) metros

- c. cuadrados de superficie libre de parcela. El resto podrá ocuparse por piscinas u otras instalaciones complementarias.
El proyecto de edificación deberá llevar anexo el de ajardinamiento del espacio libre de parcela. Se detallarán en su caso los abancalamientos, las especies a plantar y la cantidad de cada una de ellas, y se describirá en la memoria correspondiente el modo en que se van a conservar y regar, y la infraestructura que para ello se dispone, así como el origen del agua a utilizar.

Artículo 11.6.6. Forma y volumen

a. Altura máxima y número máximo de plantas.

B.1	PB+6+Ático	26 m
B.2	PB+5+Ático	23 m
B.3	PB+5	20 m
B.4	PB+5	20 m
B.5	PB+4	17 m
B.6	PB+4	17 m
B.7	PB+3	14 m
B.8	PB+3	14 m
B.9	PB+3	14 m
B.10	PB+2	11 m

b. Construcciones sobre la altura máxima.

Exclusivamente en las subzonas B.1 y B.2 se permite la construcción de un cuerpo de ático que deberá estar retranqueado un mínimo de tres (3) metros respecto de todos los linderos, y cuya ocupación máxima no podrá sobrepasar el veinticinco por ciento (25%) de la planta inmediatamente inferior.

Artículo 11.6.7. Condiciones de edificabilidad

1. La edificabilidad máxima permitida para cada una de las subzonas en suelo urbano consolidado es:

B1	2,05 m ² /m ²
B2	1,75 m ² /m ²
B3	1,50 m ² /m ²
B4	1,20 m ² /m ²
B5	1,66 m ² /m ²
B6	1,00 m ² /m ²

- B7 1,66 m²s/m²
- B8 1,00 m²s/m²
- B9 0,50 m²s/m²
- B10 0,50 m²s/m²

No obstante, lo anterior si en los planos de ordenación completa se estableciera un índice de edificabilidad específico para la parcela, será de aplicación el mismo, manteniéndose el resto de parámetros generales de las condiciones de edificación.

2. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida por este Plan General, el parámetro aplicable será el resultante de la edificabilidad máxima establecido para cada manzana identificada en la Ficha de la actuación (Anexo de las Normas) conforme a las reglas del párrafo segundo del apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.

Artículo 11.6.8. Condiciones estéticas

Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII.

En los linderos privados se podrá disponer vallado con elementos ciegos de ciento cincuenta (150) centímetros de altura máxima completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

Los accesos a garajes y aparcamientos deberán resolverse en el plano de fachada, evitando retranqueos en la alineación pública..

En los casos en que el perfil del terreno en la parcela haga necesaria la construcción de muros de contención, éstos se registrarán por lo establecido al respecto en la Normas Generales de Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 11.6.9. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

La tipología característica es la residencial plurifamiliar en bloque exento.

1. El número máximo de viviendas a desarrollar en cada parcela del

suelo urbano consolidado se calculará dividiendo la edificabilidad total asignada entre los siguientes parámetros de densidad en función del carácter de la actuación:

- a. Para vivienda libre: ochenta y cinco (85) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.
- b. Para vivienda protegida; setenta y cinco (75) metros cuadrados por vivienda. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.
- c. Para rehabilitación: setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.

En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

Para posibilitar el acceso a la vivienda a distintos sectores de la población, al menos el cincuenta (50%) de las viviendas del edificio deberá contar con un más de un dormitorio, de los que al menos uno será doble.

2. No obstante en los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida directamente por este Plan General se respetará la densidad establecida en la Ficha de anexas de estas Normas (correspondiente al área o sector) para cada manzana identificada en la misma de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.

Artículo 11.6.10. Condiciones de uso

1. El uso global de la zona es el residencial, con uso principal pormenorizado de vivienda plurifamiliar.
2. Se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:
 - a. Servicios Avanzados, en edificio exclusivo o en planta baja y primera.

CAPÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "PLURIFAMILIAR EN MANZANA" (ZO-M).

Artículo 11.7.1. Definición y ámbito de aplicación.

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 alineadas en toda su altura.

El 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 residencial plurifamiliar en manzana son las siguientes:

- b. De los Servicios Terciarios:
- Comercio.- se admite sólo en la subcategoría de pequeño comercio en planta baja.
 - Oficinas.
 - Recreativo.- se admite exclusivamente en planta baja. La categoría de actividades recreativas especiales se prohíbe en cualquier posición.
- c. Hotelero, sólo en edificio exclusivo y siempre que cuente con categoría mínima de cuatro (4) estrellas y en una parcela mínima de mil quinientos (1.500) metros cuadrados, con las siguientes condiciones:
- Ocupación: Para categorías de cinco (5) estrellas, se tolera un incremento del veinte por ciento (20%), y para categorías de cuatro (4) estrellas un incremento del quince por ciento (15%) de la máxima permitida para esta zona de ordenanza, con un límite, en ambos casos, del sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela neta.
 - Eaficabilidad máxima: Para categorías de cinco estrellas (5), se tolera un incremento del veinte por ciento (20%), y para categorías de cuatro (4) estrellas, un incremento del quince por ciento (15%), de la máxima permitida para esta zona de ordenanza.
 - Altura máxima: Se podrá incrementar en una planta sobre la altura máxima permitida, que deberá tratarse como ático retranqueado, cuya ocupación 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.
- d. Dotacional.
- e. Comunicaciones e Infraestructuras Básicas
- a. Manzana compacta, formada por:
- Manzanas constituidas por desarrollos individuales de edificación en bloque vertical sobre parcelas entre medianeras; ocupan normalmente zonas del centro y ensanche tradicional.
 - Manzanas que presentan una dimensión dominante que le confiere la linealidad que la caracteriza morfológicamente, y una anchura no superior a veinte (20) metros.
- b. Manzana cerrada con patio de manzana, que se corresponde con desarrollos de suelos residenciales de ensanche propuestos en el Plan General del 86, así como algunos nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el presente Plan General. Dentro de este tipo edificatorio debe señalarse una posible variante caracterizada por la apertura de la manzana por uno o dos 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 en la zona de ordenanza.
- Se establecen, por tanto, dos subzonas denominadas M.1, manzana compacta, y M.2, manzana cerrada, cuyos parámetros edificatorios se definen a continuación.

Artículo 11.7.2. Condiciones de parcelación.

Las condiciones de parcela mínima a efectos de nuevas parcelaciones se fijan en:

- a. En manzana compacta (M.1)

Superficie mínima: 250 m²
 Frente mínimo: 10 m
 Fondo mínimo: 10 m

Se permiten segregaciones siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima establecidas. Podrán agregarse parcelas sin limitación de número o superficie.

- b. En manzana cerrada (M.2)

La manzana se considerará una unidad a efectos edificatorios objeto, pues, de proyecto unitario caracterizado por la presencia del patio de manzana como estructura espacial definidora de esta tipología edificatoria. No se permiten por tanto segregaciones de la manzana.

Artículo 11.7.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

1. Con carácter general la edificación se situará alineada a vial y, en la subzona M.1, adosada a los linderos.
2. Se permiten retranqueos en planta baja para formar soportales de ancho uniforme con un mínimo de tres (3) metros siempre que abarquen frentes completos de manzana. En plantas altas se permiten retranqueos máximos de tres (3) metros siempre que abarquen menos de la mitad de la longitud de fachada y, en la subzona M.1, se separen un mínimo de tres (3) metros de los linderos medianeros.
3. En M.2 se permite la apertura del patio de manzana en uno o dos de sus lados, en todas las plantas salvo la baja, que quedará cerrada por elementos porficados, pérgolas o locales, con un ancho mínimo de cruja de tres (3) metros medidos desde el lindero frontal.

Artículo 11.7.4. Ocupación máxima.

- a. La ocupación máxima se fija en:

M.1: 80% con carácter general; 100% en manzanas con anchura inferior a 20 m

M.2: 75%

- b. No obstante, en todas aquellas edificaciones consolidadas conforme a licencia ajustada a las condiciones particulares establecidas en el Plan General del 86 se reconoce la ocupación edificatoria existente.

Artículo 11.7.5. Forma y volumen

- a. Altura máxima y número máximo de plantas.

La altura máxima será la indicada en los planos de "Ordenación Completa" del presente Plan General. La cota de referencia se fijará conforme a lo establecido en el artículo 7.3.25 de las presentes Normas para la edificación alineada a vial.

No obstante, en las parcelas edificadas calificadas de Plurifamiliar en manzana (ZO-M) cuando contasen con una altura superior materializada con anterioridad a la fecha de aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1986, será de aplicación preferente la altura existente, sin considerarse la edificación en fuera de ordenación. En caso de sustitución se aplicará igualmente la altura existente salvo que la divergencia con la marcada en planos fuera superior a dos plantas de altura. En este último caso, se aplicará en caso de sustitución la indicada en planos incrementada en dos.

- b. Patios.

Los patios de manzana, tanto para el caso de manzana cerrada como de manzana abierta, deberán tener una dimensión tal que permita inscribir en ellos un círculo de diámetro mínimo igual a la altura máxima del edificio (medida según el artículo 7.3.25 de las presentes Normas), salvo que en los planos de Ordenación Completa se determine específicamente la alineación interior. El diámetro mínimo del círculo inscrito deberá ser como mínimo una vez y media la altura máxima en caso de que deba dar la condición de vivienda exterior a las que abran a él. Deberán constituir un

espacio único y quedarán libres en toda su superficie y altura, incluida la baja, no permitiéndose en ellos ningún elemento que suponga una ocupación permanente, tales como escaleras, ascensores, etc.

Los patios de manzana podrán destinarse a jardín o instalaciones deportivas descubiertas con una ocupación máxima del treinta por ciento (30%) de la superficie del patio, que deberá ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente. Al menos se alcanzará una densidad de un árbol por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie del patio de manzana.

En manzana cerrada, los patios deberán estar comunicados con el espacio público a través de, al menos, dos fachadas distintas mediante pasajes de ancho mínimo cuatro (4) metros cada uno de ellos y altura mínima libre igual a la planta baja del edificio. Los patios de luces se adecuarán a lo establecido en las Normas Generales de Edificación.

c. Cuerpos y elementos salientes.

Los vuelos de cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas.

d. Cubiertas.

Se ajustarán a las condiciones generales del Título VII.1.

Artículo 11.7.6. Condiciones de edificabilidad

Para la determinación de la edificabilidad de cada parcela se aplicarán las siguientes reglas:

1. Con carácter ordinario, la edificabilidad máxima permitida en zona de ordenanzas ZO-M del suelo urbano consolidado será la resultante de aplicar los parámetros de ocupación y altura máximos establecidos sin que en ningún caso se sobrepasen los siguientes índices de edificabilidad máxima: con tres (3) plantas de altura, una edificabilidad de 2,40 m²/m²s; con cuatro (4) plantas de altura, una edificabilidad de 3,20 m²/m²s; con cinco plantas, una edificabilidad de 4 m²/m²s; para seis (6) plantas o más, una edificabilidad de 4,80 m²/m²s.

2. No obstante, se aplicará con carácter preferente las siguientes

reglas específicas en suelo urbano consolidado:

- 2.a. Si en los planos de ordenación completa se estableciera un índice de edificabilidad específico para la parcela, será de aplicación el mismo, manteniéndose el resto de parámetros generales de las condiciones de edificación.

- 2.b. De igual forma, cuando las parcelas del suelo urbano consolidado calificadas de manzana (ZO-M) tuvieran materializada a la entrada en vigor del presente Plan General una edificabilidad mayor a la resultante de lo dispuesto en los apartados anteriores, será de aplicación preferente la edificabilidad efectivamente materializada si se tratase de una edificación ejecutada con anterioridad a la fecha de aprobación del PGOU de 1986.

3. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida directamente por este Plan General se aplicará la edificabilidad establecida en la Ficha de anexas de estas Normas (correspondiente al área o sector) para cada manzana identificada en la misma de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.

Artículo 11.7.7. Condiciones estéticas

Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII, Capítulo V.

Artículo 11.7.8. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

1. La tipología característica es la vivienda plurifamiliar en manzana compacta o cerrada.
2. El número máximo de viviendas en suelo urbano consolidado a desarrollar en cada parcela se calculará dividiendo la edificabilidad total asignada entre los siguientes parámetros de densidad en función del carácter de la actuación:
 - a. Para vivienda libre: ochenta y cinco (85) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.
 - b. Para vivienda protegida; setenta y cinco (75) metros cuadrados por vivienda. El número total se determinará por el

cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.

- c. Para rehabilitación: setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.

En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

Para posibilitar el acceso a la vivienda a distintos sectores de la población, al menos el cincuenta (50%) de las viviendas del edificio deberá contar con un más de un dormitorio, de los que al menos uno será doble.

- 3. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida directamente por este Plan General se respetará la densidad establecida en la Ficha de anexas de estas Normas (correspondiente al área o sector) para cada manzana identificada en la misma de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.

Artículo 11.7.9. Condiciones de uso

- 1. El uso global de la zona es el residencial, con uso principal pormenorizado de vivienda plurifamiliar.
- 2. Se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:
 - a. De Industria y Almacenamiento:
 - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, exclusivamente en planta baja, y taller doméstico. Las demás categorías están prohibidas.
 - b. Servicios Avanzados, en edificio exclusivo o en planta baja y primera.
 - c. De los Servicios Terciarios:
 - Comercio, en la subcategoría de pequeño comercio.

Exclusivamente en planta baja.

- Oficinas. En cualquier posición.
- Recreativo, excepto en la categoría de actividades recreativas especiales. Exclusivamente en planta baja.
- d. Hotelero. En edificio exclusivo y con categoría mínima de cuatro (4) estrellas. Se toleran los existentes de categoría inferior.
- e. Dotacional.
- f. Comunicaciones e Infraestructuras Básicas

CAPITULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "CENTRO HISTÓRICO" (ZO-CH).

Artículo 11.8.1. Definición y ámbito de aplicación.

- 1. 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 culto, organizadas en manzanas compactas 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 reícula regular, como es el caso de la colonia de San Pedro Alcántara, origen de su núcleo urbano actual.
- 2. Se establecen dos subzonas denominadas CH-1 y CH-2, diferenciadas principalmente por corresponder a zonas homogéneas en cuanto a sus caracteres tipológicos y morfológicos. La subzona CH-1 corresponde al centro histórico de Marbella y a su ensanche tradicional, y la CH-2 corresponde al núcleo histórico de San Pedro Alcántara. El presente Capítulo integra la regulación que para el centro histórico del núcleo de Marbella fue aprobada en 2007 en virtud de modificación del PGOU de 1986, y que habilita las intervenciones con arreglo a unas condiciones y normas protectoras, que este Plan asume sustantivamente, sin que por ello obvie la necesidad de formular un Plan Especial con un contenido básico de protección y catalogación pormenorizada.

Artículo 11.8.2. Unidad de intervención.

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de ordenación completa. No obstante, se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en los límites de la parcela catastral siempre que estén debidamente justificados.
2. Ninguna parcela de las constituidas a la entrada en vigor del Plan General será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.
3. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios es decir tendrán por objeto parcelas catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes Normas.
4. A los solos efectos de obras de sustitución y ampliación, se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de las parcelas que tuvieren una edificación unitaria.
5. En la zona del Centro Histórico de Marbella (CH-1) el Plan Especial de Protección y Reforma Interior que obligatoriamente ha de redactarse podrá definir nuevas unidades de intervención.

Artículo 11.8.3. Condiciones de segregación y agregación de parcelas.

1. Podrán segregarse parcelas siempre que todas las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones.
 - a. La longitud mínima de la línea de fachada será de cinco (5) metros, quedando excluida por tanto, la aparición de parcelas sin fachadas a la calle.
 - b. El fondo mínimo de la parcela será superior a seis (6) metros. En todo caso los límites de la parcela admitirán la inscripción de un círculo cuyo diámetro no podrá ser inferior a cinco (5) metros.
 - c. La superficie mínima de la parcela será de ochenta (80) metros cuadrados.
2. 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 diez (10) metros. Se permite

asimismo la agregación de espacios interiores entre parcelas siempre que la menor de ellas no sea superior a cincuenta (50) metros cuadrados.

3. La aprobación de agregación de parcelas no implica la autorización de derribo de las edificaciones en ellas existentes.
4. Sótanos mancomunados: Siempre que se mantenga la independencia catastral, se podrá permitir la mancomunidad de sótanos, exclusivamente para garaje-aparcamiento.

Artículo 11.8.4. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

1. Con carácter general las edificaciones se situarán adosadas a las medianeras colindantes y alineadas al espacio público, sin producir retranqueos. No obstante, el Plan Especial de Protección establecerá las condiciones en los que los retranqueos podrán permitirse, excepcionalmente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle y a condición de que el propietario se comprometa a ceder gratuitamente al Ayuntamiento, para uso público, la franja que se libere por el retranqueo debidamente urbanizada. Los terrenos cedidos serán inscritos en el Registro de la Propiedad a nombre del Municipio.
 2. El fondo máximo se fija en quince (15) metros, 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.
- Artículo 11.8.5. Forma y volumen**
1. Altura máxima y número máximo de plantas: La altura máxima permitida es de tres (3) plantas (PB+2) y diez (10) metros máximos.
 2. No obstante, en la zona de ordenanza CH-1, si en un tramo de manzana comprendida entre dos calles sucesivas la altura dominante fuese inferior a la máxima fijada en este apartado, 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, teniendo presente que los solares no edificados computarán a estos efectos con la altura ordinaria del apartado 1 anterior. Sin perjuicio de lo anterior, en el tramo con altura dominante inferior a tres plantas, las

edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan que cuenten con tres plantas de altura no se considerarán fuera de ordenación, conservando esta altura.

3. Construcciones sobre la altura máxima: Se permite el uso del espacio bajo cubierta, que deberán ajustarse a las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.
4. En la zona de ordenanza CH-1, y hasta la aprobación del Plan Especial, este aprovechamiento bajo cubierta podrá ser sustituido por una planta de edificación (ático) retranqueada al menos tres (3) metros de cada fachada a espacio público y que, en todo caso, no supere el cincuenta por ciento (50%) de la ocupación correspondiente a la planta inmediatamente inferior, con una altura máxima total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la máxima permitida en la parcela. Como medida cautelar, y durante este período de ausencia de Plan Especial, 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) la construcción de la planta retranqueada (ático) no se admite, sin perjuicio de que esta posibilidad pueda ser asumida justificadamente por el Plan Especial.

5. Patios: Se permiten los patios de parcela en todas sus modalidades -salvo abierto a fachada-, que deberán quedar libres en toda su superficie y altura, no permitiéndose en ellos ningún elemento que suponga una ocupación permanente, tales como escaleras, ascensores, etc.

6. En el supuesto de edificaciones plurifamiliares la posibilidad de viviendas interiores se vincula a la disposición de un patio vividero cuyas dimensiones mínimas deberán dar cumplimiento a lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas.

7. Cuerpos y elementos salientes.

- a. Se permiten vuelos abiertos (balcones) y cerrados acristalados (cierros), siendo la ménsula, en cualquier caso, igual o inferior a cuarenta (40) centímetros. La defensa de ambos (barandilla) será necesariamente liviana y de características diáfanas.
- b. El vuelo del cuerpo superior del cierro con respecto al inferior será como máximo de diez (10) centímetros.
- c. La longitud de cada vuelo será como máximo de dos (2) metros, y la distancia entre ellos, la mitad de su longitud.

- d. No se permiten en vuelo los rótulos o anuncios, ni los elementos de protección o decorativos, tales como marquesinas, etc. Los toldos se permiten con las condiciones indicadas para los vuelos en las presentes Normas Urbanísticas.

8. Cubiertas. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. En este último caso la pendiente máxima admisible será de treinta grados (30°).

Artículo 11.8.6. Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida será la resultante de aplicar los parámetros de ocupación y altura máximos establecidos.

Artículo 11.8.7. Condiciones estéticas

1. Las edificaciones deberán tratarse de modo que se adapten a las características del medio urbano en que se han de ubicar.
2. En todo caso, los huecos de fachada, incluyendo los de la planta baja deberán atenderse en su composición a las reglas arquitectónicas de simetría, regularidad y correspondencia.
3. Los huecos de fachada no podrán ser apaisados, la distancia entre ellos deberá ser igual o mayor que su longitud y la distancia a las medianeras igual o mayor que la mitad de su longitud.
4. Los huecos de planta baja serán de la misma longitud que los correspondientes de las plantas superiores y en caso de ser huecos de locales comerciales o portales de viviendas podrán tener una longitud máxima de doscientos veinticinco (225) centímetros y si son de garajes hasta tres (3) metros; en todo caso la separación mínima entre ellos y a las medianeras deberá ser mayor de sesenta (60) centímetros.
5. Por motivos de composición o para igualar las alturas de las cornisas de los edificios colindantes, se permitirá aumentar la altura máxima de las plantas.
6. En la composición de fachadas, con carácter general se prohíben los eclecticismos en la obra de nueva planta, entendiéndose por esto, la utilización de los lenguajes arquitectónicos miméticos de los

históricos para la composición de fachada. Se prohíbe expresamente la combinación de elementos historicistas y tradicionales con otros racionalistas y modernos. Se recomienda una morfología sencilla y una ordenación esquemática, reduciendo al mínimo la diversidad tipológica de vanos y carpintería para ofrecer un soporte neutro sobre el que se valoren los edificios con valor histórico y artístico.

7. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.

Artículo 11.8.8. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

1. La tipología característica es la vivienda unifamiliar entre medianeras.
2. Se permiten las implantaciones de tipologías plurifamiliares, en este caso el número máximo de viviendas a desarrollar en cada parcela se calculará dividiendo la edificabilidad total asignada entre los siguientes parámetros de densidad en función del carácter de la actuación:
 - Para vivienda libre: ochenta y cinco (85) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.
 - Para vivienda protegida; setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.
 - Para rehabilitación: setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.
 - En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso

principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

Artículo 11.8.9. Condiciones particulares de uso de la zona CH-1.

1. Las condiciones establecidas en el presente artículo son de aplicación a la zona CH-1 hasta que entre en vigor el Plan Especial de Protección y Mejora que el presente Plan General prevé.
2. El uso principal en la zona es el de vivienda, en tipología unifamiliar, así como en la plurifamiliar en los casos en que se permita de conformidad con el número máximo de viviendas definidos en el punto 2 del artículo anterior.
3. Usos compatibles: Además de los usos pormenorizados expresamente graficados en los planos de ordenación del presente Plan General en parcelas determinadas, y de los especificados en el punto 4 siguiente, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados en las siguientes condiciones y limitaciones:
 - a. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento: Sólo se admiten los talleres artesanales, la pequeña industria, almacenamiento y talleres domésticos, siempre que se encuentren en edificio exclusivo, o bien en posición de planta baja.
 - b. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados: Se admiten todas sus categorías. No obstante, en edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
 - c. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
 - Comercio, sólo en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio, siempre que se encuentren en edificio exclusivo, o bien en posición de planta baja.
 - Oficinas. Se admiten en edificio exclusivo, en los de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. Los servicios profesionales y despachos domésticos se admiten en todas las plantas.
 - Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios exclusivos; en los de uso no exclusivo sólo se permiten

- en planta baja, y en primera planta como ampliación del uso de planta baja y siempre que no sean espacios o locales destinados al público para su esparcimiento, recreo o diversión, tales como cines, casinos, bingos, billares, salas de juego con máquinas tragaperras, boleras, etc. La implantación de Actividades Recreativas Especiales o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
- d. Del uso pormenorizado Hotelero: En edificio exclusivo, se admiten en cualquier categoría.
- e. Del uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos, salvo las tipologías de instalaciones deportivas singulares y grandes centros hospitalarios.
- f. Espacios Libres, Comunicaciones e Infraestructuras Urbanas. Los garajes-aparcamiento sólo en sótanos, salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y siempre que no ocupen los patios y espacios libres de parcela. En viviendas unifamiliares también se admiten en la planta baja, con un único acceso, y sin ocupar los espacios libres de parcela.
4. Hasta tanto se proceda a la aprobación del Plan Especial de Protección, que incluirá un estudio acústico, estará suspendida la implantación de nuevos establecimientos de hostelería con instalación de música, tales como pubs, bares con música etc. u otros cuyo uso implique emisión de ruidos, vibraciones, etc, o cuyo horario altere las condiciones de vida del uso residencial. De forma anticipada a la aprobación del citado Plan Especial de Protección podrá levantarse esta suspensión siempre que el Ayuntamiento, conforme a un Estudio Acústico específico para el ámbito, identifique las zonas saturadas acústicamente de las que no concurra esta circunstancia, pudiendo otorgar licencias de modo inmediato en congruencia con dicha identificación.
- Artículo 11.8.10. Condiciones particulares de uso de la zona CH-2.**
1. El uso principal es el de vivienda, en tipología unifamiliar, así como en la de plurifamiliar en los casos en que se permita de conformidad con el número máximo de viviendas definidos en el punto 2 del artículo 11.8.8
2. Usos compatibles: Además de los usos pormenorizados expresamente graficados en los planos de ordenación del presente Plan General, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
- a. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento: sólo talleres artesanales, pequeña industria, almacenamiento y talleres domésticos, condicionado a que se encuentren en edificio exclusivo o bien en posición de planta baja.
- b. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados: Se admite en todas sus categorías. No obstante, en edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
- c. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
- Comercio: sólo en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio, y siempre condicionado a que se presente en edificio exclusivo o en posición de planta baja.
 - Oficinas. Se admiten en edificios exclusivos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. Los servicios personales y despachos domésticos se admiten en todas las plantas.
 - Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios exclusivos; en los de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja, y siempre que no sean espacios o locales destinados al público para su esparcimiento, recreo o diversión, tales como cines, casinos, bingos, billares, salas de juego con máquinas tragaperras, boleras, etc. La implantación de Actividades Recreativas Especiales o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
- d. Del uso pormenorizado Hotelero: Se admiten en edificio exclusivo en cualquier categoría mínima.
- e. Del uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos, salvo las tipologías de instalaciones deportivas singulares y grandes centros hospitalarios.
- f. Espacios Libres, Comunicaciones e Infraestructuras Urbanas.

Los garajes-aparcamiento sólo en sótanos, salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y siempre que no ocupen los patios y espacios libres de parcela. En viviendas unifamiliares también se admiten en la planta baja, con un único acceso, y sin ocupar los espacios libres de parcela.

Artículo 11.8.11. Condiciones cautelares de intervención en el Centro Histórico de Marbella (CH-1).

1. En el ámbito del Centro Histórico de Marbella, y hasta tanto no entre en vigor el Plan Especial y Catálogo previsto, se aplicarán las condiciones de protección establecidas en el artículo 9.4.3 de estas Normas.
2. Alineaciones.
Los planos de ordenación completa incorporan la definición de las alineaciones existentes del Centro Histórico en los términos dispuestos en el artículo 7.3.3 de estas Normas. La verificación de las alineaciones fijadas en el terreno se realizará mediante el acta de tira de cuerdas levantada por los servicios técnicos del Ayuntamiento previo al inicio de cualquier edificación amparada en licencia municipal.

Artículo 11.8.12. Del Plan Especial de Protección y Mejora del Centro Histórico de Marbella.

1. En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General se procederá a formular un Plan Especial de Protección y Mejora en el ámbito del Centro Histórico el núcleo de Marbella (CH-1) delimitado en los planos de ordenación.
2. Dicho Plan Especial responderá a los siguientes objetivos:
 - a. Completar las determinaciones sobre las intervenciones de reestructuración urbana que también se han visto necesarias en los espacios de borde, especialmente en el ámbito de los espacios vacantes junto al parque de la Represa.
 - b. Establecer determinaciones sobre los usos más adecuados del Centro Histórico que eviten su terciarización excesiva.
 - c. Establecer los objetivos y mecanismos de rehabilitación

residencial, en coordinación con los instrumentos previstos en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, como sería la Declaración de un Área de Rehabilitación Concertada que se pretende impulsar en este ámbito.

- d. Redactar unas ordenanzas de aplicación en la zona que sean más ajustadas a sus característicos tipológicos y arquitectónicos.
- e. Elaborar un Catálogo definitivo de elementos a proteger, a partir de la relación de los expresamente incluidos en el Catálogo Cautelar de este Plan General señalados en el artículo 9.4.3 de estas Normas, que se ha formulado asumiendo los contenidos en la Modificación del PGOU de 26 de marzo de 2007.
- f. Completar las determinaciones de protección arqueológica del ámbito.
- g. Establecer normas de conservación y mejora del paisaje urbano.

CAPÍTULO IX. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "ORDENACIÓN ABIERTA" (ZO-OA).

Artículo 11.9.1. Definición y ámbito de aplicación.

La zona de ordenanza "Ordenación Abierta", identificada en los planos con la leyenda ZO-OA, comprende suelos colmatados por desarrollos de tipología edificatoria caracterizada por la disposición de la superficie edificable en bloques 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 edificatorios proceden de ordenaciones de manzana previas o bien responden a proyectos unitarios. En los demás casos estos ámbitos 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.

Por ello, se propone aplicar esta zona de ordenanza exclusivamente a los ámbitos donde ya existe esta tipología implantada.

El objetivo de ordenación del Plan General para la zona de ordenanza Ordenación Abierta es el reconocimiento de las condiciones de parcelación y edificación existentes -permitiendo, no obstante, la renovación individualizada de las edificaciones- y el establecimiento de las condiciones a cumplimentar en el supuesto de actuaciones que impliquen la sustitución total de parque inmobiliario, que, no obstante, se consideran poco probables en el periodo de vigencia del presente Plan General.

Artículo 11.9.2. Actuaciones permitidas.

La regulación sobre las actuaciones permitidas, que a continuación se relaciona, será de aplicación en todos los ámbitos identificados en los planos de "Ordenación Completa" como Ordenación Abierta (ZO-OA).

- a. En las edificaciones existentes se permiten las obras tendientes a la buena conservación del patrimonio edificado, según lo establecido en el artículo 7.1.2 de estas Normas.
- b. Con carácter general, sobre cada unidad edificatoria estructuralmente independiente se permiten, además de las contenidas en el apartado anterior, las obras de reforma y reconstrucción. Se admiten obras de sustitución siempre que no se modifiquen las condiciones de ocupación, forma y volumen, y edificabilidad existentes. Se permiten así mismo obras de conservación, acondicionamiento y reforma menor en cada unidad residencial siempre que no afecten a su imagen exterior.
- c. Así mismo se permite el mantenimiento de los usos implantados y la adecuación de locales para la implantación de nuevos usos, siempre que, en ambos supuestos, las actividades queden contempladas en las condiciones de usos compatibles establecidos para la edificación plurifamiliar en manzana.
- d. Se recomienda la formulación de proyecto de urbanización en aquellos espacios libres, públicos o privados, que presentan una configuración precaria y deficiente, con la finalidad de dotarlos de mejores niveles de acondicionamiento y ajardinamiento que inviten a la estancia y paseo y mejoren su imagen de acuerdo con su carácter.
- e. En el supuesto de actuaciones que impliquen la sustitución total de las edificaciones del conjunto residencial unitario será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle sobre el ámbito delimitado como de aplicación de la zona de ordenanza Ordenación Abierta (ZO-OA) en los planos de "Ordenación Completa", generalmente

delimitado por viario en todo su perímetro. Los objetivos y determinaciones a cumplimentar por el Estudio de Detalle son las siguientes:

- Conseguir una relación más adecuada de las edificaciones con el espacio público colindante y la generación de un tejido urbano más integrado con el entorno que mejore el entendimiento de la ciudad y la permeabilidad de la trama urbana, evitando la configuración de espacios residuales, definiendo a tal efecto las alineaciones y rasantes de la nueva edificación.
- Definir la reordenación de volúmenes y la localización de los espacios libres, manteniendo como máxima la edificabilidad existente implantada.
- Definir la altura de la edificación en relación con su entorno, no pudiendo sobrepasar el máximo de la altura de la edificación que se sustituye.
- El número máximo de viviendas permitido será el existente.
- El uso dominante será el residencial, incorporando como uso compatible el comercial en todas sus categorías, en la proporción mínima de diez (10) m² construidos por vivienda.
- La ordenanza de aplicación en los suelos residenciales resultantes será la plurifamiliar en manzana, en cualquiera de sus categorías.
- En el caso de actuaciones que afecten a espacios públicos existentes la nueva ordenación deberá cumplir lo establecido en el apartado 2C del artículo 15 de la LOUA.

Artículo 11.9.3. Condiciones de uso.

- a. El uso global de la zona es el residencial, con uso principal pormenorizado de vivienda plurifamiliar.
- b. En la implantación de nuevos usos, adecuación de locales y actuaciones de sustitución total o parcial del parque inmobiliario en el ámbito de OA, los usos pormenorizados compatibles serán los establecidos en la zona de ordenanza plurifamiliar en manzana.

CAPÍTULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE "PUERTO BANÚS". (ZO-PB).

Artículo 11.10.1. Definición y ámbito de aplicación.

1. Esta zona de ordenanza comprende el ámbito del conjunto edificatorio Puerto Banús, localizado entre la Avenida Julio Iglesias y el puerto deportivo. Se encuentra totalmente edificado y urbanizado, como ejecución del desarrollo de la ordenación prevista en la Modificación de Elementos del Plan General de 1.986 en el sector Puerto Banús.
2. El objetivo del Plan General en esta zona de ordenanza es el reconocimiento de las condiciones de parcelación y edificación existentes, contemplando exclusivamente las condiciones de mantenimiento y conservación de las construcciones consolidadas, así como las condiciones a cumplimentar en el caso de renovación o sustitución de los usos existentes.

Artículo 11.10.2. Actuaciones permitidas.

- La regulación sobre las actuaciones permitidas, que a continuación se relaciona, será de aplicación en todo el ámbito identificado en los planos de "Ordenación Completa" como zona de ordenanza Puerto Banús (ZO.PB).
- a. Se permiten las obras tendientes a la buena conservación del patrimonio edificado, según lo establecido en el artículo 7.1.2 de estas Normas.
 - b. Se permiten así mismo obras de conservación, acondicionamiento y reforma menor en cada unidad residencial siempre que no afecten a su imagen exterior.
 - c. Así mismo se permite el mantenimiento de los usos implantados y la adecuación de locales para la implantación de nuevos usos, siempre que, en ambos supuestos, las actividades queden contempladas en las condiciones de usos compatibles establecidos en el artículo siguiente para la presente zona de ordenanza.
 - d. Se recomienda la formulación de proyecto de urbanización en aquellos espacios libres, públicos o privados, que presentan una configuración precaria y deficiente, con la finalidad de dotarlos de mejores niveles de acondicionamiento y ajardinamiento que inviten a la estancia y paseo y mejoren su imagen de acuerdo con su carácter.

Artículo 11.10.3. Condiciones de uso.

1. El uso global de la zona es el residencial, con uso principal pormenorizado de vivienda plurifamiliar.
2. Se admiten como usos compatibles los existentes implantados que cumplan con la normativa aplicable en materia medioambiental, de actividades, seguridad, calidad y servicios. En la implantación de nuevos usos y adecuación de locales los usos pormenorizados compatibles serán:
 - a. Servicios Avanzados. Sólo se admite en edificio exclusivo.
 - b. De los Servicios Terciarios:
 - Comercio, sólo se admite en la subcategoría de pequeño comercio siempre que se presente en edificación exclusiva o en planta baja.
 - Oficinas. Exclusivamente en planta baja.
 - Recreativo, excepto en la categoría de actividades recreativas especiales que se encuentra prohibida. Las categorías admitidas se permiten sólo en posición de planta baja.
 - c. Hotelero. Sólo se admite en edificio exclusivo y con categoría mínima de cuatro (4) estrellas
 - d. Dotacional.
 - e. Comunicaciones e Infraestructuras Básicas

CAPÍTULO XI CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "INDUSTRIAL" (ZO-I).

Artículo 11.11.1. Definición y ámbito de aplicación.

1. Comprende esta zona las áreas o enclaves destinados a actividades productivas, y dedicados en su mayoría a actividades de pequeña industria y almacenaje. Se incluyen también en esta zona las grandes industrias existentes.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o áreas identificadas en los Planos de Ordenación con la letra I, que comprende a su vez las subzonas:

- IA: Cuando los edificios responden a la tipologías de edificación abierta.
- IC: Cuando los edificios responden a la tipología en edificación compacta o entre medianeras.

Artículo 11.11.2. Condiciones particulares para la subzona de Industria en Edificación Abierta (IA).

1. Condiciones particulares de parcelación.

1.1 La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos. Ninguna parcela será ineficaz por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación inicial del Plan, y cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

1.2 Para nuevas subdivisiones la superficie de todas las parcelas deberá ser, como mínimo, de seiscientos (600) metros cuadrados, y cumplir, además las siguientes condiciones:

- Frente mínimo: Quince (15) metros.
- Forma de la parcela: Será tal que permitirá inscribir un su interior un círculo de quince (15) metros de diámetro.

1.3 Podrán agregarse cuantas parcelas se estimen convenientes, siempre que todas las parcelas resultantes sean iguales o superiores a la parcela mínima.

1.4 La ordenación de parcelas de superficie superior a los seis mil (6.000) metros cuadrados deberá realizarse mediante Estudio de Detalle, que no podrá introducir variatos en fondo de saco, siempre que se pretenda su segregación posterior.

2. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

2.1. Separación a linderos. Las construcciones e instalaciones se separarán cinco (5) metros del lindero frontal y tres (3) metros de los linderos laterales y traseros, excepto en los terrenos

calificados con esta zona de ordenanza situados entre la CN-340 o A-7 y el mar, cuya separación mínima será de cinco (5) metros. El espacio libre resultante del retraqueo, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de 2.50 metros por 2.50 metros y altura de coronación inferior a 3.50 metros. La utilización del retraqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de espacios libres.

2.2. Ocupación. La máxima ocupación será del sesenta por ciento de la parcela (60%). Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante.

2.3. Edificabilidad. La edificabilidad neta será de tres (3) metros cuadrados de techo por cada dos (2) metros cuadrados de suelo de parcela neta. En casos de justificada necesidad por razones técnicas de ampliación ineludibles, la edificabilidad asignada podrá ser superada a condición de compensar el exceso a la Administración por su equivalente económico que se afectará a los fines del Patrimonio Municipal del Suelo o mediante reparcelación económica voluntaria y siempre que no supere su tope máximo en más de un diez por ciento (10%).

En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida directamente por este Plan General se aplicará la edificabilidad establecida en la Ficha de anexas de estas Normas (correspondiente al área o sector) para cada manzana identificada en la misma de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.

2.4. Alturas. La altura máxima será de dos (2) plantas, con una altura máxima de las construcciones e instalaciones en unidades métricas de doce (12) metros. Excepcionalmente, y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria (torres de almacenamiento y transformación, tolva, etc.), se podrá

autorizar una altura máxima de hasta veinte (20) metros en el veinte por ciento (20%) de la planta de los edificios. De igual forma se podrá admitir la edificación en tercera planta y con una máximo ocupación del veinte por ciento (20%) de la planta inferior con destino a las oficinas de la industria; en este caso la altura máxima se ampliará hasta tres metros.

- 2.5 Cuando se trate de ampliaciones de instalaciones existentes que requieran prolongación de estructuras, guías, cintas, frenos o procesos lineales se podrá hacer excepción de los retranqueos y alturas absolutamente necesarios, manteniendo las demás condiciones sobre el total de las parcelas agregadas o existentes.
- 2.6 La preexistencia de especies arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio de la Administración, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alienaciones y distancias de los volúmenes edificatorios, debiéndose ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación de Plan.
- 2.7. Cuando la parcela constituya una manzana completa la edificación podrá, justificadamente, disponerse libremente en ella, fijándose las condiciones de posición y forma de la misma mediante un Estudio de Detalle.

- 3.1 La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas. Además, las parcelas con frente al viario principal, tal como se define en las presentes Normas Urbanísticas, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas en un proyecto que habrá de incluir el de la jardinería de los espacios circundantes.
- 3.2 Se prohíben los cuerpos salientes.
- 3.3 Las vallas de las parcelas serán de elementos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles,

- 3.4 Se dedicará a jardín arbolado el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de parcela libre de edificación arbolándose con una densidad mínima de un árbol cada cuarenta (40) metros cuadrados. En el espacio libre resultante de las separaciones a linderos y retranqueo, deberá realizarse la plantación de una hilera de arbolado, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela, sin que pueda dificultar el paso de vehículos de emergencia.
- 3.5 Los rótulos o carteles anunciadores de los distintos establecimientos, tanto si se localizan sobre sus fachadas como si se ubican en soportes exentos, no podrán situarse en ningún caso por encima de la altura máxima de la cubierta de la edificación principal.

- 4. Condiciones particulares de uso.
 - 4.1. El uso principal de la subzona será el Industrial y Almacenamiento en todas sus categorías, no incompatibles ni con el modelo territorial ni el medio urbano tal como se establece en el Artículo 6.1.6, y con las únicas limitaciones que se deriven de la aplicación de la legislación de protección ambiental y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.

- 4.2 Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Servicios Avanzados en todas sus categorías y posición.
 - b. Vivienda: Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:
 - Estar adscrita al edificio industrial, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.
 - La proporción máxima será de una vivienda por

Artículo 11.11.3. Condiciones particulares de la subzona de Industria en Edificación Compacta (IC).

industria, siempre que ésta se ubique en parcelas de superficie igual o mayor a seis mil (6.000) metros cuadrados, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.

1. Condiciones particulares de parcelación.
 - 1.1 La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación inicial del Plan, y cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.
 - 1.2 Para nuevas subdivisiones la superficie de todas las parcelas deberá ser, como mínimo, de trescientos (300) metros cuadrados, y cumplir, además las siguientes condiciones:
 - Frente mínimo: Diez (10) metros.
 - Forma de la parcela: Será tal que permitirá inscribir un su interior un círculo de diez (10) metros de diámetro.
 - 1.3 Podrán agregarse y segregarse cuantas parcelas se estimen convenientes, siempre que todas las parcelas resultantes sean iguales o superiores a la parcela mínima.
 - 1.4 La ordenación de parcelas de superficie superior a los tres mil (3.000) metros cuadrados deberá realizarse mediante Estudio de Detalle, que no podrá introducir viarios en fondo de saco, siempre que se pretenda su segregación posterior.
 2. Condiciones de posición y forma de los edificios.
 - 2.1. Alineación. Las construcciones se dispondrán alineadas a vial.
 - 2.2. Separación a los linderos laterales y traseros. Las construcciones que se edifiquen a partir de la entrada en vigor del Plan General en parcelas de superficie superior a los mil (1.000) metros cuadrados se separarán de los linderos laterales y traseros una distancia equivalente a la mitad de su altura, y un mínimo de tres (3) metros.
 - 2.3. No obstante, podrán adosarse a estos linderos laterales y traseros si esta circunstancia es objeto de un proyecto unitario de edificación en manzana completa.
- c. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios.
 - Comercio, en las categorías de pequeño comercio. En edificio exclusivo se admite siempre, y en los edificios de uso no exclusivo sólo se permite en planta baja. Las demás categorías están prohibidas.

No obstante se toleran los usos de servicios terciarios de mediano comercio implantados a la entrada en vigor del presente Plan General en parcelas calificadas como Industrial.

 - Oficinas. Se admiten en cualquier posición.
 - Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
 - d. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
 - e. Espacios Libres, Comunicaciones e Infraestructuras Urbanas.
- 4.3. Las operaciones de carga y descarga deberán quedar resueltas en el interior de la parcela o edificación.

- 2.4. Ocupación bajo rasante. El cien por cien (100%) de la parcela.
- 2.5. Edificabilidad. La edificabilidad neta en suelo urbano consolidado será de tres (3) metros cuadrados de techo por cada dos (2) metros cuadrados de suelo de parcela neta.
- En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida directamente por este Plan General se aplicará la edificabilidad establecida en la Ficha de anexas de estas Normas (correspondiente al área o sector) para cada manzana identificada en la misma de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.
- 2.6. Alturas. La altura máxima será de dos (2) plantas y con máximo de doce (12) metros. De igual forma se podrá admitir la edificación en tercera planta y con una máxima ocupación del veinte por ciento (20%) de la planta inferior con destino a las oficinas de la industria; en este caso la altura máxima se ampliará hasta tres metros.
- 2.7. Cuando la parcela constituya una manzana completa la edificación podrá, justificadamente, disponerse libremente en ella, fijándose las condiciones de posición y forma de la misma mediante un Estudio de Detalle, pudiendo en este caso alcanzar una altura máxima de quince (15) metros.
3. Condiciones particulares de estética.
- 3.1 La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúan y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.
- 3.2 Se prohíben los cuerpos salientes.
- 3.3 Los rótulos o carteles anunciadores de los distintos establecimientos, tanto si se localizan sobre sus fachadas como si se ubican en soportes exentos, no podrán situarse en ningún caso por encima de la altura máxima de la cubierta de la edificación principal.
- 3.4. Las operaciones de carga y descarga deberán quedar resueltas en el interior de la parcela o edificación.
4. Condiciones Particulares de Uso.
- 4.1 El uso principal de la subzona será el Industrial y Almacenamiento en todas sus categorías, no incompatibles ni con el modelo territorial ni el medio urbano tal como se establece en el Artículo 6.1.6, y con las únicas limitaciones que se deriven de la aplicación de la legislación de protección ambiental y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.
- 4.2 Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
- a. Servicios Avanzados. Se admiten en cualquier posición.
 - b. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios.
 - Comercio, se admite sólo en la categoría de pequeño comercio. No obstante se toleran los usos de servicios terciarios de mediano comercio implantados a la entrada en vigor del presente Plan General en parcelas calificadas como Industrial.
 - Oficinas y servicios personales. Se admiten en cualquier posición.
 - Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
 - c. Hotelero. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo, de categoría mínima de tres (3) estrellas) y en parcelas de superficie igual o superior a seiscientos (600) metros cuadrados.

Artículo 11.12.3. Condiciones de posición y forma de los edificios.

- d. Dotaciones.
- e. Comunicaciones e Infraestructuras Básicas.

1. Separación a linderos. Las construcciones e instalaciones se separarán un mínimo de cinco (5) metros a todos los linderos frentistas y cuatro (4) metros de los linderos medianeros. Cuando sobre uno (1) de los linderos de la parcela haya una medianería vista, la nueva edificación se adosará a ella. La planta baja deberá alinearse a vial cuando así se disponga por el Plan General o en otros instrumentos de planeamiento de desarrollo.

CAPITULO XII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "SERVICIOS AVANZADOS" (ZO-SA).

Artículo 11.12.1. Definición y ámbito de aplicación

1. Comprende esta zona de ordenanzas, aquellas parcelas cuyo destino es ser ocupadas con edificaciones para acoger actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación, así como servicios empresariales cualificados, en un entorno adecuado.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificados en los Planos de Ordenación Detallada con las letras (SA).

Artículo 11.12.2. Condiciones de parcelación.

1. La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación inicial del Plan, y cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

2. Para nuevas subdivisiones la superficie de todas las parcelas deberá ser, como mínimo, de mil (1.000) metros cuadrados, y cumplir, además las siguientes condiciones:

- Frente mínimo: Veinte (20) metros.
- Forma de la parcela: Será tal que permitirá inscribir un su interior un círculo de veinte (20) metros de diámetro.

2. Ocupación. La máxima ocupación será del sesenta por ciento (60%) de la parcela. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante. Previo Estudio de Detalle, podrá permitirse una ocupación mayor (hasta un máximo del 80%) siempre que el espacio que debiera ser libre de parcela sea destinado a espacio libre de uso y dominio público.

3. Alturas. La altura máxima será de cuatro plantas, con un máximo de dieciséis (16) metros.

4. Edificabilidad. La edificabilidad neta será:

- a. de dos (2) metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo de parcela neta inferiores a tres mil (3.000) metros cuadrados.
- b. de un metro y medio (1,50) metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo de parcela neta entre tres mil metros (3.000) cuadrados e inferiores a siete mil quinientos (7.500) metros cuadrados.
- c. de un (1) metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo de parcela neta en las de superficie superior a las establecidas en el apartado anterior.
- d. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida directamente por este Plan General se aplicará la edificabilidad establecida en la Ficha de anexas de estas Normas (correspondiente al área o sector) para cada manzana identificada en la misma de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.

Artículo 11.12.4. Condiciones de estética y de uso.

1. Condiciones particulares de estética.
 - 1.1 Se permitirá las construcciones con soportales.
 - 1.2 El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII de estas Normas.
 - 1.3. Será obligatorio el vallado de las parcelas construidas con setos vivos de una altura mínima de cincuenta (50) centímetros.
 - 1.4. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.
 - 1.5 Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse, al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie
2. Condiciones particulares de usos.
 - 2.1 El único uso permitido es el de Servicios Avanzados en todas sus categorías, así como otros no descritos para este uso en el Título VI, de actividades basadas, fundamentalmente, en procesos de Investigación+Desarrollo+Innovación. Como usos complementarios del uso principal se admiten los Garajes-Aparcamientos privados y los Servicios Terciarios no asociados a la actividad principal hasta un máximo de un cinco por ciento (5%).
 - 2.2 Además del uso pormenorizado principal se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Dotaciones.
 - b. Comunicaciones e Infraestructuras Básicas.

CAPÍTULO XIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "SERVICIOS TERCIARIOS" (ZO-ST).**Artículo 11.13.1. Definición y ámbito de aplicación**

1. Comprende esta zona de ordenanza las parcelas cuyo destino es ser ocupadas con edificaciones para usos terciarios de diferente tipo: comerciales, oficinas, agrupaciones terciarias, recreativo y espectáculos públicos, etc. El objetivo de la ordenación es el reconocimiento, mantenimiento y creación de ámbitos en posiciones en las que por su accesibilidad, situación, densidad, etc., puedan concebirse estas actividades con peculiares características, que la diferencian de las que se integran sin solución de continuidad en la trama residencial. Por lo demás, las subzonas responden a distintas formas de implantación de las actividades terciarias.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en los Planos de Ordenación Completa con la letra ST, que comprende las subzonas:
 - Edificación terciaria compacta (ST-C)
 - Edificación terciaria abierta (ST-A)

Artículo 11.13.2. Condiciones particulares de la subzona de edificación de Servicios Terciarios Compacta (ST-C).

1. Condiciones particulares de parcelas. Las unidades parcelarias son las delimitadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, que no podrán ser objeto de segregación o agregación alguna.
2. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.
 - 2.1 Ocupación. Las edificaciones y construcciones podrán ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, siempre que no supere la edificabilidad neta que le corresponde, y no podrán dejar medianeras vistas.
 - 2.2. Alturas. La altura máxima será de dos (2) plantas y nueve (9) metros.
 - 2.4 Edificabilidad. La edificabilidad neta será de tres (3) metros cuadrados de techo por cada dos (2) metros cuadrados de suelo de parcela neta, salvo que se señale una menor en los

Planos de Ordenación Completa. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida directamente por este Plan General se aplicará la edificabilidad establecida en la Ficha de anexas de estas Normas (correspondiente al área o sector) para cada manzana identificada en la misma de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.

3. Condiciones particulares de estética.

3.1 Se permitirá las construcciones con soportales.

3.2 El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII de estas Normas.

4. Condiciones particulares de usos.

4.1 El uso principal será el uso pormenorizado de Servicios Terciario, en todas sus categorías, de acuerdo a lo especificado en el Título VI de las presentes Normas.

4.2 Además del uso pormenorizado principal se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

- a. Vivienda: Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:
 - Estar adscrita al edificio de servicios terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.
 - La proporción máxima será de una viviendas por cada ocho mil (8.000) metros cuadrados edificables, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.
- b. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
 - Talleres de mantenimiento del automóvil, sólo en planta baja.

- Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
- c. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. En todas sus categorías y posición.
 - d. Hotelero. Sólo en edificios de uso exclusivo, de categoría mínima de cuatro (4) estrellas) y en parcelas de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados.
 - e. Dotaciones.
 - f. Comunicaciones e Infraestructuras Básicas. Los garajes-aparcamiento en edificios no exclusivos, sólo en sótanos

Artículo 11.13.3. Condiciones particulares de la subzona de edificación de Servicios Terciarios Abierta (ST-A).

- 1. Condiciones particulares de parcelas.
 - 1.1 Las unidades parcelarias son las delimitadas en los Planos de Ordenación Completa, que no podrán ser objeto de segregación o agregación alguna.
 - 1.2 Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el proyecto o Estudio de Detalle deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de la parcela. En todo caso, será preciso la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando se actúe sobre parcelas de más de tres mil (3.000) metros cuadrados.
- 2. Condiciones de posición y forma de los edificios.
 - 2.1 Ocupación sobre rasante
 - a. Para ocupaciones no predeterminadas por el propio Plan General, bien mediante ordenación pormenorizada, bien mediante las condiciones impuestas a la Áreas de Reforma Interior o Sectores del Suelo Urbano no Consolidado, se establece la ocupación máxima sobre rasante en un sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.

- b. Previo Estudio de Detalle podrá permitirse una ocupación mayor (hasta un máximo del 80%), siempre que el espacio que debiera ser libre de parcela sea destinado a espacio libre de uso y dominio público.
- 2.2 Ocupación bajo rasante. Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela con sótano para garaje.
- 2.3 Separación a linderos. Las edificaciones se separarán de todos los linderos con las siguientes dimensiones mínimas:
- Edificaciones de una (1) planta: cuatro (4) metros.
 - Edificaciones de dos (2) plantas: cinco (5) metros.
 - Cuando sobre uno de los linderos de la parcela haya una medianería vista, la nueva edificación se adosará a ella, y con la misma altura.
- 2.4 Separación entre edificios.
- Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a dos tercios de su altura (2h/3). Si sus alturas fueren diferentes, esta distancia será equivalente a un tercio de la suma de ambas $[(h_1 + h_2)/3]$.
 - Cuando sobre las primeras plantas edificadas se levanten volúmenes contruidos exentos éstos se separarán la mitad de la altura (h/2) en los paramentos con huecos a piezas vivideras
- 2.5 Alturas. La altura máxima será de dos (2) plantas, y una altura de nueve (9) metros.
- 2.6 Edificabilidad máxima. La edificabilidad neta con carácter ordinario será de uno veinte (1.20) metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo de parcela neta, salvo que se señale una menor mediante índice en los Planos de Ordenación Completa. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.
- En parcelas calificadas de Servicios Terciarios que se localice en manzanas con otras parcelas con una calificación predominante de UE (unifamiliar en cualquiera de sus categorías), la edificabilidad máxima no podrá superar el
- valor de 0,80 m²/ m²s, sin perjuicio de la aplicación preferente del índice en el caso que así lo expresara el Plano de Ordenación Completa.
- En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida directamente por este Plan General se aplicará la edificabilidad establecida en la Ficha de anexas de estas Normas (correspondiente al área o sector) para cada manzana identificada en la misma de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.
3. Condiciones particulares de estética.
- Se permiten las construcciones con soportales, así como las plantas bajas porticadas.
 - El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido para ello en el Título VII de estas Normas.
 - La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamiento hasta un diez por ciento (10%) como máximo de las dotaciones exigidas por los usos implantados. El resto deberá ajardinarse.
 - Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela, con las siguientes condiciones:
 - Que sean casetas de guarda y control de acceso, por lo que podrán ubicarse sobre los linderos frontales, y que no excedan de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.
 - Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela.
 - Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.
 - La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo

de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.

4. Condiciones particulares de uso.

- 4.1 El uso principal será el uso pormenorizado de Servicios Terciario, en todas sus categorías, de acuerdo a lo especificado en el Título VI de las presentes Normas.
- 4.2 Además del uso pormenorizado principal se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Vivienda: Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:
 - Estar adscrita al edificio de servicios terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.
 - La proporción máxima será de una viviendas por cada ocho mil (8.000) metros cuadrados edificables, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.
 - b. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
 - Talleres de mantenimiento del automóvil, sólo se admite en planta baja
 - Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
 - c. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Se admite en todas sus categorías y posición.
 - d. Hotelero. Sólo se admite en edificios de uso exclusivo, de categoría mínima de cuatro (4) estrellas) y en parcelas de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados.
 - d. Dotaciones.
 - e. Comunicaciones e Infraestructuras Básicas. Los garajes-

aparcamientos, si no son en edificio exclusivo, sólo en sótanos.

CAPÍTULO XIV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "HOTELERA" (ZO-H).

Artículo 11.14.1. Definición y ámbito de aplicación.

1. Se califican con este uso las parcelas destinadas por el presente Plan para la edificación de bienes inmuebles, que formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para proporcionar alojamiento temporal a las personas. Esta clase de uso, a los efectos del presente Plan y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales en la materia, concretamente al Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros, pero sólo se califican con este uso pormenorizado los establecimientos de cierta significación, en su inmensa mayoría de una categoría igual o superior a las cuatro estrellas.

2. Es objetivo del Plan alcanzar una oferta hotelera con personalidad propia de modo que, asumiendo el contexto estatal e internacional actual, recoja, al mismo tiempo, las peculiaridades que permitan vertebrar la oferta de Marbella con un sello e identidad propios, cuya finalidad no debe ser otra que la permanencia en la vanguardia del mercado turístico.

3. Estas condiciones particulares, además de las establecidas en el Título VI se aplicarán en las parcelas y áreas así identificadas en los Planos de Ordenación Completa.

Artículo 11.14.2. Condiciones particulares de parcelación.

Las parcelas edificables serán las constituidas al momento de la aprobación definitiva del Plan General, no permitiéndose ninguna segregación de parcelas y admitiéndose la agregación de parcelas colindantes de distinta calificación cualquiera que fuera su uso, si este es privativo.

Plano de Ordenación Completa se estableciera una altura específica para la parcela.

6. La preexistencia de especies arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio de la Administración, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alienaciones y distancias de los volúmenes edificatorios, debiéndose ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación de Plan.

Artículo 11.14.4. Condiciones particulares de estética.

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúan y todos sus parámetros deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.
2. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.
3. Se permitirán las construcciones con soportales.
4. Se dedicará a jardín arbolado el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela libre de edificación arbolándose con una densidad mínima de un árbol cada cuarenta (40) metros cuadrados.
5. Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.

6. Los nuevos establecimientos hoteleros deberán prever en el interior de la propia parcela la reserva de espacio necesario para la maniobra de vehículos y acceso rodado a las construcciones o lugares destinado a depósito de contenedores de los residuos sólidos urbanos, actividades y maniobras que se resolverán en el interior de la propiedad y nunca desde la calle o espacio público.

7. Los nuevos establecimientos hoteleros deberán, asimismo, prever en el interior de la propia parcela la reserva de espacio para el acceso rodado, estacionamiento y maniobra, suficiente para un mínimo de dos autobuses grandes para el transporte de personas por cada trescientos clientes del establecimiento, operaciones que no podrán realizarse en vía pública.

Artículo 11.14.5. Condiciones de uso.

1. El uso principal será el de Actividades Económicas, uso pormenorizado hotelero.

Artículo 11.14.3. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

1. Alineación exterior. La alineación exterior, que es la señalada en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, vendrá marcada en todos los casos con elementos que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.

2. Separación a Linderos. Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial que estuvieran construidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan. Las nuevas edificaciones e instalaciones se separarán, como mínimo, un tercio (1/3) de la altura máxima de la edificación a todos los linderos de la parcela, con un mínimo de cuatro (4) metros y, en el caso de distintas edificaciones en una misma parcela, la separación entre edificios deberá ser como mínimo una vez y media (1,5) de la altura mayor.

3. Ocupación. La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto 2 anterior. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante.

4. Edificabilidad. En parcelas edificadas, se reconoce la edificabilidad existente en el momento de la entrada en vigor del Plan. En casos de justificada necesidad por razones técnicas de ampliación ineludibles, derivadas de adaptarse a nuevos requisitos exigidos por la administración sectorial, modernización o por incrementar la categoría del establecimiento, la edificabilidad asignada podrá ser superada a condición de compensar a la Administración por el equivalente económico del aprovechamiento excedentario con destino al Patrimonio Municipal del Suelo o bien mediante operaciones de reparcelación voluntaria y siempre que no supere su tope máximo de edificabilidad en más de un quince por ciento (15%) y la ocupación en un siete y medio por ciento (7,5%). En casos de parcelas no edificadas la máxima edificabilidad será de 0,60 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo de parcela neta salvo que en el Plano de Ordenación Completa se estableciera un índice de edificabilidad menor.

5. Altura. En parcelas edificadas, la altura máxima será la existente en el momento de la entrada en vigor del Plan. Excepcionalmente, y por las justificadas razones técnicas a las que se refiere el punto 4 anterior, se podrá autorizar una planta más en el veinte por ciento (20%) del total de la edificación. En casos de parcelas no edificadas la máxima altura permitida será de PB+3+ático salvo que en el

2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

- a. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
 - Comercio, sólo en la categorías de pequeño comercio, y hasta un cinco por ciento (5%) de la máxima edificabilidad consumida, y sólo en planta baja.
 - Recreativo y Espectáculos Públicos. Sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
- c. Dotaciones.
- d. Comunicaciones e Infraestructuras Básicas.

CAPÍTULO XV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "CAMPOS DE GOLF" (ZO-CG).

Artículo 11.15.1. Definición y ámbito de aplicación.

1. Se califican con este uso las parcelas destinadas por el presente Plan para instalación de bienes inmuebles, que formando una unidad funcional autónoma es ordenado por su titular para dar cabida a la practica de una actividad turística-deportiva al aire libre, que consiste en embocar una bola de pequeñas dimensiones en un hoyo mediante distintos tipos de palos, empleando para ello el menor número de golpes posibles. Se califican para este uso los campos de golf existentes clasificados como suelo urbano, de un mínimo de 18 hoyos, y que están o deben homologarse para su uso público.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las parcelas y áreas así identificadas en los Planos de Ordenación Completa.

Artículo 11.15.2. Condiciones particulares de parcelación.

Las parcelas calificadas como campos de golf son indivisibles, admitiéndose la agregación de parcelas colindantes de distinta calificación cualquiera que fuera su uso, si este es privativo.

Artículo 11.15.3. Condiciones particulares de diseño y riego de las instalaciones.

1. Se regirán por las condiciones establecidas en el Título VI, Capítulo IV, Sección 3ª, artículo 6.4.13 de las presentes Normas Urbanísticas.
2. El plazo máximo para adaptarse a las condiciones relativas al riego de las instalaciones es de tres años desde la entrada en vigor del presente Plan.

CAPÍTULO XVI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES" (ZO-GSC).

Artículo 11.16.1. Definición y ámbito de aplicación.

1. Comprende esta zona las áreas ocupadas con edificaciones de gran tamaño con destino comercial, es decir, de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, y que tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, es igual o superior a los dos mil (2.000) metros cuadrados. El objetivo de la ordenación es el reconocimiento, mantenimiento y mejora de grandes centros comerciales existentes en suelo urbano con ordenación pormenorizada directamente establecida por este Plan General.
2. Estas condiciones particulares, además de las establecidas en el artículo 6.4.14 del Título VI para este uso pormenorizado, se aplicarán en las manzanas o áreas así identificadas en los Planos de Ordenación Completa.

Artículo 11.16.2. Condiciones particulares de parcelación.

Las parcelas edificables serán las existentes al momento de la aprobación definitiva del Plan General, no permitiéndose ninguna nueva agregación o segregación de parcelas.

Artículo 11.16.3. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

1. Alineación exterior. La alineación exterior, que es la señalada en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, vendrá marcada

en todos los casos con elementos que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.

2. Separación a linderos. Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial que estuvieran construidas con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan. Las nuevas edificaciones e instalaciones se separarán, como mínimo, diez (10) metros de todos los linderos de la parcela.
3. Ocupación. La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto 2 anterior. Bajo rasante podrá ocuparse el total de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante.

4. Edificabilidad.

- a. En suelo urbano consolidado, la edificabilidad será la existente en el momento de la entrada en vigor del presente Plan General. En casos de justificada necesidad por razones técnicas de ampliación ineludibles, la edificabilidad asignada podrá ser superada a condición de compensar a la Administración por el equivalente económico del aprovechamiento excedentario con destino al Patrimonio Municipal del Suelo o bien mediante la transferencia del aprovechamiento necesario por operaciones de reparcelación voluntaria y siempre que no supere su tope máximo en más de un diez por ciento (10%).
- b. En casos de parcelas no edificadas en suelo urbano consolidado con esta calificación, la máxima edificabilidad será de 0,5 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo de parcela neta.
- c. En suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada establecida por este Plan General, se reconoce en las parcelas ya construidas, la edificabilidad existente materializada condicionada al cumplimiento de las actuaciones de ajustes de aprovechamientos y compensación derivados de las previsiones de este Plan General en los ámbitos de incremento de aprovechamientos o áreas de regularización.
- d. En suelo urbano no consolidado con ordenación diferida la máxima edificabilidad de las parcelas será la establecida por el instrumento de planeamiento de desarrollo conforme a las prescripciones de las presentes Normas y de la ficha del ámbito.

5. Altura. La existente a la entrada en vigor del Plan General. Excepcionalmente, y por las justificadas razones técnicas a que se refiere el punto 4.a) anterior, se podrá autorizar una planta más en el veinte por ciento (20%) del total de la edificación.

6. La preexistencia de especies arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio de la Administración, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retraqueos, alienaciones y distancias de los volúmenes edificatorios, debiéndose ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación de Plan.

Artículo 11.16.4. Condiciones particulares de estética.

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúan y todos sus parámetros deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.
2. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.
3. Se permitirán las construcciones con soportales.
4. Se dedicará a jardín arbolado el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de parcela libre de edificación, arbolándose con una densidad mínima de un árbol cada 40 m². Y los aparcamientos, con la dotación fijada por estas Normas para este uso pormenorizado deberán protegerse con arbolado al menos el cincuenta por ciento (50%) y el resto con marquesinas.

Artículo 11.16.5. Condiciones particulares de uso.

1. El uso principal será el de Actividades Económicas, uso pormenorizado de grandes superficies comerciales.
2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
 - Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en las presentes Normas y sólo en la planta baja.

2. Estas condiciones particulares, además de las establecidas en el artículo 6.4.15 del Título VI para este uso pormenorizado, se aplicarán en las manzanas o áreas así identificadas en los Planos de Ordenación Completa.

Artículo 11.17.2. Condiciones particulares de parcelación.

Las parcelas edificables serán las constituidas en el momento de la aprobación del Plan General, no permitiéndose ninguna nueva agregación o segregación de parcelas.

Artículo 11.17.3. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

1. Separación a Linderos. Deberá respetar lo dispuesto en el artículo 6.4.15 de estas Normas
 2. Ocupación. Conforme a lo dispuesto en el artículo 6.4.15 de estas Normas.
 3. Edificabilidad. La máxima edificabilidad para las edificaciones e instalaciones cubiertas será de 0,35 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.
- No obstante, en parcelas existentes con superficie inferior a mil (1.000) metros cuadrados, la edificabilidad será de 0,40 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo
4. Altura. Se regula esta determinación conforme a lo dispuesto en el artículo 6.4.15 de estas Normas

Artículo 11.17.4. Condiciones particulares de estética.

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúan y todos sus parámetros deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.
2. En ningún caso la proyección de la cubierta podrá sobresalir del límite fijado por la alineación oficial de la calle.

- Actividades de almacenamiento y distribución, en las condiciones establecidas en las presentes Normas y sólo en planta baja y sótanos.

b. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:

- Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio.
- Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
- Uso de estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes, con un máximo de dos aparatos surtidores, y que en ningún caso podrán tener acceso directo desde los viales públicos, ni podrán ser objeto de segregación de la parcela a la que se vinculan.
- d. Dotaciones.
- e. Comunicaciones e Infraestructuras Básicas. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regirán por las condiciones de los Aparcamientos Públicos.

CAPITULO XVII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "ESTACIONES DE SERVICIO" (ZONES).

Artículo 11.17.1. Definición y ámbito de aplicación.

1. Comprende esta zona las áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para uso terciario, fundamentalmente estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes, es decir, actividades relacionadas con el suministro directo al público combustibles hidrocarburantes, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

3. En todos los casos el diseño de las cubiertas deberá armonizar con el entorno urbano-arquitectónico, evitando generar impactos negativos en el mismo.
4. Se dedicará a jardín arbolado por lo menos el quince por ciento (15%) de la superficie de parcela libre de edificación.

Artículo 11.17.5. Condiciones particulares de uso.

1. El uso principal será el terciario, uso pormenorizado de estaciones de servicio y unidades de suministro de carburantes.
2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
 - Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en las presentes Normas
 - b. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
 - Comercio, en la categoría de pequeño comercio.
 - c. Dotaciones, Comunicaciones e Infraestructuras Básicas.

TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES: ORDENADO Y SECTORIZADO

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo. 12.1.1. Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

Para el presente Plan General constituye el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores, los terrenos específicamente así delimitados en los planos de Clasificación en ámbitos concretos para su ordenación y ejecución integrada, que encontrándose en situación básica de suelo rural a los efectos del artículo 12 de la Ley del Suelo estatal, deban ser objeto de actuaciones de transformación urbanística, y que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstos durante la programación inicial del Plan General, que a estos efectos se considera de ocho años (8) años, mediante su desarrollo directo o en virtud de Planes Parciales.

Artículo. 12.1.2. División de los Sectores del Suelo Urbanizable.

1. Los terrenos clasificados como urbanizables en las categorías de Ordenado y Sectorizado vienen ordenados y divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos.
2. El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores del Plan General de Marbella se divide en:
 - a. Suelo Urbanizable Sectorizado: es el suelo que clasificado como urbanizable por el presente Plan y contando con delimitación sectorial, debe ser objeto de una actuación de transformación urbanística consistente en nueva urbanización, y respeto al cual este Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística, para su desarrollo, a corto o medio

plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.

- b. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio: es el suelo urbanizable derivado del anterior Plan General que a la entrada en vigor del presente Plan General cuenta con su ordenación pormenorizada completa establecida y está siendo objeto de una actuación urbanística de transformación en desarrollo del planeamiento anterior y es asumida por este Plan General.
3. Tendrán la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado, de modo automático, el suelo que clasificado como Urbanizable Sectorizado por el presente Plan General, sea objeto de aprobación de su Plan Parcial previsto para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa.
4. Tendrán igualmente y de modo automático la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado, o en su caso Ordenado, los terrenos de la categoría del Suelo Urbanizable No Sectorizado previstos en el Plan General, cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización.

Artículo 12.1.3. Relación de los Sectores delimitados en el Suelo Urbanizable.

1. Los ámbitos de planeamiento del Suelo Urbanizable Sectorizado establecidos por el presente Plan General son:

En el área de San Pedro- Nueva Andalucía

SUS-SP-1 GUADALMINA.
SUS-SP-2 SAN PEDRO NORTE
SUS-SP-3 LAS MEDRANAS

SUS-NA-1 GUADAIZA ORIENTAL

En el área Nágüeles-Marbella

SUS-NG-1 RIO VERDE.
SUS-NG-2 MARBERÍA.
SUS-NG-3 PARQUE DE NAGÜELES.

SUS-MB-1 SAN FRANCISCO NORTE.
SUS-MB-2 CHORRAERO.

- SUS-MB-3 DON MIGUEL.
 - SUS-MB-4 MARBELLA ESTE.
 - SUS-MB-5 ARROYO SEGUNDO.
- En el área de la Costa Oriental (Río Real-Alicante-La Vibora)
- SUS-RR-1 HACIENDA CORTÉS.
 - SUS-RR-2 REALEJO.
 - SUS-RR-3 EL PINAR
- SUS-AL-1 SIETE REVUELTAS.
 - SUS-AL-2 BUGANVILLA.
 - SUS-AL-3 RIO MAR.
 - SUS-AL-4 LA PAZ.
 - SUS-AL-5 MARBELLA GOLF
- SUS-VB-1 LAS CAÑAS.
 - SUS-VB-2 COTO CORREA.

2. Los ámbitos del suelo urbanizable ordenado de carácter transitorio se determinan en el artículo 12.1.7 de estas Normas.

Artículo 12.1.4 Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones:
 - A. las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:
 - a. La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.
 - b. Fijación de las edificabilidades globales.
 - c. Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.
 - d. La asignación de los usos globales en cada sector.
 - e. Asignación de densidades globales.

- f. Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.
 - g. Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.
 - h. Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
 - i. Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
 - j. Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales.
- B. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:
- 1º. Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.
 - 2º De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.
 - 3º También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.
- C. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativas que se establecen por el presente Plan General (ya sea directamente o por remisión) en el Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio:
- La asignación de los usos pormenorizados.

- La definición de los sistemas locales.
 - La determinación de la altura de las edificaciones.
 - Señalamiento de alineaciones y rasantes.
 - Establecimiento de las tipologías y ordenanzas.
 - Establecimiento, en su caso, del sistema de actuación.
 - Establecimiento de plazos para la ejecución urbanística.
 - Identificación, en su caso, de los edificios declarados expresamente fuera de ordenación y los de necesaria conservación.
2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado vienen ordenados y estructurados, en virtud del número 1 anterior, en sectores de ordenación mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:
- a. Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los Sistemas Generales incluidos en la delimitación del sector se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados. Cada sector puede tener varias zonas diferentes y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.
 - b. Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida".
 - c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva. El mismo uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología de contenedor puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología se produzca en zonas de distinta intensidad e, inversamente, zonas de la misma intensidad o aprovechamiento tengan edificaciones con distintas tipologías.
- d. Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos de ordenación detallada, ya sea de forma directa o mediante planeamiento parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales, según la etapa en que convenga su promoción, y por los operadores que en cada uno deban o puedan iniciar su promoción.
- e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector y del Suelo Urbanizable interesado que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial de los sectores nuevos entre sí y con el tejido urbano heredado, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico con el que deberá armonizar y trata de evitar las interrupciones lingüísticas o sintácticas en la lectura histórica del medio urbano heredado y de su patrimonio cultural en sentido amplio. La asignación al territorio de la morfología urbana estructuradora de su ordenación global se expresa en los planos y fichas que integran el Plan.
3. No obstante lo anterior, de forma excepcional, algunos terrenos calificados de Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable pueden quedar excluidos de la delimitación de los respectivos sectores, sin perjuicio de su necesaria adscripción a efectos de su gestión urbanística a las distintas Áreas de Reparto del urbanizable.
4. En la redacción de los respectivos Planes Parciales del Suelo Urbanizable Sectorizado serán de aplicación las normas sobre grado de vinculación establecidas en los artículos 1.2.5 y 2.2.7, así como las particulares establecidas para cada uno de los sectores en la Sección Segunda de este Capítulo. De igual modo, se seguirán las normas contenidas en el artículo 1.2.6 para la innovación de la ordenación detallada de los Suelos Urbanizables Ordenados.
- En lo referente a la delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres, para el desarrollo de todo sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. La zona inundable será calificada de espacios libres, conforme al artículo 9.2.2.-

Protección de cauces públicos, punto 12.- Normas Urbanísticas.

5. Los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado adscritos al mismo, cuando no vengán incluidos en sectores, se ejecutarán directamente, sin necesidad de formular planeamiento especial, salvo que disposición específica en contrario establecida por estas Normas para alguno de ellos.
6. Los Sistemas Generales Adscritos a las áreas de reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado que incorporados a las mismas quedan excluidos de las delimitaciones de los sectores son los señalados en el artículo 12.1.6 siguiente.

Artículo 12.1.5. Unidad mínima de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado

1. Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado son los sectores pertenecientes a esta categoría expresamente delimitados en los planos respectivos. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de los sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que se haya desarrollado el sector.

2. Sectores con planeamiento de desarrollo coordinado. En desarrollo del Plan podrán identificarse aquellos sectores que deben coordinar su ordenación pormenorizada completa, a fin de asegurar los objetivos generales y específicos definidos en el presente Plan para cada área y garantizar la correcta solución de continuidad en los tratamientos de bordes intersticiales de ambos sectores. Podrá llevarse a cabo esta coordinación, bien mediante la tramitación conjunta y simultánea de los planes parciales individualizados de los sectores, o bien con la previa formulación y aprobación de un Avance de Planeamiento para el Área territorial formada por los sectores precisados de dicha coordinación, que establezca los criterios específicos de ordenación pormenorizada en dichos bordes

a los que han de ajustarse los Planes Parciales de los sectores que lo integran y que podrán, entonces, tramitarse y desarrollarse de forma autónoma.

En las unidades de planeamiento de desarrollo coordinado, en el caso de tramitación conjunta, el cómputo de las dotaciones de equipamiento y demás usos públicos exigidos por la legislación vigente, se podrá hacer de forma global como si se tratase de un único sector; a fin de determinar la localización y tamaño de las dotaciones con la máxima optimización social, si bien cada uno de ellos deberá contener la superficie total de suelos de cesión gratuita que proporcionalmente le corresponden afín de asegurar la justa distribución de cargas.

3. La programación temporal de los sectores del Urbanizable Sectorizado se realizará conforme a las previsiones de programación y prioridades expresadas en estas Normas; no obstante podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales.

Artículo 12.1.6. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores

1. En el suelo urbanizable con delimitación de sectores se establecen de modo originario por el Plan tres Áreas de Reparto (AR 1, AR 2, y AR 3) integrada cada una de ellas por los sectores y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos que, a continuación se indican.
2. Las Áreas de Reparto son:
 - a. **Área de Reparto 1 "San Pedro- Nueva Andalucía"**
 - Sectores que la integran:
 - SUS-SP-1 GUADALMINA.
 - SUS-SP-2 SAN PEDRO NORTE
 - SUS-SP-3 LAS MEDRANAS
 - SUS-NA-1 GUADAIZA ORIENTAL

- Sistemas Generales pertenecientes al Área de Reparto 1, no incluidos en los sectores de la misma y adscritos a estos para su gestión y obtención:
 - SG-PF.1.1 PARQUE EMBALSE DE LAS MEDRANAS
 - SGEQ-7 AREA DOTACIONAL DE RÍO VERDE
- b. Área de Reparto 2 "Nagüeles-Marbella"**
 - Sectores que la integran:
 - SUS-NG-1 RIO VERDE.
 - SUS-NG-2 MARBERÍA.
 - SUS-NG-3 PARQUE DE NAGÜELES.
 - SUS-MB-1 SAN FRANCISCO NORTE.
 - SUS-MB-2 CHORRAERO.
 - SUS-MB-3 DON MIGUEL.
 - SUS-MB-4 MARBELLA ESTE.
 - SUS-MB-5 ARROYO SEGUNDO.
 - Sistemas Generales pertenecientes al Área de Reparto 2, no incluidos en los sectores de la misma y adscritos a estos para su gestión y obtención:
 - SGEL-PF-8 PARQUE ARROYO DEL TEJAR
 - SGEL-PF-9 PARQUE ARROYO NAGÜELES
 - SGEL-PF-10 PARQUE ARROYO GUADALPÍN
 - SG-EQ 10 ÁREA DOTACIONAL ARROYO NAGÜELES
 - SG-RVB-NG.1.1
 - SG-RVB-NG.1.11
- c. Área de Reparto 3 "Costa Oriental"** (Río Real-Alicate-La V/boira)
 - Sectores que la integran:
 - SUS-RR-1 HACIENDA CORTÉS.
 - SUS-RR-2 REALEJO.
 - SUS-AL-1 SIETE REVUELTAS.
 - SUS-AL-2 BUGANVILLA.
 - SUS-AL-3 RIO MAR.
 - SUS-AL-4 LA PAZ.
 - Sistemas Generales pertenecientes al Área de Reparto 3, no incluidos en los sectores de la misma y adscritos a estos para su gestión y obtención:
 - SUS-VB-1 LAS CAÑAS.
 - SUS-VB-2 COTO CORREA.
 - Sistemas Generales pertenecientes al Área de Reparto 4, no incluidos en los sectores de la misma y adscritos a estos para su gestión y obtención:
 - SGEL PU-8 CRISTO DE LOS MOLINOS
 - SGEL PF-13 PARQUE ARROYO DEL POZUELO
 - SGEL PF-15.3 PARQUE ARROYO REALEJO
 - SGEL PF-16 PARQUE DE LOS ARROYOS ALICATE Y SIETE REVUELTAS
 - SGEL PF-17.3 PARQUE DEL ARROYO SEQUILLO
 - SGEL PF-18.2 PARQUE DEL ARROYO REAL DE ZARAGOZA
 - SGEL PF-19.2 PARQUE DEL ARROYO DE LAS CAÑAS
 - SG-EQ 13 ÁREA DOTACIONAL CAMINO DE LOS PESCADORES
 - SG-EQ 14 ÁREA DOTACIONAL CRISTO DE LOS MOLINOS
 - SG-EQ 17 ÁREA DOTACIONAL LOS MONTEROS
 - SG-EQ 18 ÁREA DOTACIONAL LAS CHAPAS DE MARBELLA
 - SG-EQ 19 ÁREA DOTACIONAL EL OLIVAR
 - SG-EQ 21 ÁREA DOTACIONAL ARROYO REALEJO
 - SG-EQ 22 ÁREA DOTACIONAL ARTOLA BAJA
- d. Área de Reparto 4 Uso específico en Alicante:**
 - SUS-AL-5 MARBELLA GOLF
- 3. El Aprovechamiento Medio para cada área de reparto de los suelos urbanizables con delimitación de sectores es:
 - a. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1 (SP/NA) 0,21369 UA/m².
 - b. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2 (NG/MB) 0,21277 UA/m².
 - c. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3 (Costa O). 0,22152 UA/m².
 - d. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 4 (Sector uso específico Alicante): 0,0936 UA/m².

El valor de la unidad de aprovechamiento expresiva del aprovechamiento medio en todas las áreas de reparto de suelo urbanizable sectorizado está referida a un metro cuadrado de edificabilidad por metro cuadrado de suelo del uso de residencial libre en un sector con uso global residencial de media densidad localizado en posición ordinaria y con calidad ambiental normal y sin vinculación de regularización.

- 4. Los coeficientes de ponderación para el cálculo del aprovechamiento se establecen en el apartado 5.B del artículo 3.2.2 de estas Normas.

Artículo 12.1.6.bis Suelo Urbanizable Ordenado

El sector SUO-NG-1 se corresponde con el ámbito del URP-NG-8 del PGOU-86, que cuenta con el Plan Parcial con Aprobación Provisional con fecha 21 de Abril de 2004. El PGOU ordena directamente este sector que aparece clasificado como Suelo Urbanizable Ordenado, suprimiendo la ordenación del Plan Parcial en tramitación. Las condiciones urbanísticas están recogidas en los planos de ordenación completa y las zonas de Ordenanzas, con aplicación de los índices de edificabilidad específico asignados a cada parcela. Las determinaciones generales del ámbito son las siguientes:

Uso Global:	Residencial
Superficie:	94.494 m ²
I. Edificabilidad:	0,225 m ² /m ² s
Edif. Máxima:	21.261 m ²
Densidad:	9,3 viv/Ha
Nº máximo de viviendas:	88
Aprovechamiento Medio:	Derivado del Plan General anterior.
Reservas mínimas para dotaciones:	
- Equipamientos Libres:	18.321 m ² s
- Equipamiento E/S:	3.169 m ² s

Deberá elaborarse Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización ajustado a la nueva ordenación pormenorizada establecida en el Plan General.

Se deberá elaborar un Estudio de Detalle para ordenar conjuntamente las zonas ZO-UE-4 y ZO-UA-3.

Este sector tiene la obligación de ejecutar para su desarrollo, el viario identificado en el presente Plan General como AP-NG-12 con las características reflejadas en los Planos de Ordenación Completa.

Artículo 12.1.7. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio

- 1. Tienen la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, los siguientes Sectores que constituyen Ámbitos de Planeamiento Incorporado y que cuentan con ordenación pormenorizada aprobada que se asume:

- SUOT-SP-1 API SP 1, que corresponde con el anterior sector del PGOU de 1.986, URP-SP-8 "Ensanche Este II", que cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente el 21 de enero de 1.991. No obstante, se deberá asegurar la conservación de la edificación de interés nivel de protección parcial catalogada con la identificación El N 2-70
- SUOT-SP-2 API SP 2, que corresponde con el anterior sector del PGOU de 1.986, URP-SP-19 "Ensanche Este III", y cuya ordenación pormenorizada se realiza en ejecución de la Modificación Puntual nº 5 del anterior PGOU aprobada definitivamente en 2007.
- SUOT-SP-3 API SP 3, que corresponde con el anterior Sector del PGOU de 1986, URP-SP-17 "Cuatro Vientos" que cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente el 8 de febrero de 2008.
- SUOT-NG-1 API NG 2, que corresponde con el anterior sector del PGOU de 1.986, URP-NG-11 bis "Arroyo Palomera", cuyo Plan Parcial ha sido aprobado inicialmente el 19 de enero de 2.007. No obstante el carácter de transitoriedad de este ámbito se condiciona conforme a las Disposiciones Finales de este Plan. En todo caso, el presente Plan General establece una alteración puntual del contenido de la ordenación pormenorizada de este Plan Parcial a fin de asegurar la coherencia de su conexión viaria con las zonas colindantes.
- SUOT-NG-2 API NG 3, que corresponde con el anterior sector del PGOU de 1.986, URP-NG-16 "El Ancón", cuyo Plan Parcial cuenta con aprobación inicial desde marzo de 2.007. No obstante el carácter de transitoriedad de este ámbito se condiciona conforme a la Disposición Adicional Segunda de estas Normas.
- SUOT-RR-1 API RR 3, que corresponde con el anterior sector del PGOU de 1.986, URP-RR-7 bis "El Pinar II", cuyo

PUBLICACIONES**Textos Legales nº 40****Título:****Ley del Voluntariado**

Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2006

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 1,92 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 41

Título: Ley de Carreteras de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2006

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 4,13 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63



SUMARIO

(Continuación del fascículo 4 de 8)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Orden de 7 de mayo de 2010, por la que se dispone la publicación de la Normativa Urbanística de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, aprobada por Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 25 de febrero de 2010. (Continuación.)

450

Número formado por ocho fascículos

Jueves, 20 de mayo de 2010

Año XXXII

Número 97 (5 de 8)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

Plan Parcial se aprobó definitivamente el 30 de septiembre de 2005. El presente Plan General establece una alteración puntual del contenido de la ordenación pormenorizada de este Plan Parcial para dotar de espacios libres la parte del sector entre las Urbanizaciones El Real y Lindasol, procediendo a modificar la disposición de la parcela edificable P-16 que se localiza con los mismos parámetros en la parcela de espacios libres P-2, que se reduce en proporción a la superficie de la primera, debiendo redactarse un documento jurídico complementario al proyecto de reparcelación a fin de proceder a la adaptación de las cesiones dotacionales (espacios públicos).

- SUOT-RR-2 API RR 4 que corresponde con el anterior sector del PGOU de 1986, URP-RR-5 "Río Real 2ª Fase", cuyo Plan Parcial cuenta con aprobación provisional e informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga. Pendiente de aprobación definitiva. No obstante el carácter de transitoriedad de este ámbito se condiciona conforme a la Disposición Adicional Segunda de estas Normas.

- SUOT-AL-1 API AL 1, que corresponde con el anterior sector del PGOU de 1.986, URP-AL-1 "El Barronal de la Morera", cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente el 15 de noviembre de 2006.

- SUOT-VB-1 API VB 3, correspondiente al anterior sector del PGOU de 1.986, URP-VB-3 "Arroyo de la Vibora", cuyo Plan Parcial está aprobado definitivamente 30 de mayo de 2006, siendo su resolución publicada el 18 de julio de 2006 en el BOP.

2. Las condiciones particulares por las que se rigen las API del suelo urbanizable ordenado transitoria, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera y artículo 10.1.9 apartado 3 de estas Normas. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales.

3. El área de reparto y el Aprovechamiento Medio de la misma aplicable a estos sectores del urbanizable transitorio es el derivado del instrumento de planeamiento general del que traen su causa.

4. El aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado al tiempo de la entrada en vigor del Plan General; en otro caso el régimen de derechos y deberes será el correspondiente al suelo urbanizable ordenado, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior y 12.1.10 apartado 4 en cuanto a la determinación del aprovechamiento medio del Cuadrante del suelo urbanizable programado del Plan General anterior como referencia para la el establecimiento del aprovechamiento subjetivo y los excesos.

5. Se aplicarán idénticas reglas de interpretación y resolución de dudas que las expresadas en el apartado 3 del artículo 10.1.9 para los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Urbano, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 7 siguiente.

6. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas de la ordenación pormenorizada completa que tengan el carácter de potestativas pertenecientes a las fincas incluidas en estos sectores mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado.

No obstante, cuando la innovación tenga por objeto la alteración de determinaciones consideradas estructurales o preceptivas, para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General. A tal efecto, se entienden que son determinaciones de ordenación estructural y determinación de la ordenación pormenorizada preceptiva las expresadas el apartado 1 letras A y B respectivamente del artículo 12.1.4 de estas Normas, y que se contienen tanto en este Plan General en los planos de ordenación estructural (sobre clasificación, categoría y usos globales), en el apartado 4 anterior (sobre determinación del aprovechamiento medio y área de reparto) así como en el propio instrumento de planeamiento de desarrollo en lo concerniente al resto de determinaciones de dicho carácter.

7. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable Transitorio que tienen calificaciones de uso residencial, la densidad máxima de viviendas en dicho ámbito se corresponde con la asignada por el documento asumido de planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente con anterioridad. De igual forma el número máximo de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el Plan Parcial asumido, y sin aplicación de reglas de equivalencia entre viviendas y apartamentos

- aun cuando el Plan Parcial la habilítase. Por tanto, computando a partir de la entrada en vigor del Plan General un apartamiento como una vivienda.
8. Las disposiciones del presente precepto en lo correspondiente a los ámbitos SUOT-RR-2 "Altos de Marbella Sur", SUOT-NG-1 "Arroyo Palomera, SUOT- NG-2 "El Ancón" y SUOT NG 3 "Las Monjas " se aplicarán conforme a lo previsto en la Disposición Adicional Segunda.
 9. A efectos de gestión y ejecución de los suelos urbanizables ordenados en régimen transitorio se aplicarán las reglas del artículo 12.1.10 de estas Normas.

Artículo 12.1.8. El estatuto del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

1. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado vinculados a los procesos de transformación urbanística los siguientes:

A. Derechos

Los derechos del propietario derivados del ejercicio de la facultad de promoción de la actuación de transformación urbanística del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado son:

- a. El aprovechamiento urbanístico que tendrán derecho a patrimonializar el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector (una vez sean cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados al proceso de transformación urbanística para alcanzar la situación básica de suelo urbanizado), será el que resulte de aplicar a su superficie el noventa (90 %) del aprovechamiento medio del área de reparto, u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de parcelación. Si no ejercita la potestad de incorporar al proceso urbanístico o ésta es de imposible ejercicio será indemnizado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo 8/2007 o la que resulte vigente en el momento de la ejecución.

- b. En el sistema de compensación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación.

- c. En el sistema de cooperación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

- d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

- e. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización

B. Deberes Legales vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanísticas:

Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, vinculados al ejercicio de la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización son:

- a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un Sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

- b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
 - c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación.
 - d. La entrega de las parcelas a la Administración Urbanística correspondiente a la participación pública en las plusvalías generadas por la acción urbanística se realizará libre de cargas urbanísticas.
 - e. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
 - f. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excedos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior, teniendo derecho a la adjudicación de los citados excedos previa detracción del porcentaje a que se refiere la letra c anterior.
 - g. Costear, y en el caso del sistema de compensación ejecutar en el plazo establecido al efecto, todas las obras de urbanización previstas en el interior del sector de carácter local. De igual forma será objeto de financiación los sistemas generales correspondientes a la red viaria y de parques públicos incluidos en el mismo e incluso la de aquellos elementos de infraestructuras básicas de carácter de sistemas generales indicados para cada Sector en el Capítulo II del presente Título, todo ello conforme al Proyecto/s de Urbanización que desarrolle las previsiones del instrumento de planeamiento de ordenación pormenorizada, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales.
- La obligación de ejecución de los Sistemas Generales de la red viaria y los Parques Públicos que discurren por el interior del Sector así como del resto de elementos de Infraestructuras Básicas que se señalan en las normas particulares para cada sector, deberá financiarse con cargo exclusivo a la actuación urbanística del ámbito, por entenderse que la materialización de estos elementos e infraestructuras supone una mejora singular de la funcionalidad del sector, una disminución de la red viaria local, que en otro caso, habría que incrementar, y una mejor integración en la estructura general.
- Financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de ejecución de los siguientes sistemas generales previstos de carácter urbano exteriores a los ámbitos de las diversas actuaciones: la red viaria de sistema general, la red de parques públicos identificado como sistema general, el soterramiento líneas eléctricas de alto, así como los colectores urbanos, todos ellos de carácter de sistema general localizados fuera de la delimitación de sectores. Así mismo se incluye en este deber el de financiar proporcional la ejecución correspondiente a los nuevos depósitos de suministro de abastecimiento, aun cuando, en este caso, se localicen en el interior de algún sector.
- Todas estas actuaciones vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo.
- A fin de asegurar una distribución proporcional de este deber legal de costear las infraestructuras exteriores entre todos los suelos urbanizables con delimitación sectorial, se establece como cuota de urbanización en esta financiación el importe de setenta y siete (77,00) euros por unidad de aprovechamiento urbanístico, en el que no se incluyen los

b. Los terrenos por ministerio de la ley quedan afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, del deber de distribución justa de los beneficios y cargas vinculados al proceso de transformación urbanística, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

2. Los propietarios que hayan ejercitado su facultad de participar en la actuación de transformación urbanística, tendrán derecho a la patrimonialización aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o del porcentaje que corresponda conforme a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el planeamiento pormenorizado o en su caso, el proyecto de reparcelación. La patrimonialización del aprovechamiento subjetivo queda condicionada al efectivo cumplimiento de los deberes legales vinculados al ejercicio de la citada facultad.

3. Una vez alcancen los terrenos la categoría de suelo urbanizable ordenado, las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:

- a. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- b. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o del porcentaje que corresponda conforme a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el planeamiento pormenorizado o en su caso, el proyecto de reparcelación.
- c. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al Sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto, excepto que sean adjudicados a los titulares de Sistemas Generales exteriores, en cuyo caso se deducirá el porcentaje de la letra b anterior.

Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.

conceptos impositivos que correspondan y que deberá satisfacerse en el momento de aprobación del proyecto redistributivo. De forma anual, la Administración Urbanística Municipal actualizará esta cantidad conforme al índice de los precios que se refieren a la obra urbanizadora.

En dicha cantidad no se incluyen la financiación correspondiente a la ejecución de la subestaciones de electricidad, nuevas líneas de alta, construcción de nueva depuradora o ampliación de la existente, o la red de gas que serán financiados por cada actuación urbanística transformadora del Sector conforme a la legislación reguladora específica del servicio público que se trate.

h. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

2. De igual forma, los propietarios de parcelas resultantes de la ejecución urbanística en sectores de suelo urbanizable, tendrán los siguientes deberes:

- a. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- b. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
- c. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- d. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo. 12.1.9. Régimen del suelo urbanizable ordenado

1. La aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada completa de un ámbito del suelo urbanizable sectorizado determina que:

- a. Los terrenos queden vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.

4. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, quedan prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.
5. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplieren los requisitos y condiciones establecidos en el artículo 10.3.8.
6. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

Artículo. 12.1.10 Ejecución del suelo urbanizable ordenado transitorio.

1. Salvo determinación en contrario en el propio Plan Parcial asumido cada sector del suelo urbanizable ordenado transitorio coincide con el ámbito de una unidad de ejecución a efectos de proceder a su transformación en régimen de justa distribución de beneficios y cargas.
2. La gestión de la unidad de ejecución se realizará por el sistema de actuación establecido en cada caso en la ficha del sector. De no establecerse en la ficha, se determinará conforme a la legislación urbanística siguiendo los criterios establecidos en el Título IV de estas Normas.
3. Si el sector de suelo urbanizable ordenado transitorio se encuentre en curso de ejecución (entendiendo por ello, que cuenta con proyecto de reparcelación y proyecto de urbanizado aprobado), el aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado, al tiempo que seguirán ejecutándose conforme a dichos instrumentos de gestión hasta completar las obras de urbanización aún pendientes de finalizar. Para el caso de que el plazo establecido en los instrumentos de gestión para la finalización

de las obras de urbanización hubiera ya transcurrido o bien, no establezca alguno, se dispone supletoriamente, la obligatoriedad de su culminación en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del Plan General.

4. En el caso de que los sectores de suelo urbanizable transitorio no estuvieran en curso de ejecución, la asunción por este Plan de los mismos únicamente abarcará al contenido de su ordenación pormenorizada sin extenderse al régimen de gestión. Por ello, se ajustarán en materia de ejecución a las siguientes reglas:
 - a. El plazo para la presentación de los proyectos de reparcelación y de urbanización, será de un año a contar desde la entrada en vigor de este Plan General.
 - b. El régimen de derechos y deberes vinculados al proceso de transformación de los sectores en régimen transitorio será el correspondiente al suelo urbanizable ordenado establecido en estas Normas, sin perjuicio de que el aprovechamiento medio de referencia sea el Aprovechamiento Tipo establecido por el PGOU anterior de 1986 para el área de reparto del Cuatrienio al que se adscribieran.
 - c. Las obras de urbanización deberán ser objeto de finalización en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan. Una vez finalizado este plazo podrá declararse su incumplimiento y procederse a sustituir el sistema de actuación.
 - d. El plazo de edificación será de tres años desde la finalización de las obras de urbanización, salvo las correspondientes a las viviendas de protección oficial que se regirán por lo dispuesto en el Título V.

Artículo. 12.1.11. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.
2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

3. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:
 - a. Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
 - b. No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.
 - c. Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
 - d. Ejecución de las obras de urbanización.
4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo anterior.

Artículo 12.1.12. Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito de la unidad de ejecución se corresponderá con el ámbito del propio Sector. No obstante lo anterior, el Plan Parcial que ordene detalladamente el Sector pueda establecer, de forma justificada, más de una unidad de ejecución en su seno. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamientos y cargas entre sí sean superiores al quince por ciento (15%).
3. El Plan Parcial determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Normas.

SECCIÓN II. LAS DETERMINACIONES PARTICULARES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Artículo 12.1.13. Aplicación.

Las condiciones particulares vinculantes que para la ordenación pormenorizada completa de cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado se establecen en los siguientes artículos de esta

Sección, serán de obligado cumplimiento para la redacción de los respectivos Planes Parciales, teniendo la consideración estas condiciones particulares de ordenación pormenorizada vinculante conjuntamente con los criterios y objetivos establecidos para cada uno de ellos en las fichas respectivas. De igual forma serán de aplicación, en lo no previsto, las normas generales sobre grado de vinculación establecidas en los artículos 1.2.5 y 2.2.7.

En todo caso se seguirán las normas contenidas en el artículo 1.2.6 para la innovación de la ordenación detallada de los Suelos Urbanizables Ordenados.

En todo caso se respetarán las determinaciones de la ordenación estructural y los estándares dotacionales previstos en cada una de las fichas.

Artículo 12.1.14. Otras determinaciones particulares vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-SP-1 GUADALMINA.

1. La localización del sistema local de espacios libres se entiende vinculante. El Plan Parcial podrá reajustar su morfología, de forma justificada, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y no se produzcan disminuciones en la superficie prevista.
2. El trazado de la red viaria local establecida en los planos es vinculante por su carácter estructurador. El Plan Parcial establecerá el ajuste de la red viaria local sin alterar su funcionalidad y complementará el resto del trazado viario local.
3. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de media-baja densidad.
La edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios y hotelero compatibles, será del diez (10) por ciento de la edificabilidad total atribuida al sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinte (20) por ciento de ésta.
4. Ejecución de Infraestructuras Básicas: Deberá preverse en su ámbito la ejecución del nuevo colector de aguas residuales a conectar con el colector existente en margen izquierda del río Guadaíza así como la ejecución de una nueva red de distribución de abastecimiento

(diámetro 200 mm) hasta conectar con la red existente y el soterramiento, en su ámbito de la línea de media tensión que discurre por el mismo.

Artículo 12.1.15. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-SP-2- SAN PEDRO NORTE.

1. Es vinculante el trazado de los tramos de los Sistemas Generales Viarios que discurren por el interior del sector. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes justificadamente del trazado de esta arteria, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.
2. En todo caso es vinculante la localización del área dotacional resolviendo el frente del sector hacia el Embalse de las Medranas (sistema local de espacios libres y Sistema General de Equipamientos EQ-2).
3. La ordenación pormenorizada a desarrollar por el preceptivo Plan Parcial deberá resolver el contacto con la ciudad, en especial con el Área Dotacional conformada por los Sistemas Generales de Equipamiento EQ Instituto el Arquillo, mediante la localización de piezas dotacionales y espacios libres.
4. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de alta densidad.
La edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios y hotelero compatibles, será del diez (10) por ciento de la edificabilidad total atribuida al sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinte (20) por ciento de ésta
6. Ejecución de Infraestructuras Básicas. Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de tres nuevos colectores de aguas residuales (diámetro 500, 400 y 300 mm) a conectar con la red existente de igual o mayor diámetro, así como la ejecución de una nueva red de distribución de abastecimiento (diámetro 250 mm) hasta conectar con la red existente, y el soterramiento, en su ámbito de la línea de media tensión que discurre por el mismo.

Artículo 12.1.16. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-SP-3 LAS MEDRANAS.

1. Es vinculante el trazado de los tramos de los Sistemas Generales Viarios que discurren por el interior del sector. El Plan Parcial podrá acometer pequeños reajustes justificadamente del trazado de esta arteria, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.
2. Es vinculante la localización del sistema local de espacios libres, resolviendo el frente del sector hacia el Embalse de las Medranas, y de la pieza del sistema local de equipamientos en el frente del sistema general viario RVB-SP-1. El Plan Parcial podrá reajustar su morfología, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y no se produzcan disminuciones en la superficie prevista.
3. La trama urbana a diseñar por el Plan Parcial adoptará una directriz de dirección dominante norte-sur con la finalidad de asegurar la permeabilidad entre el distribuidor norte (RVB-SP-1) y el distribuidor transversal RVB-SP-5.
4. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de media densidad.
La edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios y hotelero compatibles, será del diez (10) por ciento de la edificabilidad total atribuida al sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinte (20) por ciento de ésta
5. Ejecución de Infraestructuras Básicas: Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución del nuevo colector de aguas residuales (diámetro 600 mm) así como la ejecución de una nueva red de distribución de abastecimiento (diámetro 250 mm) hasta conectar con la red existente y el soterramiento, en su ámbito de la línea de media tensión que discurre por el mismo.
6. Deberá prever una reserva de suelo para depósito de reutilización de aguas depuradas de 1.00 m3.

Artículo 12.1.17. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-NA-1 GUADAIZA ORIENTAL.

1. Es vinculante la localización y superficie del Sistema General de Espacios Libres y el Sistema General de Equipamientos incluidos en el sector. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes justificadamente en su morfología, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y no se produzcan disminuciones en la superficie prevista.
2. Es vinculante el trazado del Sistema General Viario resolviendo la articulación entre la CN-340 y el distribuidor intermedio RVB-NA-2 así como el enlace con el ramal que cruza el Río Guadaiza. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes del trazado de esta arteria así como el diseño del enlace, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.
3. Es vinculante, por su carácter estructurador, el trazado de la red viaria local prevista en el Plan General con la finalidad de asegurar la articulación con la trama urbana colindante. El Plan Parcial podrá ajustar, sin pérdida de funcionalidad, esta red y establecerá el resto de la red viaria local que se precise
4. Se recomienda que la posición de la reserva local de equipamientos facilite la transición del Parque del Guadaiza con el tejido urbano colindante.
5. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de alta densidad.
La edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios y hotelero compatibles, será del diez (10) por ciento de la edificabilidad total atribuida al sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinte (20) por ciento de ésta
6. Ejecución de Infraestructuras Básicas: Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de dos nuevos colectores de aguas residuales (diámetro 500 y 400 mm) a conectar con la red existente de igual o mayor diámetro, así como la ejecución de una nueva red de distribución de abastecimiento (diámetro 300 mm) hasta conectar

con la red existente, y el soterramiento, en su ámbito de la línea de media tensión que discurre por el mismo.

7. Deberá prever una reserva de suelo para depósito de regulación de abastecimiento, preferentemente integrado en EQ 8.2

Artículo 12.1.18. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-NG-1 RIO VERDE.

1. Es vinculante el trazado del sistema general viario que discurre por el interior del sector. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes justificadamente del trazado de esta arteria, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.
2. Es vinculante la posición del Sistema General de Equipamientos.
3. Son vinculante los enlaces con la carretera de Istán.
4. Es vinculante, por su carácter estructurador, el trazado del sistema local viario que resuelve la conexión entre la red del distribuidor intermedio (RVB-NG) con la carretera de Istán. El Plan Parcial podrá reajustar el trazado de esta arteria, respetando su concepción y siempre que se asegure la funcionalidad propuesta.
La localización del sistema local de espacios libres deberá resolver el frente de hacia los viarios territoriales que definen el perímetro del sector (Arco de conexión A-7/AP-7 y carretera de Istán).
6. La trama urbana resultante de la ordenación pormenorizada asegurará la permeabilidad con el tejido urbano colindante dando preferencia a la continuidad de viarios existentes.
7. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de media densidad.
La edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios y hotelero compatibles, será del diez (10) por ciento de la edificabilidad total atribuida al sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinte (20) por ciento de ésta

8. Ejecución de Infraestructuras Básicas. Deberá preverse en su ámbito la ejecución del nuevo colector de aguas residuales (diámetro 400 mm) paralelo al borde oriental del río Verde hasta conectar con la red existente de igual o mayor diámetro, así como tanque de tormenta sobre el extremo norte del Centro Forestal Sueco. De igual modo, se ejecutará una nueva red de distribución de abastecimiento (diámetro 250 mm) hasta conectar con la red existente y el soterramiento, en su ámbito de la línea de media tensión que discurre por el mismo.

Artículo 12.1.19. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-NG-2 BARBERÍA.

1. Es vinculante el trazado de los tramos del sistema general viario que discurren por el interior del sector. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes del trazado de estas arterias, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.
2. Es vinculante, por su carácter estructurador, el trazado del viario local establecido en los planos de ordenación del Plan General. El objetivo que se persigue es doble: por un lado construir la continuidad de la vía de servicio de la AP-7 hasta enlazar con el distribuidor norte (RVB-NG-1) a la altura del paso elevado existente. Por otro lado garantizar la articulación entre el distribuidor intermedio (RVB-NG-3) con el distribuidor trasversal (RVB-NG-4) que discurre por el sector colindante. El Plan Parcial podrá reajustar el trazado de estas arterias, respetando su concepción y siempre que se asegure la funcionalidad propuesta, y establecerá el resto de la red local precisa para asegurar la accesibilidad de las parcelas resultantes.
3. Es objetivo de la ordenación detallada introducir un sistema local de espacios libres de interconexión entre el parque del Arroyo Nagüeles y el distribuidor RVB-NG-3.
4. Uno de los objetivos específicos de la ordenación pormenorizada Es objetivo específico, la previsión de una reserva de Equipamientos en el ámbito meridional del sector en contacto con el suelo urbano adyacente.
5. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de media densidad.
La edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios y

hotelero compatibles, será del diez (10) por ciento de la edificabilidad total atribuida al sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinte (20) por ciento de ésta

6. Ejecución de Infraestructuras Básicas. Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de dos nuevos colectores de aguas residuales (diámetro 600 y 400 mm) a conectar con la red existente de igual o mayor diámetro, incluido tanque de tormenta y estación de bombeo, así como la ejecución de una nueva red de distribución de abastecimiento (diámetro 300 mm y 200 mm) hasta conectar con la red existente y el soterramiento, en su ámbito de la línea de media tensión que discurre por el mismo.

Artículo 12.1.20. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-NG-3 PARQUE DE NAGÜELES.

1. Es vinculante la localización de la reserva local de espacios libres, resolviendo la transición hacia el área urbana septentrional, y de la reserva de equipamientos, ampliando la oferta dotacional educativa existente.
2. Uno de los objetivos de la ordenación pormenorizada de la ordenación del sector es garantizar la preservación de las condiciones naturales del área fomentando un modelo de ocupación que minimice la incidencia de la urbanización en el soporte territorial, evitando alteraciones profundas de la caracterización topográfica existente.
3. El Plan Parcial garantizará que los volúmenes edificables no puedan disponerse en suelos con pendientes superiores al 35%.
4. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de baja densidad.
5. Ejecución de Infraestructuras Básicas. Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de colector de aguas residuales (diámetro 400 y 300 mm) a conectar con la red existente de igual o mayor diámetro así como la ejecución de una nueva red de distribución de abastecimiento (diámetro 300 mm) hasta conectar con la red existente.

Artículo 12.1.21. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-MB-1 SAN FRANCISCO NORTE.

1. Es vinculante el trazado de los tramos del sistema general viario que discurren por el interior del sector. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes del trazado de estas arterias, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.
2. Es vinculante por su carácter estructurador, el trazado del viario local establecido en los planos de ordenación del Plan General cuyo objetivo principal es mitigar la desarticulación del núcleo de Huerto del Prado. El Plan Parcial podrá reajustar, respetando su concepción, el trazado de estas arterias, y sin pérdida de la funcionalidad propuesta. El Plan Parcial establecerá el resto de la red viaria local que se precise.
3. Es vinculante, la localización de la reserva local de espacios libres-coadyuvando a resolver el contacto con la AP-7 desde presupuestos de integración paisajística- y de las piezas de equipamiento en posición colindante con el núcleo de Huerto del Prado incidiendo, con ello en la resolución de las carencias dotacionales existentes en el área. El Plan Parcial podrá realizar reajustes en su morfología, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y no se produzcan disminuciones en la superficie prevista.
4. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de media densidad.
La edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios y hotelero compatibles, será del diez (10) por ciento de la edificabilidad total atribuida al sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinte (20) por ciento de ésta

5. Ejecución de Infraestructuras Básicas. Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de colector de aguas residuales (diámetro 400) a conectar con la red existente (diámetro 600 mm) al sur de la AP-7; así como el soterramiento en su ámbito de la línea eléctrica de media tensión que discurre.

Artículo 12.1.22. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-MB-2 CHORRAERO

1. Es vinculante el trazado de los tramos del sistema general viario que discurren por el interior del sector y la posición de los enlaces con la carretera de Ojén. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes del trazado de estas arterias y el diseño de los enlaces, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.
2. Es vinculante la disposición de los sistemas generales de espacios libres incluidos en el sector.
3. Es vinculante, por su carácter estructurador, el trazado del viario local establecido en los planos de ordenación del Plan General cuyo objetivo principal es resolver la articulación del área de Trapiche Alto con la carretera de Ojén a través del Sistema General viario que discurre por el interior del sector. El Plan Parcial podrá ajustar el trazado de estas arterias, sin pérdida de su concepción y siempre que se asegure la funcionalidad propuesta. El Plan Parcial establecerá el resto de la red viaria local que se precise.
4. Es un objetivo de la ordenación pormenorizada, la localización de la reserva local de espacios libres y de las piezas de equipamiento en la posición señalada en los Planos de Ordenación, en la búsqueda de la configuración de un área dotacional con voluntad de constituirse en un ámbito de centralidad y la singularización la fachada urbana a la carretera de Ojén.
5. El Plan Parcial deberá establecer asegurar la adecuada conservación de los elementos del Catálogo identificados como EIN 2-67 y EIN 2-62, siendo preferente su integración en el sistema de espacios libres y de equipamiento.
6. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de media densidad.
La edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios y hotelero compatibles, será del diez (10) por ciento de la edificabilidad total atribuida al sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinte (20) por ciento de ésta
7. Ejecución de Infraestructuras Básicas: Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de colector de aguas residuales (diámetro 400

Equipamiento [EQ-12] incluidos en el sector. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes justificadas en su morfología, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y no se produzcan disminuciones en la superficie prevista.

2. Es vinculante el trazado de los tramos del sistema general viario que discurren por el interior del sector. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes, justificadamente, del trazado de estas arterias, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.

3. Es orientativo el trazado del viario local establecido en los planos de ordenación del Plan General, no obstante el Plan Parcial deberá, en todo caso, resolver la continuidad de la trama urbana del núcleo principal de Marbella y, en especial, la articulación con el área urbana de Río Real al otro lado de la A-7. El Plan Parcial cumplirá este objetivo y establecerá el resto de la red viaria local que se precise. Podrá disponerse un acceso directo desde la A-7 si se autoriza por el Ministerio de Fomento.

4. El Plan Parcial deberá disponer una pieza dotacional, perteneciente a la reserva local de equipamientos, en la transición entre el sector y el Polígono de la Ermita, y vinculada al distribuidor primario transversal.

5. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de alta densidad.

La edificabilidad mínima de servicios terciarios y hotelero compatible será del doce (12) por ciento del total de la edificabilidad total del sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinte (20) por ciento de ésta

6. Ejecución de Infraestructuras Básicas: Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de colector de aguas residuales (diámetro 900 mm) sobre el borde occidental de la AP-7 a conectar con la red existente de igual o mayor diámetro, así como la ejecución en su ámbito de conducción de impulso a nuevo depósito supramunicipal en Camino de Los Pescadores, y el soterramiento, en su ámbito de la línea de media tensión que discurre por el mismo.

mm) a conectar con la red existente de igual o mayor diámetro, así como la ejecución de depósito de regulación de abastecimiento (diámetro 300 mm) hasta conectar con la red existente, y el soterramiento, en su ámbito de la línea de media tensión que discurre por el mismo.

8. Deberá prever una reserva de suelo para depósito de reutilización de aguas depuradas y depósito de regulación.

Artículo 12.1.23. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-MB-3 DON MIGUEL.

1. Es vinculante el trazado de los tramos del sistema general viario que discurren por el interior del sector. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes del trazado de estas arterias, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.

2. Es vinculante, la localización de la reserva local de espacios libres, en contacto con el distribuidor norte y de equipamientos, en posición colindante a la parcela del Hotel Don Miguel, sin perjuicio de pequeños ajustes, sin pérdida de funcionalidad y superficie.

3. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de baja densidad.

La edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios y hotelero compatibles, será del diez (10) por ciento de la edificabilidad total atribuida al sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinte (20) por ciento de ésta

4. Ejecución de Infraestructuras Básicas: Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de colector de aguas residuales (diámetro 400 mm) a conectar con la red existente de igual o mayor diámetro, así como la ejecución de nueva red de distribución (150 mm diámetro).

Artículo 12.1.24. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-MB-4 MARBELLA ESTE.

1. Es vinculante la localización y superficie del Sistema General de Espacios Libres (SGEL PF.12.1) y del Sistema General de

Artículo 12.1.25. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-MB-5 ARROYO SEGUNDO.

1. Es vinculante la localización y superficie de los sistemas generales de espacios libres incluidos en el sector. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes en su morfología, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y no se produzcan disminuciones en la superficie prevista.
2. El Plan Parcial podrá incrementar la superficie del sistema local de espacios libres identificada en los Planos de Ordenación del Plan General, con el carácter de indicativa, con la finalidad de dar cumplimiento a la reserva mínima regulada en el artículo 17 de la LOUA, en detrimento de la superficie del sistema local de equipamientos. En cualquier caso la suma de ambas reservas no podrá ser inferior a la mínima establecida en la LOUA para los sectores con uso característico terciario.

3. Distribución de la Edificabilidad: Se destinará mayoritariamente a Servicios Terciarios, debiendo contar con un mínimo del quince (15) por ciento del total de la edificabilidad con destino a Servicios Avanzados.

4. Ejecución de Infraestructuras Básicas: Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de colector de aguas residuales (diámetro 900 mm) sobre el borde occidental de la AP-7 a conectar con la red existente de igual o mayor diámetro, así como la ejecución en su ámbito de conducción de impulso a nuevo depósito supramunicipal en Camino de Los Pescadores, y el soterramiento, en su ámbito de la línea de media tensión que discurre por el mismo.

Artículo 12.1.26. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-RR-1 HACIENDA CORTÉS.

1. Es vinculante el trazado de los tramos del sistema general viario que discurren por el interior del sector. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes, justificadamente, del trazado de estas arterias, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.
2. Es un objetivo de la ordenación pormenorizada, la localización de la reserva local de espacios libres coadyuvando a resolver el contacto con la A-7 desde presupuestos de integración paisajística.

3. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de media densidad de caracterización turística.

La edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios y hotelero compatibles, será del diez (10) por ciento de la edificabilidad total atribuida al sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinte (20) por ciento de ésta

4. Ejecución de Infraestructuras Básicas. Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de colector de aguas residuales a conectar con la red existente de igual o mayor diámetro; ejecución de nueva red de distribución (diámetro 300 mm) hasta conectar con la red existente.

Artículo 12.1.27. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-RR-2 REALEJO.

1. Es vinculante el trazado de los tramos de los sistemas generales viarios que discurren por el interior del sector. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes, justificadamente, del trazado de estas arterias, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.

2. El diseño del nuevo enlace con la AP-7 incluido en el sector se entiende indicativo pudiéndose modificar en función de las consideraciones a establecer por el órgano administrativo competente en el informe preceptivo y vinculante.

3. Es vinculante la localización y superficie del Sistema General de Espacios Libres incluido en el sector. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes justificados en su morfología, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y no se produzcan disminuciones en la superficie prevista.

4. Es un objetivo de la ordenación pormenorizada la previsión de la reserva de espacios libres locales en continuidad con el Sistema General de Espacios Libres, con la finalidad de conformar una red ambiental dentro del sector que preserve las formaciones naturales del área, ayude a configurar un sistema ambiental que dote de permeabilidad, articulación y cohesión territorial al tejido urbano resultante en la zona de la costa oriental, y garantice una adecuada integración de los nuevos crecimientos con los suelos urbanos. El Plan Parcial podrá reajustar la morfología del sistema local señalado con carácter indicativo en los planos de ordenación completa, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta, la continuidad con los espacios libres de sectores y áreas colindantes

Artículo 12.1.28.

y no se produzcan disminuciones en la superficie prevista.

5. El trazado del viario local señalado en los planos de ordenación del Plan General, tiene carácter indicativo y su objetivo principal es resolver la articulación entre el distribuidor primario transversal y el Conector Territorial RVA-6. El Plan Parcial podrá ajustar el trazado de estas arterias, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta.

6. Es uno de los objetivos de la ordenación pormenorizada configurar el entorno de la ampliación del Hospital Comarcal como un punto de alta centralidad a través de la implantación de usos que desarrollen una capacidad figurativa simbólica y monumental (Servicios Terciarios y Avanzados, usos dotacionales relevantes, etc).

Las Actividades Económicas deben actuar como escenografía de acompañamiento del trazado del conector territorial RVA "AP-7/Hospital Comarcal".

7. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de idéntica caracterización.

La edificabilidad reservada en la ficha para los usos propios de las Actividades Económicas, se destinará preferentemente a servicios avanzados y servicios terciarios. La edificabilidad establecida en la ficha para el uso hotelero se entiende mínima.

8. Ejecución de Infraestructuras Básicas. Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de colector de aguas residuales (diámetro 500 mm y 400 mm) a conectar con la red existente de igual o mayor diámetro; ejecución de nueva red de distribución (diámetro 300 mm) hasta conectar con la red existente y la ejecución en su ámbito de la conducción a nuevo depósito regulador en Altos de Marbella. Así mismo deberá ejecutarse el traslado de la línea de alta tensión que discurre por su ámbito al corredor eléctrico proyectado.

9. Deberá prever la reserva de suelo para depósito de reutilización de aguas depuradas y tanque de tormentas.

10. El uso global del sector es el Residencial.

11. Las reservas dotacionales correspondientes a los sistemas locales se calcularán para la totalidad del sector conforme a su uso global, el Residencial.

Artículo 12.1.29. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-AL-1 SIETE REVUELTAS.

1. Es vinculante el trazado del sistema general viario que discurre por el interior del sector. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes, justificadamente, del trazado de esta arteria, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.

2. Es preferente la localización de la reserva de espacios libres locales en la posición señalada en los planos de ordenación con el objetivo de conformar una red ambiental dentro del sector que preserve las formaciones naturales del área, ayude a configurar un sistema ambiental que dote de permeabilidad y cohesión territorial al tejido urbano resultante en la zona de la costa oriental, y garantice una adecuada integración de los nuevos crecimientos con los suelos urbanos. El Plan Parcial podrá reajustar su morfología, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta, la continuidad con los espacios libres de sectores y áreas colindantes y no se produzcan disminuciones en la superficie prevista.

3. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de baja densidad de caracterización turística.

La edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios y hotelero compatibles, será del diez (10) por ciento de la edificabilidad total atribuida al sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinte (20) por ciento de ésta

4. Ejecución de Infraestructuras Básicas. Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de colectores de aguas residuales (diámetro 400 mm) a conectar con la red existente de igual o mayor diámetro; ejecución de nueva red de distribución (diámetro 200 mm) hasta conectar con la red existente y la ejecución en su ámbito de la conducción a nuevo depósito regulador proyectado.

5. Deberá prever la reserva de suelo para depósito regulador de abastecimiento y subestación.

Artículo 12.1.30. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-AL-2 BUGANVILLA.

1. Son vinculante los trazados del sistema general viario que discurre por el interior del sector. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes, justificadamente, de los trazados de estas arterias, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.
2. La localización y superficie del sistema general de espacios libres (SGEL PU-10) incluido en el sector es vinculante.
3. El trazado del viario local señalado en los planos de ordenación del Plan General tiene naturaleza indicativa y tiene como objetivo principal resolver la continuidad de la trama urbana colindante. El Plan Parcial podrá ajustar el trazado de estas arterias, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta.
4. La reserva local de espacios libres y equipamientos deberá localizarse en continuidad con el Sistema General de Espacios Libres con el objetivo de configurar un área de centralidad en el sector.
5. El Plan Parcial se ajustará a los demás criterios y objetivos de ordenación señalados en la Ficha del sector, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de baja densidad de caracterización turística.
La edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios y hotelero compatibles, será del diez (10) por ciento de la edificabilidad total atribuida al sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinte (20) por ciento de ésta
6. Ejecución de Infraestructuras Básicas. Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de colectores de aguas residuales (diámetro 400 mm) a conectar con la red existente de igual o mayor diámetro; ejecución de nueva red de distribución (diámetro 200 mm) hasta conectar con la red existente y el soterramiento en su ámbito de la línea eléctrica de media tensión que discurre.

Artículo 12.1.31. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-AL-3 RIO MAR.

1. Es vinculante el trazado del sistema general viario que discurre por el interior del sector. El Plan Parcial podrá realizar pequeños reajustes, justificadamente, del trazado de esta arteria, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.
2. Es vinculante la localización y superficie de los sistemas generales de espacios libres (SGEL PF 18.3) incluidos en el sector con la finalidad de asegurar la publicación de la zona de servidumbre de protección del DPMT y de los márgenes del arroyo.
3. La reserva local de espacios libres y equipamientos deberá localizarse en continuidad con el Sistema General con el objetivo de configurar un área de centralidad en contacto con el frente litoral, resolviendo, al tiempo, la transición con el sistema general de Equipamientos de la Ciudad Sindical
4. La ordenación pormenorizada del Plan Parcial deberá asegurar una óptima accesibilidad al frente litoral especialmente desde modos no motorizados, fortaleciendo la permeabilidad transversal, en dirección norte-sur.
5. Las actividades hoteleras deberán localizarse en proximidad al frente litoral, siendo la edificabilidad establecida para este uso en la ficha de carácter mínima.
6. El Plan Parcial tendrá en cuenta los criterios y objetivos de ordenación, así como las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de caracterización turística de media densidad.
7. Ejecución de Infraestructuras Básicas. Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de colector de aguas residuales (diámetro 400 mm) a conectar con la red existente que debe reforzar hasta (600 mm); ejecución de nueva red de distribución (diámetro 250 mm) hasta conectar con la red existente.

Artículo 12.1.32. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-AL-4 LA PAZ.

1. Son vinculantes los trazados de los tramos del sistema general viario que discurren por el interior del sector. El Plan Parcial podrá realizar, justificadamente, pequeños reajustes en el trazado de estas arterias, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.
2. La localización y superficie de los sistemas generales de espacios libres incluidos en el sector es vinculante..
3. Es un objetivo de la ordenación pormenorizada la localización de la reserva de espacios libres locales en continuidad con los Sistemas Generales, con el objetivo de conformar una red ambiental dentro del sector que preserve las formaciones naturales del área, ayude a configurar un sistema ambiental que dote de permeabilidad, articulación y cohesión territorial al tejido urbano resultante, y garantice una adecuada integración de los nuevos crecimientos con los suelos urbanos. El Plan Parcial podrá ajustar la disposición que de esta reserva local se contiene en los planos de ordenación con carácter orientador, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta, la continuidad con los espacios libres de sectores y áreas colindantes y no se produzcan disminuciones en la superficie prevista.
4. La localización de la reserva local de equipamientos deberá disponerse preferentemente en posición colindante con las áreas consolidadas y con el suelo urbanizable no sectorizado adyacente a fin de resolver su transición.
5. El trazado del viario local establecido en los planos de ordenación del Plan General, se considera orientativo en sus relaciones con el suelo urbanizable no sectorizado colindante y vinculante en sus relaciones con el suelo urbano colindante y con los sistemas generales viarios, sin perjuicio en este último caso de la capacidad del Plan Parcial para su reajuste, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta.
6. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de media densidad de caracterización turística.

La edificabilidad mínima con destino a los servicios terciarios y hotelero será del doce (12) por ciento de la total atribuida al sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinticinco (25) por ciento de ésta.

7. Ejecución de Infraestructuras Básicas. Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de colector de aguas residuales (diámetro 400 mm) a conectar con la red existente que debe reforzar hasta (500 mm); ejecución de nueva red de distribución (diámetro 250 mm) hasta conectar con la red existente; así como la ejecución de soterramiento de al línea de 66 KW que discurre por su ámbito.
6. Deberá prever la reserva de suelo para depósito reutilización de aguas depuradas.

Artículo 12.1.33. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-AL-5 MARBELLA-GOLF.

1. Son vinculantes los trazados de los tramos del sistema general viario que discurren por el interior del sector. El Plan Parcial podrá realizar, justificadamente, pequeños reajustes en el trazado de estas arterias, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General. En la ordenación se deberá reservar las cauteles precisas para no dificultar la ejecución de las obras del corredor ferroviario
2. En la ordenación pormenorizada se respetará la disposición del campo de golf existente sin perjuicio de los pequeños ajustes que en éste sean necesarios para cumplir los objetivos de ordenación principales. Podrá admitirse la ampliación del campo de golf en el suelo no urbanizable colindante en los términos dispuestos en el Título XIII de estas Normas.
3. El Plan Parcial podrá disponer la materialización de la edificabilidad con destino a establecimiento hotelero en una única parcela o en dos.
4. Las reservas dotacionales de equipamientos se dispondrán en posición cercana a los ámbitos colindantes clasificados como suelo urbanos. Para la determinación de los estándares establecidos en el artículo 17.1 de la LOUA la superficie a computar será la del sector, descontando el campo de golf. En todo caso el sistema de espacios libres de reserva local será del 35% y la de la reserva de equipamientos del 15%, en ambos casos de la superficie del sector descontado el campo de golf.
5. En la parcela calificada por la ordenación pormenorizada con la ordenanza Campo de Golf no se admitirán otros usos que los propios de la actividad deportiva de golf y los del disfrute de sus instalaciones, necesarias anexas complementarias descritas en artículo 6.4.13 apartado 3.a), 1.º de estas Normas.

6. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global actividades económicas, de caracterización turística con destino exclusivo a hotel y campo de golf.
7. Ejecución de Infraestructuras Básicas. Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de colector de aguas residuales norte-sur (diámetro 400 mm) a conectar con la red existente que debe reforzar hasta (500 mm); así como la contribución a la financiación de ejecución de red de reutilización de aguas depuradas; ejecución de nueva red de distribución (diámetro 250 mm) hasta conectar con la red existente; así como la ejecución de soterramiento de al línea de 66 KW que discurre por su ámbito.

Artículo 12.1.34. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-VB-1 LAS CAÑAS.

1. La reserva local de espacios libres y equipamientos deberá localizarse en continuidad con el Sistema General con el objetivo de configurar un área de centralidad local capaz de convertirse en el punto de referencia para la trama urbana que se desarrolla en la franja litoral al sur de la A-7.
2. La ordenación pormenorizada a desarrollar por el Plan Parcial garantizará una correcta integración del sector en el entorno urbano mediante la continuidad con el tejido adyacente, fortaleciendo la accesibilidad no motorizada al Parque Fluvial.
3. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de media densidad de caracterización turística..
- La edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios y hotelero compatibles, será del diez (10) por ciento de la edificabilidad total atribuida al sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinte (20) por ciento de ésta
4. Ejecución de Infraestructuras Básicas. Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de nuevo colector general norte de aguas residuales (diámetro 1.000 mm) a conectar con la red existente que

debe reforzar hasta (500 mm); ejecución de nueva red de distribución (diámetro 150 mm) hasta conectar con la red existente.

Artículo 12.1.35. Otras determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada completa del SUS-VB-2 COTO CORREA.

1. Es vinculante el trazado de los tramos del sistema general viario que discurren por el interior del sector. El Plan Parcial podrá realizar, justificadamente, pequeños reajustes en el trazado de estas arterias, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta y se mantenga la sección transversal asignada por el Plan General.
2. Es vinculante la localización y superficie de los sistemas generales de espacios libres incluidos en el sector. El Plan Parcial podrá, justificadamente, realizar simples reajustes de su morfología, siempre que se respete su concepción general, se asegure la funcionalidad propuesta y no se produzcan disminuciones en la superficie prevista.
3. Es un objetivo de la ordenación la localización de la reserva de espacios libres locales en continuidad con los Sistemas Generales, con el objetivo de conformar una red ambiental dentro del sector que preserve las formaciones naturales del área, ayude a configurar un sistema ambiental que doté de permeabilidad, articulación y cohesión territorial al tejido urbano resultante, y garantice una adecuada integración de los nuevos crecimientos con los suelos urbanos. El Plan Parcial podrá ajustar las superficies y localización de esta reserva local señalada en los planos, siempre que se asegure la funcionalidad propuesta; la continuidad con los espacios libres de sectores y áreas colindantes y no se produzcan disminuciones en la superficie prevista en la ficha.
4. Es preferente la localización de la reserva local de equipamientos identificada en los planos de ordenación del Plan General, configurando un punto singular en el frente a la Autovía de la Costa.
5. Es indicativo el trazado del viario local establecido en los planos de ordenación del Plan General, que podrá ser ajustado por el Plan Parcial siempre que asegure su funcionalidad y asegure el objetivo de resolver la articulación con el suelo urbano colindante y con los sistemas generales viarios.
6. El Plan Parcial respetará los demás criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Ficha, y tendrá en cuenta las

condiciones de diseño, establecidas en la Memoria de Ordenación del presente Plan General para los sectores de uso global residencial de media densidad de caracterización turística.

La edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios y hotelero compatibles, será del diez (10) por ciento de la edificabilidad total atribuida al sector, pudiendo alcanzar como máximo el veinte (20) por ciento de ésta

7. Ejecución de Infraestructuras Básicas. Deberá asegurarse en su ámbito la ejecución de nuevos colectores (diámetro 400 mm) a conectar con la red existente; ejecución de nueva red de distribución (diámetro 200 mm) hasta conectar con la red existente y ejecución en su ámbito de la nueva conducción para suministro y nuevo depósito regulador. Deberá ejecutar el soterramiento de la línea de media tensión que discurre por su ámbito.

CAPITULO II. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 12.2.1. Definición.

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso.

2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semiautónomas, el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste. De igual forma se incorporan a esta categoría aquellas actuaciones estratégicas previstas en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental que por dimensiones y finalidad precisan de la elaboración de un programa funcional para determinar el diseño concreto e inversiones de los equipamientos territoriales propuestos.

3. La delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado se señala en el plano de clasificación, indicándose en las normas particulares los usos globales permitidos e incompatibles, así como los condicionantes previos que se derivan de la estructura general y orgánica establecida por el presente Plan General para su eventual desarrollo.

4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, todo ello en caso de que no se opte por integrar en un único Plan de Sectorización la totalidad de este suelo.

Artículo 12.2.2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización

1. Podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. En todo caso corresponderá al Ayuntamiento la valoración de la oportunidad de proceder a la iniciación del proceso de transformación urbanística teniendo presente tanto el cumplimiento de los condicionantes establecidos en estas Normas como los mayores beneficios que para el interés público se derivan de ello. A tal fin los propietarios podrán incorporar en la propuesta de iniciativa para la formulación del Plan de Sectorización aquellas mejoras que para el Patrimonio Municipal del Suelo se puedan derivar en caso de aceptación de la misma.

2. A los efectos de evaluar la procedencia de la sectorización de los diferentes ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado en relación con el proceso de ejecución y ocupación de los desarrollos programados por este Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a. Con carácter general se priorizará la transformación de los suelos urbanizables no sectorizados de carácter estratégico de desarrollo del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental pudiendo procederse a su sectorización en cualquier momento conforme al artículo 2.2.1 apartado 7.a de estas Normas.

4. Sólo nacerá el derecho a la transformación este suelo para los propietarios, tras los acuerdos de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de compensación y de aprobación definitiva del Plan de Sectorización. En todo caso, el Ayuntamiento se reserva la facultad de decidir el sistema de ejecución en el acuerdo de formulación.
5. Los Planes de Sectorización cumplirán las condiciones generales señaladas en el artículo 2.2.1 de estas Normas así como las disposiciones específicas indicadas los preceptos siguientes y en la ficha del Anexo de las Normas para cada uno de los ámbitos.

Artículo. 12.2.3. Relación de los ámbitos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado

Los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General son:

- A. De carácter estratégico, por ser desarrollos de suelos vinculados al cumplimiento de objetivos estratégicos del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol.
 - SUNS-SP-1 GUADAIZA OCCIDENTAL.
 - SUNS-MB-1 LA SERRANÍA.
- B. De simple carácter de reserva de suelo para las necesidades futuras no programadas, no exigidas como necesarias por el Plan Territorial:
 1. En San Pedro de Alcántara:
 - SUNS-SP-2 EL GAMONAL.
 - SUNS-SP-3 CENTRO LOGÍSTICO SAN PEDRO
 2. En Nagüeles:
 - SUNS-NG-1 CLUB SIERRA.
 - SUNS-NG-2 SIERRA BLANCA.
 - SUNS-NG-3 CAPELLANÍA.
 3. En la Costa Oriental:
 - SUNS-RR-1 LOMAS DEL POZUELO OESTE.
 - SUNS-RR-2 LOMAS DE POZUELO ESTE.
 - SUNS-AL-1 SEQUILLO OESTE.

- b. En otro caso, las zonas del SUNS de reserva con capacidad de albergar usos residenciales no incluidas en el apartado a) anterior se entenderán como reserva genérica de suelo apto para urbanizar, y se priorizará el desarrollo de aquellas que sean colindantes con terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable sectorizado, habilitándose la sectorización en la medida que se cumplan las exigencias de la Norma 45 del POTa sobre límites de crecimiento urbano. En el caso de que se cumplan estas dos exigencias (colindancia y capacidad de crecimiento), el Ayuntamiento deberá optar por priorizar aquellas zonas del SUNS que mejor capacidad de conexión de infraestructuras generales cuenten, los que aporten mayores beneficios para el desarrollo económico-social del municipio, y existan garantías de su efectiva ejecución. No obstante, el Ayuntamiento podrá iniciar, sin necesidad de que transcurran los dos cuatrenios de programación, el proceso de formulación de ámbitos hasta agotar la capacidad de crecimiento máxima posibilitada por la citada Norma que no ha sido consumida en los desarrollos ordinarios de suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado por el presente Plan de conformidad con las previsiones del artículo 2.2.1 apartado 7 de estas Normas.
- c. De igual forma, los ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado de reserva que se destinen a usos exclusivos de actividades económicas (en especial, aquellos que tengan como destino mayoritarios los industriales, servicios avanzados, o como usos exclusivos el hotelero acompañado de oferta dotacional deportiva complementaria) no estarán sujetos a limitación alguna sobre consumo de suelo derivado de la Norma 45 del POTa sin perjuicio de cumplir los requerimientos de sectorización establecidos en su ficha o norma particular del Título XII
3. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización, la Administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección con respeto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Normas así como el aprovechamiento urbanístico que debe integrarse en el Patrimonio Municipal del Suelo conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente en el momento de su aprobación, así como en su caso de la aceptación de las mejoras propuestas por el agente promotor de la actuación.

- SUNS-AL-2 SEQUILLO ESTE.
- SUNS-VB-1 LA ALQUERÍA.
- SUNS-VB-2 LA VIZCAINA.
- SUNS-VB-3 CABOPINO NORTE.

Artículo.12.2.4. Las zonas del suelo urbanizable no sectorizado de carácter estratégico.

Tienen la consideración de suelo urbanizable no sectorizado de carácter estratégico los ámbitos del SUNS-SP.1 GUADAIZA OCCIDENTAL y SUNS-MB-1 PARQUE EMPRESARIAL LA SERRANIA por tener como objetivo primordial el cumplimiento de fines que contribuyen al fortalecimiento de la estructura territorial propuesta por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental.

Artículo.12.2.5. Condiciones Específicas para la sectorización y ordenación del SUNS-SP-1 GUADAIZA OCCIDENTAL.

1. Objetivo territorial. Al tratarse de un ámbito estratégico, la definición de usos incompatibles (función propia del SUNS genérico) debe completarse con el establecimiento de las siguientes determinaciones complementarias a fin de asegurar los objetivos del Plan Territorial:
El objetivo principal del Plan de Sectorización de este ámbito será implantar las dotaciones territoriales de carácter productivo como de equipamientos, todo ello de conformidad con las previsiones del POT.

En consecuencia, sobre esta área de oportunidad se debe habilitar la implantación de los siguientes objetivos productivos, conforme a los requerimientos territoriales:

- Centro Tecnológico (como Equipamiento Territorial a los efectos del POT), con una adscripción de suelo a nivel de uso global con un mínimo de 9 hectáreas.
- Centro Logístico (como Equipamiento Territorial a los efectos del POT) con una adscripción de suelo a nivel de uso global con un mínimo de 8 hectáreas.

De igual forma, se debe integrar en la ordenación el desarrollo de actividades residenciales (principalmente destinadas a VPO) al objeto de fomentar el principio de proximidad "residencia-empleo" teniendo consideración de Equipamiento Territorial complementario a los efectos regulados en el POT.

2. Criterios de disposición de Sistemas Generales:

Los Sistemas Generales Urbanos de Equipamientos y Espacios Libres, incluidos serán de al menos el 50% de su ámbito, y se distribuirán, de conformidad con la ordenación estructural del presente Plan General en:

- PF-3 Parque del Guadaiza Oeste.
- EQ-3 Nuevo Recinto Ferial.
- EQ-37 Equipamiento Deportivo/Escolar Vega del Guadaiza.

Además se reservarán como Sistema General Territorial:

- un Equipamiento Universitario o similar con una superficie vinculada de un mínimo de 9 hectáreas, a localizar por el Plan de Sectorización. Este equipamiento se situará en posición cercana al intercambiador.
- el EQ T-5 Dotacional Intercambiador San Pedro con una superficie de 4,7 hectáreas.

La ordenación pormenorizada incorporará, manteniendo sustancialmente el trazado propuesto por el Plan General, los tramos de los Sistemas Generales de Vriario urbano pertenecientes al Distribuidor Norte (RVB-SP-1), al Distribuidor Intermedio (RVB-SP-2) y al Distribuidor transversal (RVB-SP-9), asumiendo las cargas de urbanización externas correspondientes a los nuevos puentes sobre el Río Guadaiza que construyen la continuidad con la trama urbana de Nueva Andalucía.

Se reservará suelo con destino a la implantación de nueva subestación eléctrica de 66/20 Kv integrada en EQ-3

3. Condiciones de integración en la estructura urbana y territorial.

Con la finalidad de cumplir los objetivos territoriales impuestos por el POT, se disponen los siguientes condicionantes.

- a. La edificabilidad atribuida sobre el total del ámbito del SUNS será de un mínimo de 0,37 m²/m²t, y máxima del 0,42 m²/m²s.

Del total de la edificabilidad asignada, la destinada a Usos Logísticos se situará entre el 20% y el 25% de la misma.

- 6. Condiciones de gestión.
 En el establecimiento de la ordenación pormenorizada del ámbito se procurará la integración de la zona en la que mayor concentración de viviendas actuales se presenta; no obstante, en caso de que, la coherencia de la ordenación pormenorizada en relación con los principales objetivos territoriales, determinase la imposibilidad de materializar dicha integración, deberá realizarse una gestión que asegure el adecuado realojo de los residentes en la posición más cercana posible.

Artículo.12.2.6. Condiciones Específicas para la sectorización y ordenación del SUNS-MB-1 PARQUE EMPRESARIAL LA SERRANÍA.

- 1. Objetivo territorial principal: la implantación de un Parque Empresarial, específicamente a dar cobertura a la oferta estratégica de actividades productivas definida en el POT.
 De igual modo, este ámbito tiene como objetivo proporcionar un suelo adecuado para posibilitar el realojo aquellas actividades industriales existentes en el actual suelo urbano que encuentren dificultades de ampliación o de desarrollo, así como aquellas otras existentes en ámbitos objeto de renovación urbana que puedan resultar incompatibles con la nueva ordenación, como es el caso del Polígono Industrial sometido a actuación de reforma interior.

- 2. Condiciones de integración urbana y territorial en la estructura general.
 - a. Uso incompatible: el residencial. Como consecuencia de los condicionantes ambientales del ámbito y la prioridad del uso de actividades económicas, el Plan de Sectorización no podrá prever desarrollo residencial alguno en este ámbito.
 - b. La edificabilidad del ámbito será determinada por el Plan de Sectorización conforme a su capacidad de carga teniendo presente las condiciones ambientales y topográficas.
 - c. El Plan de sectorización incorporará un Estudio de Impacto Ambiental y de Integración Paisajística que valore la incidencia del volumen pretendido en el paisaje y las masas arbóreas.

Del total de la edificabilidad asignada, la destinada al Centro Tecnológico (usos mayoritarios de servicios avanzados) se situará entre el 25% y el 30% de la misma.

Del total de la edificabilidad asignada, la destinada a los usos residenciales se situará entre el 40% y el 50% de la misma.

- b. La densidad de viviendas será establecida por el Plan de Sectorización entre 10 y 15 viviendas por hectárea sobre el total del ámbito del SUNS, destinándose como mínimo a reserva de vivienda protegida el 60% del número total de viviendas.
- c. Preferentemente la zona con uso global de centro logístico se situará en el norte del ámbito, en continuidad con el Polígono Industrial de San Pedro.
- d. En el Plan de Sectorización se asegurará la adecuada conservación de la Edificación de Interés Nivel de Protección Parcial incluida en el Catálogo de este Plan identificada como EI N2-70
- 4. Condiciones de Infraestructuras Básicas para la sectorización.
 - 1º. De forma previa o simultánea a la sectorización se garantizarán las actuaciones precisas para eliminar los riesgos de inundabilidad que sobre terrenos incluidos en este ámbito se desprenden del Estudio de Impacto. Estas actuaciones se ejecutarán con carácter previo o simultánea a su urbanización.
 - 2º. Asegurar la ejecución de colectores generales de saneamiento (600 y 400 de diámetro) hasta conexión con red existente de mayor o igual diámetro.
 - 3º. Asegurar la ejecución de dos nuevos ramales de distribución de abastecimiento (400 y 800 mm de diámetro) hasta el Depósito de regulación existente de 2000m³ en cota + 50 m en San Pedro Alcántara.
 - 4º. Asegurar la ejecución del soterramiento, en su ámbito, de la línea de media tensión existente. Reserva de terrenos para subestación en EQT-3

d. La sectorización deberá realizarse teniendo presente la decisión que sobre la ejecución de la variante norte de la AP-7 adopte, en su caso, la Administración competente.

3. Criterios de disposición de sistemas generales.
Las zonas con valores de vegetación existentes y espacios de transición entre ellas, indicadas en el plano de la ficha deben quedar incorporadas al sistema general y local de espacios libres. Conforme al EIA específico del Plan de Sectorización se podrá ajustar la citada delimitación.

4. Garantías de conexión e infraestructuras Básicas.

La aprobación de la sectorización debe asegurar:

- a. la ejecución de cuatro colectores generales de saneamiento (315 mm de diámetro) hasta conexión con red existente de mayor o igual diámetro.
- b. la ejecución de dos nuevos ramales de distribución de abastecimiento (300 y 200 mm de diámetro) hasta conectar con el nuevo depósito supramunicipal de Las Albarizas y la red existente desde el manantial Puerto Rico.
- c. la ejecución del soterramiento, en su ámbito, de la línea de media tensión existente.

Artículo 12.2.7. Usos Incompatibles en los ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado de Reserva.

En los siguientes ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado de reserva tienen la consideración de usos incompatibles el uso industrial y almacenamiento: SUNS NG-1; SUNS NG-2; SUNS NG-3; SUNS RR-1; SUNS RR-2; SUNS AL-1; SUNS VB-1; y SUNS VB-2 y SUNS VB.3.

En el ámbito del SUNS SP-3 tiene la consideración de uso incompatible el residencial.

En el ámbito SUNS SP-2 no se determinan usos incompatibles.

Artículo 12.2.8. Los criterios de integración urbana-territorial y de disposición de sistemas generales en los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado de Reserva.

1. Los desarrollos urbanísticos en los ámbitos del SUNS de reserva se ajustarán a los siguientes criterios que aseguran su correcta integración urbanística y territorial así como de disposición de sistemas generales:

- El ámbito SUNS SP-2; se asegurará la integración urbana con las zonas residenciales colindantes y con el oportuno complemento en la zona colindante al Polígono Industrial de San Pedro. Se deberá asegurar la conservación de los elementos del Catálogo de Protección incluidos en su ámbito.
- En el ámbito SUNS SP-3; se deberá asegurar la conservación de los elementos del Catálogo de Protección incluidos en su ámbito, siendo su destino principal la de constituirse en un centro logístico a fin de aprovechar la accesibilidad de las redes viarias cercanas.
- En los ámbitos SUNS NG-1; SUNS NG-2 y SUNS NG-3, se deberá asegurar una intensidad de usos conforme a sus condiciones topográficas y ambientales propias y de los espacios de suelo no urbanizable colindantes. En ningún caso se permitan densidades y edificabilidades superiores a las de los ámbitos de sectores colindantes.

En el SUNS NG-2, la delimitación de la sectorización será única. No obstante, la parte norte del mismo incluida en posición límite con Zona de Interés Territorial en el POT de la Costa del Sol Occidental se destinará principalmente usos públicos, en especial Sistema General de Espacios Libres. Para el establecimiento de la ordenación pormenorizada deberá realizarse intervención arqueológica previa que determine los valores del Yacimiento del Catálogo PAP-09.

• En los ámbitos de Costa Oriental SUNS RR-1; SUNS RR-2; SUNS AL-1; SUNS AL-2 y SUNS VB-1 los desarrollos urbanísticos se integrarán conforme a la caracterización territorial de esta zona, sin admitir intensidades superiores a los suelos urbanizables sectorizados de la Costa Oriental.

• En el ámbito SUNS VB-2, la intensidad edificatoria no será superior a la medida de los suelos urbanizables sectorizados del entorno. La localización de los Sistemas Generales de

- Espacios Libres, al menos el 20% del ámbito, deberá disponerse en el suroeste del ámbito, así mismo la red de espacios libres local deberá situarse principalmente en los márgenes del arroyo que cruza el ámbito en su zona central.
- En el ámbito del SUNS VB-3 se tendrá presente la cercanía del área de centralidad de Calahonda.
2. Además se respetarán los sistemas generales establecidos en los Planos de Ordenación Estructural y las reservas mínimas generales establecidas en el artículo 2.2.1 de las Normas.
 3. En los ámbitos en los que su Plan de Sectorización reconozca la posibilidad de implantar el uso residencial, la previsión para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública será la que corresponda en aplicación de la legislación urbanística vigente en el momento de formulación del Plan de Sectorización y teniendo presente los usos, intensidad y densidad que se establezcan en atención al ámbito territorial objeto de la sectorización.
 4. Para proceder a la sectorización deberá asegurarse en el proceso de transformación, la ejecución de las siguientes infraestructuras básicas en cada uno de los ámbitos:
 - a. SUNS SP-2.- Saneamiento (colectores generales de 400 mm de diámetro y reserva suelo 2.000 m para depósito reutilización de aguas depuradas); Abastecimiento (red de conducción general al depósito de regulación a su paso por el ámbito); reserva de suelo Depósito Supramunicipal; Energía eléctrica (soterramiento línea media tensión en su ámbito y reserva de suelo para la interconexión subestaciones de La Quinta y Guadaíza)
 - b. SUNS SP-3.- Saneamiento (colectores generales de 400 mm de diámetro); Abastecimiento nuevo ramal de distribución de 300 mm de diámetro); Energía eléctrica (soterramiento línea media tensión en su ámbito y reserva de suelo para la interconexión subestaciones de La Quinta y Guadaíza)
 - c. SUNS NG-1.- Saneamiento (colector general de 400 mm de diámetro); Abastecimiento (reserva de suelo para ampliación ETAP); Energía Eléctrica (soterramiento de línea de media tensión en su ámbito y reserva de suelo para ampliación Subestación existente junto Desaladora)
- d. SUNS NG-2.- Saneamiento (colectores generales de 315 y 300 mm de diámetro); Abastecimiento (nuevo ramal de distribución de 300 mm de diámetro; ejecución en su ámbito de ramal de conexión general con depósito regulador; reserva de suelo para nuevo depósito de regulación con capacidad de 5.000 m³ en cota +200 m); Energía Eléctrica (soterramiento línea de medida tensión que discurre por su ámbito; reserva de suelo para nueva subestación Sierra Blanca 220/66/20 Kv).
 - e. SUNS NG-3.- Saneamiento (colectores generales de 315 y 300 mm de diámetro y reserva suelo 2.000 m para depósito reutilización de aguas depuradas); Abastecimiento (ramal de distribución de 300 mm de diámetro para conexión a red existente; reserva de suelo para nuevo depósito regulador para 15.000 m³ en cota + 140 m); Energía eléctrica (soterramiento línea media tensión en su ámbito y reserva de suelo para la interconexión subestación proyectada en SUNS NG 2 con ampliación de la Subestación existente junto Desaladora).
 - f. SUNS RR-1.- Saneamiento (cuatro nuevos colectores generales de 315 mm de diámetro); Abastecimiento (nuevos ramales de distribución de 250 mm de diámetro para conexión a red existente); Energía eléctrica (soterramiento línea media tensión en su ámbito).
 - g. SUNS RR-2.- Saneamiento (nuevos colectores generales de 400 y 315 mm de diámetro); Abastecimiento (nuevos ramales de distribución de 250 mm de diámetro para conexión a red existente); Energía eléctrica (soterramiento línea media tensión en su ámbito).
 - h. SUNS AL-1.- Saneamiento (nuevo colector general de 400 mm de diámetro; reserva de suelo para depósito de reutilización de aguas depuradas); Abastecimiento (nuevos ramales de distribución de 250 mm de diámetro para conexión a red existente); Energía eléctrica (soterramiento línea de 66 Kv que discurre en su ámbito; reserva de suelo para nueva Subestación El Rosario de 66/20 Kv).
 - i. SUNS AL-2.- Saneamiento (nuevos colectores generales de 400 y 315 mm de diámetro); Abastecimiento (nuevo ramal de distribución de 250 mm de diámetro para conexión a red existente; reserva de suelo para nuevo depósito de regulación de 10.000 m³ de capacidad en cota + 50 m).

el cumplimiento de fines que contribuyen al fortalecimiento de la estructura territorial propuesta por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental. De igual forma es preferente la delimitación de área para el Patrimonio Municipal de Suelo, los terrenos del SUNS SP 3 CENTRO LOGÍSTICO SAN PEDRO.

Artículo 12.2.10. Facultades de los propietarios de terrenos clasificados como urbanizable no sectorizado

1. Los propietarios de terrenos que pertenezcan al Suelo Urbanizable No Sectorizado, les corresponde las siguientes facultades:
 - a. El derecho de formular al Municipio consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del Municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.

El plazo máximo para responder a la consulta realizada es de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

- b. El derecho a la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio eficaz de este derecho requiere en todo caso la aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, el derecho a la iniciativa coincidirá exclusivamente con la facultad de la presentación de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, que deberá realizarse a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifique la oportunidad y conveniencia de su formulación, su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en las normas particulares para cada ámbito. Para la válida tramitación de la propuesta será necesario acuerdo municipal de formulación que en ningún caso implicará derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

i. SUNS VB-1.- Saneamiento (nuevos colectores generales de 400 y 315 mm de diámetro; reserva de suelo para depósito de reutilización de aguas depuradas); Abastecimiento (nuevo ramal de distribución de 250 mm de diámetro para conexión a red existente; reserva de suelo para nuevo depósito regulador de capacidad de 5.000 m3 a cota + 55 m; conexión red entre depósitos de regulación); Energía eléctrica (soterramiento línea de 66 Kv y de la de media tensión que discurre en su ámbito; reserva de suelo para garantizar la interconexión Subestación Elviria con el corredor eléctrico al norte de la AP-7).

k. SUNS VB-2.- Saneamiento (nuevos colectores generales de 400 y 315 mm de diámetro; ejecución de tanque de tormenta y aliviadero al arroyo Cabrillar); Abastecimiento (nuevo ramal de distribución de 250 mm de diámetro para conexión a red existente; reserva de suelo para dos nuevos depósitos reguladores de capacidad de 5.000 m3 a cota + 85 m y cota + 140 m, respectivamente; conexión red entre depósitos de regulación); Energía eléctrica (soterramiento línea de 66 Kv y de la de media tensión que discurre en su ámbito).

l. SUNS VB-3.- Saneamiento (nuevos colectores generales de 500 y 400 mm de diámetro); Abastecimiento (nuevo ramal de distribución de 200 mm de diámetro para conexión a red existente; conexión de nuevo depósito sobre la cota + 85 m con la red principal de abastecimiento); Energía eléctrica (soterramiento de la línea de media tensión que discurre en su ámbito).

5. El Ayuntamiento estará legitimado para la adquisición anticipada de los terrenos de sistemas precisados para la implantación de las infraestructuras básicas indicados en los Planos de Ordenación Estructural y de Infraestructuras.

Artículo.12.2.9. Incorporación a los Patrimonios Públicos del Suelo

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, son susceptibles de incorporarse a los Patrimonios Públicos del Suelo, previa delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

En todo caso, será preferente la delimitación de los suelos urbanizables no sectorizados de carácter estratégico correspondientes a los ámbitos del SUNS-SP-1 GUADAIZA OCCIDENTAL y SUNS-MB-1 PARQUE EMPRESARIAL LA SERRANIA por tener como objetivo primordial

Artículo.12.2.11. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:
 - a. las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.
 - b. las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.
 - c. las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del suelo urbanizable no sectorizado de que se trate.
2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquél.

TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO I. NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

SECCIÓN I. ASPECTOS GENERALES.

Artículo 13.1.1. Ámbito.

1. Las Normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los terrenos clasificados por el vigente Plan General como suelo no urbanizable.

Artículo 13.1.2. Delimitación y limitaciones.

Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendientes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento natural integrado. Sus límites, categorías y subcategorías de suelo y áreas, vienen graficados en los planos de ordenación del Suelo No Urbanizable.

Artículo 13.1.3. Categorías del Suelo No Urbanizable.

1. Se distinguen tres categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable de Marbella:

- 1.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:
 - a. Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
 - b. Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la

naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en genera.

1.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística, son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgada por:

a. por determinación del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, que establece disposiciones que implican su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

Se incluyen igualmente, aquellos terrenos que presenten riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales que queden acreditados en el planeamiento sectorial.

b. por decisión directa por este Plan General al contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico.

1.3. Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primario, que no es otro sino el agropecuario, por ser inadecuados para un desarrollo urbano, al tiempo que cumplen una función equilibradora del sistema territorio, por:

- a. Ser necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticos o andólogos.
- b. Ser necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- c. Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

- d. La existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
 - e. Ser impropiciente su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.
2. Las determinaciones específicas para cada una de estas categorías, se desarrollan en las normas particulares establecidas en el capítulo siguiente.

SECCIÓN II. CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN.

Artículo 13.1.4. Destino.

Los terrenos clasificados como no urbanizables no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación que los regula, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

Artículo 13.1.5. Régimen general de uso y de las edificaciones en Suelo No Urbanizable.

- 1. En la clase de suelo no urbanizable, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas se observarán las siguientes reglas, que constituyen el régimen general:
 - a. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o avícolas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
 - b. Excepcionalmente, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones que tengan la consideración de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

- 2. En Suelo No Urbanizable de Especial Protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el planeamiento urbanístico, que sean en todo caso compatibles con su régimen de protección. En consecuencia, estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en las presentes Normas, pudiendo en consecuencia quedar limitado el régimen general de uso y edificación establecido en el apartado anterior.

Artículo 13.1.6. Condiciones generales de la edificación.

- 1. Las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso a que se vinculen
- 2. Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción separarse de sus linderos. Por ello las edificaciones cualesquiera que sea su naturaleza, se situarán como mínimo a diez (10) metros de los linderos de la finca y a cincuenta (50 metros) de la edificación más cercana, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas específicas que regulan los usos en el no urbanizable. En el interior de la parcela se separarán las construcciones al menos cinco metros.
- 3. Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas.
- 4. Tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno. A tal efecto, las construcciones en el medio rural a que se refiere esta clase de suelo, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona. En general queda prohibida la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas, y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren.
- 5. Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso (vivienda, industria, etc.), serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a sesenta

- centímetros (60) de alto en cada punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta ciento setenta (170) centímetros de alto, medidos de igual forma, y entre éstos se colocarán reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los ciento veinte (120) centímetros.
6. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje para evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje.
7. El presente Plan General regula además, en sus normas particulares, las condiciones y limitaciones que han de concurrir y exigirse en cada caso, para autorizar los citados usos y edificaciones.
- Artículo 13.1.7. Las Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.**
1. Cuando el presente Plan General posibilite en algunas de las categorías del Suelo No Urbanizable la realización de obras o instalaciones no vinculadas a las explotaciones naturales de los suelos rústicos, que sean consideradas actuaciones de interés público, sólo se podrán autorizar en las condiciones determinadas en las presentes Normas, así como en las fijadas en el correspondiente Plan Especial o en su caso, Proyecto de Actuación.
2. Las actuaciones que pueden considerarse de interés público son las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos:
- De utilidad pública o interés social.
 - Procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelo.
 - Resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.
 - No induzca a la formación de nuevos asentamientos
3. Los usos susceptibles de ser autorizados como actuaciones de interés público son los usos industriales no incompatibles con el modelo territorial, tal como están definidos en el Artículo 6.1.6 apartado 1 de las presentes Normas, los equipamientos públicos y privados, y servicios terciarios conforme a la definición contenida en el Capítulo II del presente Título del Suelo No Urbanizable.
4. Las Actuaciones de Interés Público requieren para su autorización, como trámite previo al otorgamiento de la licencia, la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, con la finalidad de apreciar la concurrencia de las circunstancias que legitiman la consideración de la actividad como de Actuación de Interés Público. Dichos planes especiales o proyectos de actuación deberán incluir "Estudio de Ordenación Paisajística" conforme a las especificaciones establecidas en el artículo 79 de la normativa del Plan de Ordenación el Territorio de la Costa del Sol Occidental.
5. Para la autorización, además de la admisibilidad expresa del uso en la categoría de suelo no urbanizable atribuida al terreno donde pretenda localizarse, ha de apreciarse en cada caso concreto el carácter de interés público de la instalación y la concurrencia del resto de requisitos expresados en el apartado 2. De igual modo se ponderarán las siguientes circunstancias:
- Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.
 - Incidencia de la actividad sobre el destino del Suelo No Urbanizable general, y evaluación del impacto en el medio físico.
 - Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico-social.
6. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación determina una declaración específica de aptitud de los terrenos en los que se pretende desarrollar la actuación y la legitimación para ejercer esa posibilidad. La habilitación se realiza por el plazo temporal establecido en la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación. En ningún caso será inferior al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión. Una vez que culmine este plazo, la actividad debe cesar, sin perjuicio de que se solicite y se obtenga la renovación, si siguen persistiendo las causas que motivaron la declaración de interés público.

7. Procede la formulación de Plan Especial en el caso de actividades en las que concurra alguna de las circunstancias siguientes:
- Comprender terrenos pertenecientes a Marbella y otro término municipal adyacente.
 - Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales a juicio de la Administración Municipal o Autonómica.
 - Afectar a la ordenación estructural del Plan General en concreto, cuando se plantee la autorización en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
 - En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a cincuenta (50) hectáreas.
- En los demás casos, la autorización se realizará mediante Proyecto de Actuación de Interés Público.
8. Las determinaciones que, con carácter de mínimos, debe contener el Plan Especial, o en su caso, el Proyecto de Actuación, sin perjuicio de las previsiones del artículo 42 de la LOUA, son:
- Justificación de la utilidad pública o interés social de su objeto.
 - Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.
 - Justificación procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable
 - Justificación de la ubicación concreta propuesta
 - Estudio de la incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales
 - Justificación de la compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable concreta en la que se sitúe
 - Justificación de la no inducción de la formación de nuevos asentamientos.
9. El promotor de la actividad de interés público, además de los deberes legales derivados de la clasificación del suelo no urbanizable, deberá asumir las siguientes obligaciones:
- El pago a la administración urbanística de una prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable en cuantía mínima del cinco por ciento y máxima del diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva del uso, excluido el coste de las maquinarias y equipos. Este pago se devenga en el momento de otorgamiento de la licencia. La cuantía se determinará por el Ayuntamiento en función del carácter de la actividad y condiciones de implantación aprobando a tal fin una ordenanza reguladora.
 - La prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento (10%) del importe de la inversión para responder de los gastos derivados de los incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes de las labores de restitución de los terrenos.
 - La solicitud de licencia en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de la autorización de la Actuación.
 - La ejecución de las obras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad.
- Artículo 13.1.8. Régimen concurrente de la legislación sectorial agraria.**
- En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos calificados como urbanizables, mientras no posean ordenación pormenorizada, o suelos no urbanizables, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.
 - La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables, a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada que se señala en cada zona del suelo no urbanizable del presente Plan.
 - La condición de edificable de toda parcela viene regulada por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas de la administración de agricultura.

4. En consecuencia, las parcelas mínimas edificables y el concepto de núcleo de población, en el régimen urbanístico del suelo no urbanizable o del urbanizable, hasta que posea ordenación pormenorizada, no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para los fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.
5. Con independencia de las unidades mínimas de cultivo, cuando sobre un espacio agrario existiese un plan del Ministerio de Agricultura o de la Consejería de Agricultura y Pesca sobre mejora de la explotación, el régimen jurídico de la propiedad, unidades indivisibles, requisitos y demás condiciones, serán en todo caso las que en tales planes y en sus documentos públicos se exijan, respetándose sus determinaciones y limitaciones en el planeamiento de las presentes Normas o en los planes que las desarrollen siempre que sean más restrictivas que las del presente Plan.
6. En las enajenaciones o segregaciones de fincas rústicas deberá hacerse constar expresamente, en el correspondiente título de enajenación, las condiciones de edificación y uso derivadas del presente Plan, así como las referentes a cultivos protegidos y cláusulas sobre la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes, junto con las limitaciones y deberes derivados por los que el adquirente quedará subrogado en lugar y puesto del anterior propietario.
7. Toda parcelación o segregación de fincas deberá contar con licencia municipal o certificado de innecesariedad.
8. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas edificadas, edificables y no edificables, deberá hacer constar las condiciones urbanísticas a que se refiere el número anterior y las derivadas al presente Plan; el incumplimiento será considerado infracción urbanística a los efectos de su sanción.

SECCIÓN III. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 13.1.9. Régimen Jurídico.

1. Cualquiera que sea la zona, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes

- Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona puede ser autorizado.
2. La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo no urbanizable impone este Plan y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

Artículo 13.1.10. Derechos y Deberes de los propietarios.

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable, las siguientes facultades y deberes:

1. Facultades:
 - a. Realizar los actos de uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las normas urbanísticas.
 - b. Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en el presente Plan, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso, el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.
2. Deberes:
 - a. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
 - b. Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
 - c. Conservar y mantener el suelo y, en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutará por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los

- como las instalaciones destinadas al cultivo de plantas para su posterior trasplante.
- a.3. Actividades forestales: Se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente a la explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.
- b. Actividades ganaderas: Se incluyen en esta actividad la cría de todo tipo de ganado. Dentro de la misma se prevén específicamente los establos, granjas avícolas y similares, incluyéndose aquellas construcciones destinadas a la producción comercial o sus productos. En ella pueden diferenciarse: la ganadería extensiva y la estabulada o intensiva, la ganadería de especies tradicionales y las ganaderías de especies exóticas.

c. Actividades vinculadas a la explotación agraria:

- c.1. Obras e instalaciones anejas a la explotación, se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos, embalajes y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.

Los establos y vaquerías no podrán situarse en ningún caso a menos de mil (1000) metros respecto al límite del suelo urbano o urbanizable de uso global residencial y a menos de setecientos cincuenta (750) metros en el caso de uso de actividades económicas. Las cuadras no podrán situarse a menos de quinientos (500) metros del suelo urbano o urbanizable.

- c.2. Obras e instalaciones de transformación de productos agrícolas: se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales comoalmazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación, embalaje y comercialización de productos. Se incluyen igualmente los almacenes, depósitos, de productos necesarios para el desarrollo del uso agropecuario.

Las instalaciones industriales de primera transformación no podrán situarse en ningún caso a menos de

suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.

- d. Realizar las actuaciones de repoblación forestal contenidas en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales.
- e. Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- f. Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.
- g. Respetar las limitaciones de uso que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia del dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos.

CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN

Artículo 13.2.1. Clases de Usos característicos del suelo no urbanizable.

1. El uso global del suelo no urbanizable de Marbella es el Uso Agropecuario, definido conforme a los Artículos 6.1.1 y 6.1.3 del Capítulo I, del Título VI.
2. Se establecen los siguientes usos pormenorizados característicos del uso global agropecuario:
 - a. Actividades agrícolas: Se incluyen dentro de esta actividad las ligadas directamente al cultivo de recursos vegetales. Distinguiéndose:
 - a.1. Agrícola Tradicional, cuando la actividad se realiza sin la instalación o construcción de ningún elemento, ni la alteración de la condiciones topográficas.
 - a.2. Instalación o construcción de invernaderos y viveros: Se trata de instalaciones o construcciones fijas o semipermanentes para el abrigo de los cultivos, así

setecientos cincuenta (750) metros respecto al límite del suelo urbano o urbanizable de uso global residencial y a menos de quinientos (500) metros en el caso de uso de actividades económicas. Los almacenes y depósitos necesarios para el uso agropecuario, deberán separarse al menos trescientos (300) metros del suelo urbano o urbanizable, excepto en el caso de que se destinen al almacenaje de productos peligrosos o que causen molestias en cuyo caso se exigirá igual separación que la que se establece a continuación para las balsas.

Las balsas de decantación vinculadas a las actividades industriales de primera transformación deberán situarse al menos a mil doscientos (1.200) metros del suelo urbano o urbanizable.

c.3. Infraestructura de servicio a la explotación: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión de determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirles.

c.4. Desmontes, aterramientos, rellenos: en general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas. Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en proyecto tramitado de acuerdo con la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superen una superficie de dos mil quinientos (2.500) m² de tierra.

c.5. Captaciones de agua: se consideran aquí aquellas obras e instalaciones que posibiliten captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños representamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

d. Actividades medioambientales. Se incluyen las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio ambiente natural,

incluyendo, cuando así lo requieran dichos objetivos, cuantas actividades específicas sean necesarias para la regeneración de espacios degradados. (regeneración de canteras, áreas quemadas, etc.). El uso medioambiental está relacionado con la conservación, protección y regeneración de áreas ecológicamente valiosas, incluyendo actividades de investigación y culturales, regeneración de la fauna, flora, suelo y paisaje, y cualquier otra actividad que permita la recuperación de sus valores naturales y ambientales, distinguiéndose:

d.1. Actividades de conservación, regeneración y restauración: Su objetivo es conservar, o en su caso, regenerar y restaurar los recursos naturales eliminando aquello que perjudica la restauración natural o favoreciendo esta a través de tareas que la propician como la repoblación (con especies autóctonas o con especies "nódrizas"), el cuidado y la introducción de fauna autóctona, etc. Estas actividades aunque redunda en el incremento de los recursos renovables no tienen como finalidad el aprovechamiento directo de dichos recursos.

d.2. Uso público de ocio y esparcimiento: Agrupa a las actividades de disfrute activo y pasivo de la naturaleza, como la contemplación de la misma, el excursionismo, senderismo, el cicloturismo, la escalada, y en general todos aquellos, individual, familiar o en pequeño grupo, que no supongan una alteración relevante del ambiente donde se desarrollan. También se incluye las actividades de estudio científico y la educación ambiental.

3. Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el suelo no urbanizable, los usos pueden ser:

a. Usos característicos: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

b. Usos autorizables: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada zona.

Artículo 13.2.3. Usos vinculados a las obras públicas.

- c. Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.
4. La parcela mínima, a efectos urbanísticos, para la implantación de las edificaciones agrícolas, ganaderos o forestales será coincidente con la mínima establecida por la legislación agraria. No obstante, para el uso de instalaciones de transformación de productos agrícolas será preciso, al menos una parcela de cinco hectáreas.
- En ningún caso la edificación podrá ocupar más del cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela y justificarse su correspondencia y proporcionalidad con las necesidades de producción de la finca. No obstante, los simples cuartos de aperos no podrán ocupar más del uno por ciento (1%) de la parcela.

Artículo 13.2.2. Otros usos regulados en el suelo no urbanizable.

1. Además de los usos pormenorizados característicos establecidos en el Artículo 13.2.1 anterior, en el suelo no urbanizable se regulan los siguientes usos:
- Usos vinculados a las obras públicas.
 - Equipamientos públicos.
 - Actividades extractivas.
 - Usos de carácter Industrial.
 - Equipamientos privados.
 - Servicios terciarios.
 - Uso de vivienda agropecuaria.

2. En todo lo que no colisione con lo regulado en la normativa especial de usos y edificación para el Suelo No Urbanizable, serán de aplicación a estos usos las determinaciones de las normas generales

3. Los usos de carácter industrial, los de equipamientos y los servicios terciarios sólo son usos autorizables si se incorporan en una actuación merecedora de la calificación de interés público, se justifica la procedencia o necesidad de implantación en suelo urbanizable, no induzcan a la formación de nuevos asentamientos y resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.

1. Engloban todo tipo de actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas y, específicamente, el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras recogidas en la Sección Cuarta del Capítulo VI, del Título VI de estas Normas.

Se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas, aquéllas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración. Las edificaciones e instalaciones de servicios privados destinadas a los usuarios de carreteras deberán cumplir las condiciones establecidas en los apartados 2 y 3 del precepto que regula las actividades de interés público.

2. Dentro de este uso, se prevén las siguientes actividades específicas:

- Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: de carácter temporal, vienen normalmente previstas en el proyecto global unitario. No precisan de cimentación en masa y van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública: son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.
- Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera: bajo este concepto se entienden exclusivamente las básculas de pesaje, los puntos de socorro en las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.
- Instalaciones o construcciones de transporte e infraestructuras básicas: se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energética, de abastecimiento y saneamiento de agua, de oleoductos y gaseoductos, de reciclaje de residuos y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de

5. Las infraestructuras no previstas por el presente Plan, sólo se autorizarán si son congruentes con el modelo territorial propuesto en el mismo y en el Plan de Ordenación del Territorio, y facilitan la consecución de sus objetivos.

Artículo 13.2.4. Usos de equipamientos públicos.

1. Los equipamientos públicos son dotaciones de uso y dominio público en suelo no urbanizable. Se entenderá que son usos característicos cuando su localización se prevé expresamente en el presente Plan en ámbitos determinados del suelo no urbanizable. Se entenderá que es un uso autorizable cuando simplemente, el presente Plan los admite en el régimen general de la categoría de suelo de que se trate para su eventual implantación previa justificación de su conveniencia en expediente similar a las actuaciones de interés público.

2. Se consideran usos de equipamientos públicos, al conjunto de dotaciones destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de la población tanto en el aspecto de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre y con ocupación de grandes espacios, y caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural, tales como:

- a. Adecuaciones naturalistas y recreativas: Se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc. Igualmente, se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Se excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.
- b. Equipamientos deportivos. Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones permanentes destinadas a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre.
- c. Centros asistenciales especiales vinculados a la explotación natural de los recursos: se trata de explotaciones

energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

e. Sistemas de comunicación de carácter general: se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada, o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso tienen una utilización general.

f. Obras de protección hidrológica: se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc) en defensa del suelo.

3. Las obras de infraestructuras que cuenten con un procedimiento armonizado con la legislación urbanística no precisan obtención de licencia urbanística.

Las obras provisionales al servicio de las infraestructuras, se entienden incluidas en el propio proyecto autorizado, debiendo ser demolidas cuando finalice la ejecución de aquéllas. Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones provisionales será preciso solicitud de autorización expresa, y ésta se otorgará o no, de acuerdo con las determinaciones del Plan General.

Las obras destinadas al entretenimiento y mantenimiento de las infraestructuras se entenderán autorizadas si bien explicitadas en el proyecto de la infraestructura. En otro caso, precisan licencia municipal.

Las obras y edificaciones destinadas a dar servicio a los usuarios de las infraestructuras precisan la tramitación de un Proyecto de Actuación de Interés Público salvo que por legislación sectorial armonizadora con la legislación urbanística puedan incorporarse en el proyecto de la infraestructura.

4. Cuando las construcciones a las instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar en la solicitud de la licencia la idoneidad de la ubicación elegida. Igualmente, Las instalaciones o construcciones para el mantenimiento o entretenimiento de las obras públicas deberán justificar su vinculación funcional a la misma. En ningún caso se incluye en este concepto los usos residenciales.

- agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y inserción social de toxicómanos. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de explotaciones agropecuarias comunes.
- d. Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: Se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de la explotación agropecuarias comunes.
- e. Equipamientos sanitarios que resulte aconsejable implantar en el medio rural: sanatorios, etc. Las edificaciones e instalaciones propias de estos equipamientos no podrán superar una edificabilidad de 0,04 metros cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo. Los demás usos complementarios deberán ajustarse a sus normas propias.
- f. Albergues públicos: Equipamientos destinados a la sensibilización de la población con la naturaleza y que integran instalaciones para la enseñanza y la estancia. Las edificaciones e instalaciones propias de estos equipamientos no podrán superar una edificabilidad de 0,04 metros cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo. Los demás usos complementarios deberán ajustarse a sus normas propias.
- g. Equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa: establecimientos penitenciarios, cuarteles, etc.
3. Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizadas deberán cumplir las siguientes condiciones:
- a. Parcela mínima vinculada: No se establece parcela mínima diferenciada para cada una de las tipologías de equipamientos, debiendo justificarse en cada caso que es la superficie adecuada para su implantación, sin que se admitan superficies inferiores a tres hectáreas. No obstante los equipamientos existentes con superficie inferior no quedarán en régimen de fuera de ordenación.
- b. El 30% de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas, pudiendo sólo ser ocupada por edificaciones el 15% de la misma.
- c. Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.
4. La autorización de la implantación de los equipamientos públicos a que se refiere la letra g del apartado 2 requerirá en todo caso la elaboración de un Plan Especial.

Artículo 13.2.5. Actividades extractivas.

1. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa e indirecta de los recursos minerales del suelo.
- Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:
- a. Las canteras: se trata de excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas y minerales.
- b. Extracción de arenas o áridos: se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de arenas y áridos de todo tipo.
- c. Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
- d. Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.
2. Las condiciones de implantación son las siguientes:
- a. Se consideran en todo caso como "uso autorizable" en el suelo no urbanizable, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

- b. El proyecto técnico, además de las condiciones generales establecidas en el Título IX de estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:
 - Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.
 - Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.
 - Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar en evitación de obstrucciones en la red de drenaje.
 - Las medidas previstas para el riego de carreteras, carriles, pistas, acopios, entrada a molinos e instalación de puente de riego para camiones; el carenado de cintas y tolvas o métodos de igual efectividad; el uso de filtros, captadores o agua en perforadoras, molinos y cribas estancas, y uso de lonas en el transporte del material; la instalación de pantallas vegetales en accesos, acopios y tratamientos; el control periódico de vibraciones en voladoras y mediciones periódicas de ruido de acuerdo con el reglamento de Calidad del Aire; el empleo de sistemas innovadores para reducir el ruido y polvo en voladuras; la adopción de sistemas de gestión ambiental al objeto de su certificación por la norma ISO 14001.
- 3. Para el ejercicio de toda actividad extractiva es indispensable la formulación del Plan de Restauración previsto en el Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre y el cumplimiento de las Normas del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental.

Artículo 13.2.6. Usos de carácter industrial en suelo no urbanizable.

 1. Es el que corresponde al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como para su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte, almacenamiento y distribución, que resulten incompatibles con el medio urbano. Dentro del mismo se prevén las categorías que se expresan en el apartado 3.
 2. Se trata de un uso autorizable únicamente en el Suelo No urbanizable de preservación del carácter rural o natural siempre que sus normas particulares no lo prohíban y previa declaración expresa de actuación de interés social.
 3. Dentro del mismo se prevén las siguientes categorías
 - A. Industrias no compatibles con el medio urbano, de acuerdo a lo definido en el Artículo 6.1.6 del Capítulo I, del Título VI de estas Normas, y que pese a cumplir con las condiciones de prevención ambiental, deban obligatoriamente ubicarse a una distancia superior a un (1) kilómetro de cualquier núcleo de población agrupada. Las condiciones para su implantación son:
 - a. Se consideraran en todo caso como "uso autorizable" en el suelo no urbanizable previa autorización de actuación de interés público, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
 - b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.
 - c. Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características cuando se justifique la imposibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales urbanos o urbanizables.
 - d. No podrán situarse en ningún caso a menos de mil (1.000) metros de cualquier núcleo de población agrupada o de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.
 - e. Parcela mínima: Diez (10) hectáreas.
 - f. Edificabilidad máxima: Una superficie equivalente al diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela.
 - g. Ocupación máxima: El diez por ciento (10%) de la parcela, y con separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.

- h. Plantación de arbolado en el 20% de la parcela y en los linderos, para evitar el impacto visual.
- i. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.
- Las industrias existentes a la entrada en vigor del presente Plan en suelo no urbanizable que cuenten con licencia municipal conforme a la legalidad vigente en el momento de su otorgamiento, si no cumplen los anteriores requisitos quedarán en un régimen de fuera de ordenación tolerado salvo que se traten de actividades incompatibles con el modelo territorial a las que se le aplicará un régimen de fuera de ordenación integral.
- Las industrias existentes en suelo no urbanizable de carácter rural o natural, cuando carezcan de licencias podrán ser objeto de regularización en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de este Plan, aun cuando no cumplan con las condiciones de parcela mínima, edificabilidad u ocupación, siempre que concurren las siguientes circunstancias:
- 1º. Se traten de edificaciones con más de cuatro años de existencia.
 - 2º. No resulten actividades incompatibles con el modelo territorial.
 - 3º. Acrediten no ocasionar molestias a su entorno, o en su caso, resultar susceptible de adoptar medidas de corrección de impactos.
 - 4º. Resulten estar destinadas a un uso admisible conforme al régimen de la categoría de suelo no urbanizable en la que se implanta y
 - 5º. Procedan adoptar las medidas establecidas en los apartados h) e i) anterior.
- A partir de la declaración de regularización, estas industrias quedarán en el régimen de fuera de ordenación al que se refiere el apartado 2 de la Disposición Transitoria Tercera.
- B. Grandes industrias de difícil implantación en el medio urbano. Son aquellas que desarrollan una actividad fabril que representen una importante contribución al progreso económico y social del municipio, medido en términos de empleo directo (con un mínimo de 100 trabajadores) e indirecto y que precisando al menos una parcela de más de diez (10) hectáreas para su implantación, se acredite la inexistencia de parcelas en el suelo urbano y urbanizable para ello.
- Las condiciones para su implantación son:
- a. Se consideraran en todo caso como "uso autorizable" en el Suelo No Urbanizable previa autorización de actuación de interés público, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental
 - b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.
 - c. Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características cuando se justifique la imposibilidad o alta dificultad de implantación en los suelos calificados como industriales urbanos o urbanizables.
 - d. No podrán situarse, en ningún caso, a menos de mil (1.000) metros del suelo urbano.
 - e. Parcela mínima: Diez (10) hectáreas.
 - f. Edificabilidad máxima: Una superficie equivalente al diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela. En parcelas superiores a veinte (20) hectáreas podrá edificarse una superficie equivalente al doce por ciento (12%) de la parcela. En parcelas superiores a treinta (30) hectáreas, podrá edificarse una superficie equivalente al quince (15%) por ciento.
 - g. Ocupación máxima: El quince por ciento (15%) de la parcela, y con separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.

- h. Plantación de arbolado en el diez por ciento (10%) de la parcela y en los linderos, para evitar el impacto visual.
- i. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

Artículo 13.2.7. Usos de equipamientos privados, recreativos, establecimientos hoteleros, campos de golf y estaciones de servicio.

- 1. Los equipamientos privados, los usos recreativos, establecimientos hoteleros, campos de golf y estaciones de servicio son susceptibles de ser declarados usos autorizables de interés público, previa justificación de la necesidad de implantación en el suelo no urbanizable, resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda y no induzca a la formación de nuevos asentamientos. En todos los casos la parcela mínima vinculada será de diez (10) hectáreas salvo que en los apartados siguientes se exija una superior.

- 2. Equipamientos privados: Se consideran como tales al conjunto de actividades destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de la población de los núcleos urbanos, tanto en el aspecto de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre y con ocupación de grandes espacios, y caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural, tales como centros asistenciales vinculados a la explotación natural de los recursos; centros de enseñanza técnica de explotación del medio; equipamientos sanitarios que resulten aconsejable su implantación en el medio rural, tal como se definen en los apartados c, d, y e del punto 2 del Artículo 13.2.4 anterior; centros ecuestres, parques de agua y otros análogos. La parcela mínima vinculada será de diez (10) hectáreas. No obstante se admitirá la implantación de este uso a través de la adaptación y rehabilitación de edificaciones existentes.

- 3. Recreativos: Que corresponde al conjunto de operaciones tendientes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumo de bebidas y alimentos; se consideran tales las actividades relacionadas con este carácter por la legislación autonómica específica: Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos,

h. Plantación de arbolado en el diez por ciento (10%) de la parcela y en los linderos, para evitar el impacto visual.

i. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

C. Industrias de aprovechamientos de recursos eólicos. Son aquellas instalaciones de generación industrial de energía eólica y las infraestructuras de transporte y transformación que resulten necesarias para la incorporación de la energía producida al sistema eléctrico.

Se consideran en todo caso como "uso autorizable" en el Suelo No Urbanizable previa autorización de actuación de interés público, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Condiciones de implantación:

- a. Sólo se permiten en las áreas del suelo no urbanizable de preservación del carácter rural o natural o en las de especial protección compatible vinculada a las zonas de interés territorial, pudiendo el Ayuntamiento formular un Plan Especial para determinar las zonas de potencialidad y compatibilidad eólica.
- b. La implantación concreta en un ámbito deberá justificar su no afección a los elementos principales del paisaje, la vegetación y la fauna.
- c. No podrá implantarse a menos de 750 metros de zonas urbanas, ni de 300 de la vivienda más próxima, ni de 150 metros de la carretera.
- d. Se garantizará que el ruido producido por la instalación eólica no supere el límite de 50 dB (A) a 500 metros del aerogenerador más cercano.
- e. Los Parques Eólicos de potencia superior a 750 kW requerirá en todo caso la formulación de un Plan Especial.

- Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos). La parcela mínima vinculada será de diez (10) hectáreas.
4. Establecimientos hoteleros rurales; Establecimientos hoteleros cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza. Diferenciándose:
- a. Hoteles rurales: establecimientos hoteleros que reúnen los siguientes requisitos:
 - Estar constituidos por una sola edificación, aunque pueden contar con unidades anejas independientes.
 - No superar tres plantas, sin que a estos efectos se contabilicen las zonas abuhardilladas y de trasteros. Estas zonas no superarán un veinticinco por ciento (25%) de la ocupación de esa planta.
 - Adecuarse a las características constructivas propias de la comarca.
 - Su capacidad alojativa no será inferior a veintiuna plazas.
 - Servicios o actividades complementarias vinculados con el entorno rural.
 - La parcela mínima vinculada será de diez (10) hectáreas. No obstante en caso de rehabilitación de edificación existente para su destino a hotel rural se admitirá la superficie existente de la parcela a ella vinculada siempre que la misma fuera superior a tres hectáreas.
 - b. Complejos turísticos rurales: Establecimientos hoteleros que reúnen las siguientes características:
 - Conjunto de inmuebles, que constituyendo una unidad de explotación, tenga una capacidad no inferior a veintiuna plazas en su conjunto y un máximo de doscientas cincuenta plazas.
 - Que la capacidad máxima por inmueble sea de veinte plazas.
 - Los inmuebles de alojamiento no superarán las dos plantas, salvo en el caso del edificio de servicios comunes que podrá contar con una tercera planta.
5. Campos de golf: Distinguiéndose, las ampliaciones en suelo no urbanizable de los campos de golf en suelo urbano y calificados como tal por el presente Plan General, la extensión al suelo no urbanizable de campos de golf que se puedan prever en el suelo urbanizable y los de nueva implantación que estuvieran en su totalidad en suelo no urbanizable.
- a. Para las ampliaciones o extensiones en terrenos clasificados como no urbanizables de los campos de golf que existen en suelo urbano o urbanizable, se establece como condición que la ampliación o extensión del campo e golf no alcance más de un tercio (1/3) de la superficie total del campo de golf, y siempre que el campo de golf sea de, como mínimo dieciocho (18) hoyos, sea homologable por la administración competente, y cumpla con todos los requisitos establecidos por el presente Plan para este uso pormenorizado.
 - b. Para los de nueva implantación que estuvieran en su totalidad en suelo no urbanizable: Deberán ser de, al menos, dieciocho (18) hoyos, y tener una parcela mínima vinculada de sesenta (60) hectáreas, ser homologable por la administración competente, y cumpla con todos los requisitos establecidos por el presente Plan para este uso pormenorizado y los exigidos en los Capítulos II, III y IV del Decreto Regulador de las Condiciones de Implantación y Funcionamiento de Campos de Golf en Andalucía. Su implantación exigirá la elaboración de un Plan Especial que incluirá un Programa de Mejora Continua de la Calidad Ambiental, previendo medidas a desarrollar a lo largo de la vida de la actividad para reducir o minimizar las afectaciones ambientales. En el plazo de cinco años desde el inicio de la actividad tendrán implantado y certificado un Sistema de Gestión Medioambiental normalizado.
- Estarán dotados de zonas verdes comunes.
 - Servicios o actividades complementarias vinculados con el entorno rural.
 - La parcela mínima vinculada será de veinte (20) hectáreas.
- c. Campamentos de turismo, en las condiciones establecidas en el Decreto 164/2003 de 17 de junio, de ordenación de Campamentos de Turismo o norma que lo sustituya. La parcela mínima vinculada será de diez (10) hectáreas.

Artículo 13.2.8. Uso de vivienda agropecuaria.

- c. En los dos supuestos contemplados en las letras a. y b. anteriores se permitirán las instalaciones y construcciones necesarias para la actividad deportiva de golf tales como club social, restaurante, almacén de maquinaria, vestuarios tienda de artículos para la práctica del golf y caseta de palos, que habrán de integrarse en el paisaje y minimizando el impacto visual. La máxima edificabilidad de estas instalaciones no podrá superar los 4.000 m² de techo edificable sobre rasante para campos de golf de 18 hoyos y 1.000 cuadrados más por cada 9 hoyos adicionales, ni superar las dos plantas y los siete metros y medio (7.5) de altura.
 - d. También se admite como uso complementario y autorizable con el de campo golf, los establecimientos hoteleros de categoría mínima cinco (5) estrellas, con una edificabilidad máxima de 0.05 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo que tenga el campo de golf, con un máximo de treinta mil (30.000) metros cuadrados de techo. La dotación mínima del establecimiento hotelero debe ser de 100 habitaciones. Los terrenos destinados a uso hotelero podrán ser objeto de segregación -una vez efectuada la declaración de obra nueva- siempre que cuenten con una parcela mínima de 5 hectáreas
 - e. En ningún caso se admitirá como uso compatible al campo de golf en suelo no urbanizable, el residencial.
 - f. Con carácter supletorio se aplicarán las exigencias establecidas en el artículo 6.4.13 de estas Normas en lo no previsto en los apartados anteriores.
6. Las estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos, sólo en las vías territoriales; y con una parcela mínima de tres (3) hectáreas y a una distancia no inferior a cinco (5) kilómetros a otra estación de servicio.
7. Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:
- a. El treinta por ciento (30%) de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas, pudiendo sólo ser ocupada por edificaciones el diez por ciento (10%) de la misma.
 - b. Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

- 1. Vivienda ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.
- 2. Condiciones de la parcela y edificabilidades máximas:
 - Parcela mínima vinculada: única y continua de diez (10) hectáreas.
 - Superficie máxima construida para vivienda, incluso construcciones auxiliares: En las parcelas entre diez (10) y veinte (20) hectáreas, doscientos (250) metros cuadrados; en parcela superiores a veinte (20) hectáreas, trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
 - Altura máxima: dos (II) plantas y nueve (9) metros.
 - Separación mínima a linderos: veinte (20) metros.
 - Separación mínima a carretera: cien (100) metros.
 - Separación mínima respecto al límite de suelo urbano y urbanizable: quinientos (500) metros.
 - Separación mínima a edificaciones en otras parcelas: quinientos (500) metros
- 3. Condiciones generales de implantación.
 - a. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.
 - b. Garantía de vinculación a la explotación.
 - c. Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.

- d. Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.
 - e. Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.
 - f. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.
4. Las viviendas unifamiliares aisladas están sujetas a licencia municipal, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

CAPITULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Artículo 13.3.1. Delimitación y Objetivos.

- 1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades que se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental y/o paisajístico.
- 2. Objetivos.
 - a. Preservar los espacios de mayor valor ambiental de cualquier proceso de urbanización y de usos inadecuados y asegurar su integridad y adecuada conservación.
 - b. Contribuir a mejorar las condiciones ambientales el término municipal, y fomentar el uso naturalístico y recreativo de estos espacios.
 - c. Armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual, mejorándolo por incremento de los elementos naturales y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

Artículo 13.3.2. Zonas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

- 1. Las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, ya

sea la que se deriva por legislación específica, o por el planeamiento territorial o urbanístico se estructuran, a los efectos del otorgamiento de su régimen jurídico establecidos por el presente Plan General en las siguientes zonas:

- a. Espacios de Especial Protección Integral. Son aquellas en las que, dada la excepcionalidad de sus valores naturales, los objetivos normativos vendrán a garantizar la total preservación de sus caracteres actuales y la potenciación de los usos medioambientales.
- b. Espacios de Especial Protección Compatible. Son aquellas en las que los especiales valores naturales merecedores de protección se pueden compatibilizar con el desarrollo de los aprovechamientos socioeconómicos vinculados a su explotación racional y natural de que son objeto, siendo en la mayoría de los casos estos aprovechamientos los que mantienen y dan razón de ser a los mencionados valores naturales.

Artículo 13.3.3. Especial Protección Integral. Régimen y ámbitos.

- 1. Atendiendo a sus características tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Integral los ámbitos delimitados en el Plano de Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo No Urbanizable. Categorías, que a continuación se relacionan, siendo sus condiciones particulares las que se detallan en los apartados siguientes:
 - a. Los bienes de dominio público marítimo-terrestre e hidráulico, así como los Montes de Utilidad Pública según se grafian en el plano de Ordenación Estructural nº 3 "Ordenación del Suelo No Urbanizable".
 - b. El resto de los suelos caracterizados en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental como Protección Ambiental I, excepto las vías pecuarias, que se caracterizan por este Plan como de Especial Protección Compatible.
 - c. Los Yacimientos en suelo no urbanizable incluidos en el Catálogo con el Nivel de Protección Integral así como todos aquellos que sin contar con este nivel de protección se localizaran en zona de Protección Ambiental I.

2. El régimen genérico de los espacios calificados como de Especial Protección Integral, se ajustará a las siguientes condiciones generales:
- a. Usos característicos. Las actividades de carácter medioambiental.
 - b. Usos autorizables. En los suelos no urbanizables de protección integral por legislación específica (bienes de dominio público marítimo-terrestre e hidráulico) los usos autorizables, únicamente serán los permitidos por su legislación reguladora.

Con carácter general, en los terrenos de Protección Ambiental I, se permitirán como usos autorizables las adecuaciones naturalísticas y recreativas; las obras encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos y las de infraestructuras públicas, previo Estudio de Impacto Ambiental y conforme a su régimen particular.

No obstante, en Espacios Naturales Protegidos integrados en las zonas de Protección Ambiental I, su régimen de utilización se ajustará en todo caso a su legislación específica y a su Plan de Ordenación de Recursos Naturales. De igual forma, en los Lugares de Importancia Comunitaria no incluidos en los Espacios Naturales Protegidos, sólo se autorizarán aquellos planes o proyectos que tras la evaluación de sus repercusiones sobre el lugar, se determine su no afectación a los hábitats naturales y las especies que motivaron dicha designación.
 - c. Usos prohibidos. Todos los demás.

De forma general en los suelos identificados como de Protección Ambiental I, se prohíbe cualquier actividad constructiva o transformadora del medio. Se entienden incluidas en esta prohibición las siguientes actividades y usos: actividades extractivas, excepto las que existieran ya autorizadas; viviendas de cualquier tipo; instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social; los aprovechamientos agrícolas intensivos en invernaderos; movimientos de tierra (excepto los imprescindibles para los asentamientos ganaderos o forestales, si los hubiera).
- En los Espacios Naturales Protegidos, la prohibición se extiende a todos los demás usos no permitidos por su legislación específica y por su Plan de Ordenación de Recursos Naturales. De igual forma en los Lugares de Importancia Comunitaria no incluidos en los Espacios Naturales Protegidos, la prohibición se extiende en todo caso a cualquier uso pudiera afectar a los hábitats naturales y las especies que motivaron dicha designación.
3. Las condiciones particulares de utilización y protección de los bienes pertenecientes al dominio público hidráulico se especifican en el artículo 9.2.1 y 9.2.2 del Título Noveno de estas Normas, y en todo caso, a su legislación sectorial reguladora.
 4. Las condiciones particulares de utilización y protección de los bienes pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre en suelo no urbanizable, se especifican en el artículo 9.3.7 en sus cuatro primeros apartados y en todo caso a lo dispuesto en el Título III de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas.
 5. Los Yacimiento que en el Catálogo del presente Plan se localizan en suelo no urbanizable cuando pertenezcan al Nivel de Protección Arqueológica Integral. El resto de Yacimientos Arqueológicos en suelo no urbanizable tendrán la categoría de especial protección si además se ubicasen en terrenos que tuvieren la calificación de Protección Ambiental I por planificación territorial. Tienen la categoría de especial protección integral los yacimientos arqueológicos Artola Alta-Coto Correa; Atalaya-Nagüeles; Cerro del Trapiche; Cueva Nagüeles; Cueva Pecho Redondo; Torre Ladrones. En estos terrenos el régimen será el correspondiente a la categoría de especial protección integral con las especialidades derivadas del régimen de los yacimientos arqueológicos establecido en el Capítulo IV del Título IX. En todo caso, en estas zonas arqueológicas se prohíben:
 - Movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.
 - En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación del yacimiento arqueológico.
 - El vertido incontrolado de residuos de cualquier naturaleza.
 - Explanaciones y aterrazamientos

- Construcciones o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas las de primera transformación, invernadero, establos, etc.
 - Las obras e instalaciones turístico-recreativas, así como las prácticas deportivas con vehículos a motor.
 - Las construcciones y edificaciones públicas singulares.
 - Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.
 - Todo tipo de infraestructura que requiera movimientos de tierra, para su realización, ya sean de carácter temporal o permanente.
 - Instalaciones de soportes de antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan un deterioro del paisaje.
- e. Los suelos categorizados por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental como de Interés Territorial.
2. El régimen de los terrenos clasificados como no urbanizable con la calificación de Especial Protección Compatible, se ajustará a las siguientes condiciones:
- a. Sistema de Vías Pecuarías.
- Se integran en el mismo los terrenos pertenecientes al dominio público vía pecuario que se mantienen, incluyendo aquellas alternativas de trazado identificadas en el Anexo III que discurren por esta clase de suelo. Es Suelo No Urbanizable de Especial Protección Compatible perteneciente a la categoría de Legislación Específica derivado de su carácter de dominio público natural. Se persigue su preservación funcional, demanial y de los valores naturales contenidos o enlazados por la red pecuaria, coadyuvando a la actividad ganadera y el uso público recreativo compatible

Además de lo previsto en este precepto, les serán de aplicación las condiciones particulares de utilización y protección de los bienes pertenecientes al dominio público víapecuario que se especifican en el artículo 9.3.6 e estas Normas.

Su régimen de usos es el siguiente:

- Uso característico: Medioambiental y paso de ganado.
- Usos autorizados: el establecido en la Ley 3/1.995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarías, el Decreto 155/1998, de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarías de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley autonómica 17/1999, de 28 de Diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

- Son usos prohibidos, todos los demás.

b. En los suelos de Protección Ambiental II.

Los suelos identificados como de Protección Ambiental II tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Compatible por planificación territorial, y se ajustan al siguiente régimen:

Artículo 13.3.4. Especial Protección Compatible. Régimen y ámbitos.

1. Atendiendo a sus características tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Compatible los ámbitos delimitados en el Plano de Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo No Urbanizable. Categorías, que a continuación se relacionan, siendo sus condiciones particulares las que se detallan en los apartados siguientes:
- a. Las vías pecuarías, conforme a la propuesta de nuevos trazado realizada por el Plan.
- b. Los suelos categorizados por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental como de Protección Ambiental II.
- c. Los yacimientos arqueológicos identificados en esta categoría de suelo.
- d. Los terrenos colindantes a los bienes del dominio público-marítimo-terrestre o/y de Protección Ambiental I del Plan territorial, que sean clasificados en los planos de ordenación como Parques Litorales en suelo no urbanizable.

- Usos característicos. Los de carácter medioambiental.
 - Usos autorizables. Las adecuaciones naturalísticas y recreativas; las obras encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos y las de infraestructuras públicas, previo Estudio de Impacto Ambiental y conforme a su régimen particular.
- Excepcionalmente se podrán permitir usos de equipamiento público o privado que ineludiblemente deban implantarse en alguna de estas zonas porque su funcionalidad esté directamente relacionada con el medio donde se proyecta y no sea posible su localización externa a ella. En este caso deberán cumplir las siguientes condiciones e implantación:
- No se podrá modificar la actual topografía, ni las condiciones generales de la flora y fauna, a excepción de las medidas incluidas en el correspondiente proyecto de reforestación que, en su caso, acompañe a la propuesta de actuación. El proyecto de reforestación deberá especificar las modificaciones que se vayan a introducir en la masa forestal.
 - El techo máximo construido será de mil (1.000) metros cuadrados, con alturas máximas de dos plantas en cualquier sección longitudinal y transversal del terreno natural.
 - Se resolverán las infraestructuras correspondientes a los accesos, agua, luz, saneamiento, prohibiéndose cualquier solución de vertidos al dominio público y de tendidos aéreos de líneas eléctricas o telefónicas.
 - El vallado deberá permitir el paso de la fauna menor.
 - Usos prohibidos. De forma general se prohíbe cualquier actividad constructiva o transformadora del medio. Se entienden incluidas en esta prohibición las siguientes actividades y usos: actividades extractivas (excepto las que existieran ya autorizadas); viviendas de cualquier tipo; instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social; los aprovechamientos agrícolas intensivos en invernaderos; movimientos de tierra (excepto los imprescindibles para los asentamientos ganaderos o forestales, si los hubiera).
- c. Los yacimientos arqueológicos localizados en suelo no urbanizable catalogados como Nivel de Protección Preferente, y los de protección cauter que se encuentren en suelo no urbanizable en esta categoría de protección compatible por otro motivo.
- No obstante los Yacimientos catalogados como de Protección Integral (PAI) que se ubican en el interior de las zonas de interés territorial o protección ambiental II del Plan de Ordenación del Territorio tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección integral.
- Las condiciones particulares de utilización y protección de los terrenos localizados en los ámbitos calificados de yacimientos arqueológicos se regulan específicamente por las disposiciones contenidas en el Capítulo IV del Título IX, estando prohibidas las actividades señaladas en el apartado 5 del artículo anterior.
- d. Los terrenos colindantes a los bienes del dominio público-marítimo-terrestre o/y de Protección Ambiental I del Plan territorial, que sean calificados como Parques Litorales en suelo no urbanizable.
- Se corresponden con:
- 1º. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable de Parque Litoral PL 7. Dunas de Arjola en la zona que no tiene la consideración de especial protección integral, y que supone la preservación de los terrenos colindantes al espacio natural protegido por legislación específica a fin de asegurar el ecosistema de éste evitando la presión de la actuaciones de urbanización y edificación. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable del Parque Litoral 6 (Playa del Pimilo y Río Real) en su tramo 6,3, al estar incluido en la zona de servidumbre de protección del dominio público-marítimo-terrestre en un amplio frente del litoral que representa una reserva en el municipio de tramo de playa sin presión urbanizadora.
 - 2º. En estos terrenos, son usos característicos, los de carácter medioambiental. Usos autorizables. Las adecuaciones naturalísticas y recreativas encaminadas a hacer efectivo el uso público natural de estos terrenos, previo Estudio de Impacto Ambiental.

Modelo Territorial adoptado por este Plan, debiendo quedar garantizada la preservación de su carácter rural o natural.

e. Los suelos identificados como zonas Interés Territorial. Las Zonas de Interés Territorial tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Compatible por planificación territorial, y se ajustarán al siguiente régimen:

- Usos característicos: actividades agrícolas, ganaderas. Las vinculadas a la explotación agraria y las medioambientales.
- Usos autorizables: Los vinculados a las obras públicas, los equipamientos públicos, los equipamientos privados, recreativos, establecimientos hoteleros, campos de golf, estaciones de servicio, la vivienda agropecuaria, las actividades extractivas y las grandes industrias de difícil implantación en el medio urbano tal como están definidas en el apartado A del punto 3 del artículo 13.2.6 anterior.
- Usos prohibidos: Las actividades industriales definidas en el apartado B del punto 3 del artículo 13.2.6 anterior.

Artículo 13.3.5. Excepcionalidad derivada de la planificación territorial.

En suelos no urbanizables pertenecientes a las Zonas de Interés Territorial, y de acuerdo con lo establecido con el artículo 65 del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, con carácter excepcional, y siempre que exista una expresa declaración de la Consejería competente, se podrán autorizar Actuaciones de Excelencia Turística en las condiciones establecidas en el citado artículo 65. Dicha autorización implicará, necesariamente una innovación del presente Plan, no siendo causa de Revisión.

CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN DEL CARACTER NATURAL O RURAL

Artículo 13.4.1. Delimitación y Objetivos.

1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades con valor paisajístico y productivo que no se consideren adecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible de acuerdo con el

2. Objetivos. Preservación del carácter natural y rural, manteniendo y potenciando la producción y el uso agrícola, ganadero o forestal, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

Artículo 13.4.2. Régimen del suelo no urbanizable de preservación.

1. Las áreas pertenecientes al Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural se identifican en el Plano de Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo No Urbanizable. Categorías, y cuyas condiciones particulares se detallan en el artículo siguiente:
 2. El régimen general de uso que se establece es el siguiente:
 - a. Usos característicos: Las actividades agrícolas, ganaderas. Las vinculadas a la explotación agraria y las medioambientales.
 - b. Usos autorizables: Los vinculados a las obras públicas, los equipamientos públicos, los equipamientos privados, recreativos, establecimientos hoteleros, campos de golf, estaciones de servicio, la vivienda agropecuaria, las actividades extractivas y las actividades industriales tal como están definidas en el punto 3 del artículo 13.2.6 anterior. No obstante en el suelo no urbanizable no perteneciente a la categoría de especial protección, en el área de oportunidad M.4 identificada en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental no podrán autorizarse los usos de campo de golf, los equipamientos privados, los establecimientos hoteleros ni la estaciones de servicio. El resto de usos autorizables se admitirán hasta el momento que, en su caso, se proceda a delimitar en esta zona una reserva de su suelo para su incorporación al Patrimonio Público de Suelo.
 - c. Usos prohibidos: Cualquiera que no esté previsto en los apartados anteriores.
3. El Yacimiento Arqueológico (PAI 05) Torre Cerrón aun localizado en esta categoría de suelo no urbanizable, tiene un régimen similar a los yacimientos localizados en la categoría de especial protección integral.

CAPITULO V. SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 13.5.1. Objetivos, Naturaleza y Destino.

1. Objetivos. Reservar y optimizar la función concreta que se le asigne a cada uno de los Sistemas Generales que transcurren por el suelo no urbanizable y que articulan el territorio.
2. Naturaleza y Destino. Tienen diversa naturaleza y destino que se especifican en cada caso en los planos de ordenación para cada sistema en concreto.
3. Serán usos característicos y autorizables aquéllos que se corresponden con su destino de uso público concreto; estando prohibidos todos los demás.

Artículo 13.5.2. Categorías.

1. Los Sistemas Generales en el Suelo No Urbanizable son:
 - a. De Espacios Libres, concretamente los Parques Litorales de la Playa del Píjaro y Río Real (en el tramo PL- 6.3) y de las Dunas de Artola (PL-7), y la Camiera de Nagüeles.

Estos Sistemas Generales de Espacios Libres se integran en la categoría de especial protección.

En estos casos, su régimen de utilización será el uso de espacios libres vinculado a las actividades medioambientales, superponiéndose con el régimen propio de su consideración de suelo no urbanizable de especial protección. En estos terrenos será preciso la aprobación de un Plan Especial para la implantación de cualquier instalación, que en todo caso serán de elementos ligeros y con destino a facilitar el uso público recreativo de estos parques.

- b. De Equipamientos y Servicios de Interés Público y Social: concretamente:
 - b.1. Los suelos del actual cementerio de Marbella (EQ-65) y la zona prevista para la implantación del nuevo parque cementerio en el área de Nagüeles (EQ-1). Su régimen de uso, es el establecido en el Reglamento de Policía Mortuoria.

- b.2. El equipamiento de servicios de interés público ubicado en la carretera de Ojén (EQ-23) de carácter educativo, socio-cultural y ambiental. Se recomienda la implantación de un centro de interpretación de la historia de las actividades mineras y recuperación ambiental de zonas degradadas.

- c. De Comunicaciones e Infraestructuras Básicas, se incluyen todas las vías territoriales que discurren por suelo no urbanizable (salvo la autopista AP-7 y la autovía de la costa A-7 a los que no se les asigna clasificación de suelo). Su régimen de uso es el establecido en la Ley de Carreteras de aplicación. De igual modo se incluyen los trazados de las redes generales de abastecimiento de agua a la población, regulando estos terrenos por su legislación sectorial.

Así mismo, pertenece a el Sistema General de Infraestructuras Básicas en suelo no urbanizable, la Estación de Transferencias de Residuos Urbanos y Punto Limpio identificada en el Plano de Ordenación Estructural 2.

- d. Las Vías Pecuarias. Su régimen de uso es el establecido en el artículo 13.3.4 apartado 2.a.

Artículo 13.5.3. Necesidad de localización en el medio rural y servidumbres.

1. Los usos calificados por el presente Plan como Sistema General en Suelo No Urbanizable, llevan implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de localización en el medio rural, por lo que resulta innecesaria la declaración o constatación de estas circunstancias, pudiendo autorizarse sin necesidad de elaboración del Plan Especial salvo los casos expresamente excepcionados en las normas que regulan los usos del suelo no urbanizable.
2. Se califican como Suelo No Urbanizable de protección del sistema de comunicaciones, los terrenos clasificados como tal que estén afectados por la servidumbre de protección de las carreteras; la zona afectada coincidirá en cada caso con el ámbito de las servidumbres y limitaciones establecidas en la legislación sectorial correspondiente, prohibiéndose en ellas cualquier tipo de calificación.
3. En los terrenos en los que deban implantarse o transcurrir infraestructuras, dotaciones o equipamientos públicos, sólo pueden llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario

y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinados a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización.

menos el 35% de su superficie deberá ser objeto de arbolado. La edificación no podrá superar el 10% del ámbito.

Artículo 13.5.4. Sistema General Estación de Transferencias de Residuos Urbanos.

1. El Sistema General de Infraestructuras Básicas correspondiente a la Estación de Transferencias de Residuos Urbanos y Punto Limpio se ajustará a los usos propios de este servicio público, ajustándose en todo momento en las normas medioambientales aplicables. En este ámbito se deberá resolver las necesidades de ampliación de la actual estación de transferencias de residuos y punto limpio.
2. Para la ordenación de este ámbito se elaborará un Plan Especial, en el que se proceda a resolver su adecuada accesibilidad, integración paisajística y medidas de protección para el correcto funcionamiento de los usos principales y complementarios admisibles, así como las medidas de protección de los usos y actividades que se desarrollen en los terrenos colindantes.

El Plan Especial identificará en su ámbito, las zonas destinadas a los usos principales: la estación de transferencias de residuos y punto limpio. Se considerarán usos complementarios los siguientes servicios públicos: instalaciones para la guarda de la flota de vehículos de recogida de residuos y mantenimiento de éstos; las instalaciones de recogida de animales abandonados y así como las vinculadas al servicio de coches de caballos. La edificabilidad de las instalaciones para usos complementarios podrá alcanzar hasta el 15% de la superficie total del ámbito. Se reservarán los terrenos afectos al nuevo trazado de vías pecuarias.

Artículo 13.5.5. Sistema General de Equipamiento SIPS Parque Cementerio.

El Sistema General Parque Cementerio EQ 1 es un Equipamiento de la categoría de Servicios de Interés Público destinada al Servicio Público Funerario.

Se ordenará mediante un Plan Especial que además de responder a las exigencias de la reglamentación de policía mortuoria deberá resolver adecuadamente las condiciones de conexión y ordenación interior. Se configurará como una instalación de parque cementerio en el que al

DISPOSICIONES FINALES

I DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA. DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD PARA CONSTRUCCIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO COMPATIBLES CON LA NUEVA ORDENACIÓN. VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA Y RÉGIMEN TRANSITORIO.

1. Las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General sin licencia o construidas con licencia anulada por acto administrativo firme del órgano competente para ello o por resolución de los Tribunales, y sin perjuicio de las competencias en orden a la ejecución de las medidas de restauración del orden jurídico infringido, son asumidas por Revisión en aquellos casos en los que la nueva ordenación establecida por este Plan, por resultar integrable con su modelo territorial, posibilite su regularización, y ello sin perjuicio de que su declaración efectiva de compatibilidad se condicione hasta tanto acontezca la verificación administrativa de su conformidad con las previsiones de éste y al cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos por este Plan en atención a clase y categoría.

2. Hasta tanto se proceda a la solicitud y obtención de la correspondiente verificación administrativa de la conformidad con el nuevo planeamiento y al cumplimiento efectivo de las obligaciones, las construcciones que resulten compatibles con este Plan quedarán sujetas al régimen transitorio previsto en el apartado 6 del artículo 10.3.11 o, en su caso, al apartado 5 del artículo 10.3.18 de estas Normas en función de la tipología de la actuación de suelo urbano no consolidado de que se trate, y de conformidad con lo dispuesto en el Título X, y ello sin perjuicio de las medidas que en orden a la restauración de la legalidad puedan adoptar los órganos administrativos y jurisdiccionales competentes para ello.

SEGUNDA. RÉGIMEN DE LOS ÁMBITOS DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO SUOT-NG-1, SUOT-NG-2; SUOT NG-3 Y SUOT-RR-2

1. Los ámbitos identificados como suelo urbanizable ordenado transitorio por este Plan General como SUOT-NG-1 (API NG-2), SUOT-NG-2 (API NG 3); SUOT-NG-3 API-NG-4 y SUOT-RR-2 (API RR4), se corresponden con sectores del suelo urbanizable programado del Plan General anterior (URP NG 11.Bis "Arroyo Palomera"; URP NG 16 El Áncón; URP-NG8 "Las Montañas" y URP RR-

5 Altos de Marbella) que cuentan con avanzados procesos de tramitación administrativa de sus respectivos Planes Parciales - incluso con acuerdos de aprobación provisional adoptados con anterioridad a la aprobación de esta Revisión- encontrándose pendientes de aprobación definitiva, y además cuentan con propuestas de ordenación pormenorizada que esta Revisión asume genéricamente, presumiendo que la aprobación definitiva de ambos Planes Parciales acontezca con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de esta Revisión.

En consecuencia, de aprobarse definitivamente su Plan Parcial respectivo antes de la entrada en vigor del presente Plan General, el ámbito territorial del sector aprobado, se considerará a todos los efectos como Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, siendo plenamente aplicable las disposiciones contenidas en el artículo 12.1.7 de estas Normas, y siendo identificado como Ámbito de Planeamiento Incorporado a los efectos del establecimiento de la ordenación pormenorizada.

2. En otro caso, de no aprobarse definitivamente el respectivo Plan Parcial antes de la entrada en vigor del presente Plan General, se entenderá a todos los efectos que el Sector en cuestión tendrá la consideración de suelo urbanizable sectorizado, aplicándose íntegramente el régimen que para esta categoría de suelo se prevé en estas Normas Urbanísticas, sin perjuicio de que pueda proseguir la tramitación administrativa del Plan Parcial incoado conforme a las determinaciones sustantivas establecidas en el PGOU de 1986 para cada uno de ellos hasta alcanzar la aprobación definitiva (conforme a los requerimientos de las Administraciones competentes para la emisión de informes sectoriales vinculantes y las observaciones que pueda realizar la Administración Urbanística que tiene encomendada la potestad de la resolución de aprobación definitiva).

3. No obstante, si en alguno de los sectores a los que se refiere esta Disposición Adicional, se decretase la caducidad del expediente o en la hipótesis de la denegación justificada de su Plan Parcial por parte del órgano competente para la resolución de aprobación definitiva, además de considerarse el ámbito o ámbitos en el que concurra alguna de estas circunstancias como suelo urbanizable sectorizado -con aplicación íntegra del régimen jurídico establecido por estas Normas para esta categoría-, deberá procederse a la formulación en el plazo máximo de un año de un nuevo instrumento de ordenación pormenorizada para su correspondiente tramitación sujeta a las determinaciones que sobre uso global, densidad, edificabilidad, aprovechamiento medio de referencia del área de reparto, y demás elementos de la ordenación que se establezcan por

el anterior Plan General en la ficha respectiva, que se asumen por esta Revisión como ordenación estructural, sin perjuicio de la obligatoriedad de incluir el porcentaje de viviendas protegidas en la cuantía del 30% de la edificabilidad residencial atribuida en el caso de que el sector (dentro del límite máximo de densidad establecida en el planeamiento general anterior) contara con una densidad igual o mayor a 15 viviendas por hectárea.

II. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.

- Únicamente permanecerán vigentes, los Planes Parciales y Planes Especiales de desarrollo legal del anterior Plan General de Marbella de 1986, que habiendo sido ya aprobados definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan General, se reconozcan en éste como Ámbitos de Planeamiento Incorporado, que permanecerán en vigor en todo aquello que no se oponga a las determinaciones contenidas en estas Normas en los términos del artículo 10.1.9 y 12.1.7.

Si a la entrada en vigor del presente Plan General quedase pendiente la ejecución de algunas de las fases de urbanización correspondientes a estos sectores, éstas deberán culminarse en el plazo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta.

SEGUNDA. PARCELAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Las parcelas, constituidas como fincas registrales independientes, existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General localizadas en el suelo urbano consolidado y calificadas con usos lucrativos con dimensiones o configuración inferiores a la parcela mínima establecida por éste, se consentirán se edifiquen conforme a las normas del presente Plan General si no hubiese posibilidad de agregación o agrupación y respetasen las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en la que se ubican o bien existiera registralmente antes de la aprobación del dicho planeamiento cuando al menos cuente con una superficie superior a cincuenta metros cuadrados.

No obstante, en los solares existentes a la entrada en vigor de la presente Revisión del Plan General en el suelo urbano consolidado que se localicen terrenos clasificados como suelo urbano consolidado que cuenten con una calificación sobre zona de ordenanzas idéntica a la establecida en el Plan General anterior derogado, podrán en el primer año a contar desde la entrada en vigor de esta Revisión sujetarse a las condiciones de edificabilidad, retranqueo, ocupación, altura y frente mínimo establecidas en el Plan anterior si las mismas fueren menos restrictivas que las establecidas en el Título XI del presente Plan General.

De igual forma durante este primer año se admitirán las ampliaciones sujetas a las condiciones de edificabilidad y ocupación establecidas por el Plan General anterior de las edificaciones existentes en parcelas del suelo urbano consolidado que cuenten con una parcela menor a la establecida por esta Revisión del Plan General siempre que se produzca la identidad de la calificación urbanística entre ambos planes y no se trate de una edificación catalogada.

TERCERA. EDIFICACIONES EN FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

- Los edificios y construcciones destinados a usos prohibidos por las presentes Normas en suelo no urbanizable, se sujetarán a las siguientes reglas:
 - Las viviendas existentes, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, que fueran edificadas con la licencia y autorizaciones pertinentes conforme al régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora o reforma siempre que no supongan aumento de volumen.

En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurren las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora siempre que no suponga aumento del volumen edificable.

- b. Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y consolidación.
- En este mismo supuesto, si las viviendas existentes se localizan en terrenos del ámbito en el que el anterior Plan General se delimitaba para que fue objeto de la formulación del Plan Especial de Los Molineros, y que ahora se adscriben a la categoría de especial protección compatible por ser Zona de Interés Territorial en el POT de la Costa del Sol Occidental, podrán realizarse además de las anteriores, las obras de restauración y mejora, sin incrementar el volumen edificado, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente.

No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se desfine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendientes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

2. Si la disconformidad, no lo es el por el uso, sino simplemente lo es por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las presentes Normas.

CUARTA. TERRENOS EN PROCESO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA

1. Los terrenos identificados como Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio por este Plan correspondientes a sectores del suelo urbanizable programado del anterior Plan General derogado que contando con Plan Parcial aprobado definitivamente se ajustarán al régimen establecido en el artículo 12.1.10 en el que se diferencian si están en curso de ejecución o si la actividad de ejecución aún no se ha iniciado.

2. Los terrenos identificados como Suelo Urbano No Consolidado en Ejecución por este Plan que provienen de áreas de reforma interior o sectores con actividad de ejecución iniciada conforme a las previsiones del PGOU anterior -derogado por esta propia Revisión- se ajustarán al régimen establecido en el artículo 10.3.22 de estas Normas.
3. En los demás casos del suelo urbano, los terrenos incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución derivadas del planeamiento urbanístico anterior que desarrolladas de conformidad con el mismo contaran con proyecto redistributivo y de urbanización aprobado definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan General, y, además, sus obras de urbanización han alcanzado un nivel de ejecución suficiente para su reconocimiento como suelo urbano consolidado de algunas de sus zonas o fases, seguirán ejecutándose conforme a dichos instrumentos de gestión hasta completar la totalidad de las obras aún pendientes de finalizar salvo en aquellos casos en que el presente Plan haya procedido a la alteración de sus condiciones de uso o/y edificación o se hayan incorporado en ámbitos de ordenación y gestión previstos por éste, debiendo en este supuesto sujetarse al cumplimiento de las previsiones del Título X de estas Normas en atención a su tipología de intervención.

III. DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.

Queda derogado el anterior Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Marbella aprobado en 1986, así como cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo sin perjuicio de lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias Primera, Segunda y Cuarta y en los Artículos de estas Normas sobre los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

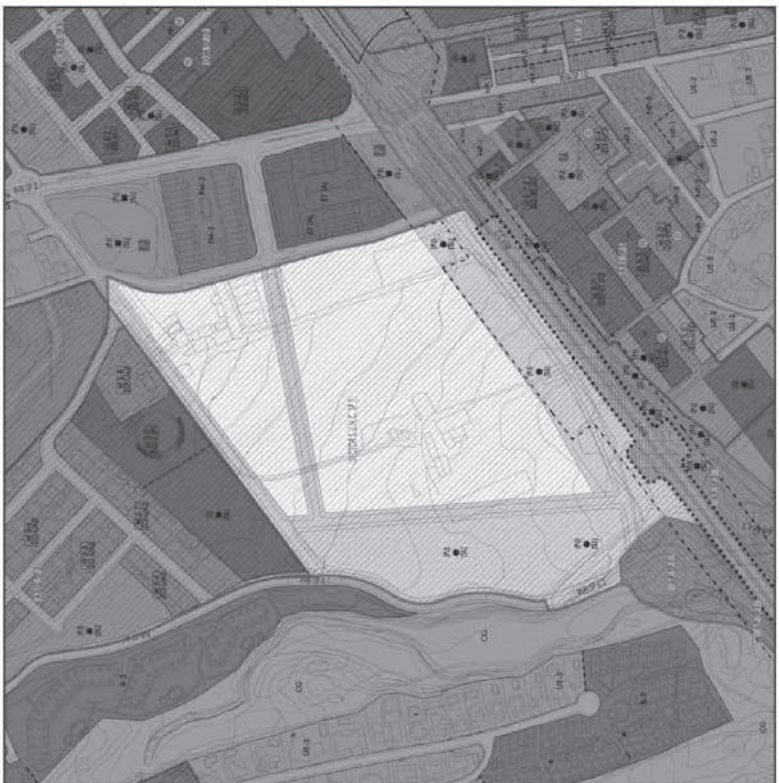
SUNC-SP-1

Chopo

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

El sector se desarrolla sobre un vacío urbano relevante en posiciones centrales. Adquiere un notable protagonismo en el nuevo modelo de ciudad al completar, hacia la urbanización Guadalquivir Alta, la trama del núcleo de San Pedro construyendo un nuevo frente hacia la Autovía de la Costa y se constituye en un ámbito de gran potencialidad dada la renta de emplazamiento que le inyecta la mejora de la accesibilidad proporcionada por el nuevo enlace de la A-7. De ahí que el Plan General determine el desarrollo de una oferta de Servicios Avanzados que habrá de ubicarse en posiciones cercanas al corredor regional.

Este sector junto a los sectores, SUNC-SP-2, SUNC-SP-3 y SUNC-SP-4 y a las actuaciones de reforma interior identificadas en el entorno, conforman una estrategia de intervención con la que se pretende dar acomodo a la directriz de ordenación regulada por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental que define este ámbito como Área de Centralidad entendiendo por tal los entornos de las estaciones ferroviarias previstas, donde se promueve la materialización de una oferta integral de Equipamientos Públicos, Actividades Económicas y Vivienda Pública. Además deberán tenerse presentes los criterios y objetivos del artículo 10.1.12. de las normas urbanísticas. Al ser una actuación de nueva urbanización, obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3.f de las Normas Urbanísticas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	18.110,50
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	181

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv./Ha)	38,5
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS*	420
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,45
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	51.744,18

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR (m ²)	114.967
2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m ²)	29.433,68
3. EDIFICABILIDAD SA (m ²)	4.200,00

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Residencial Libre Media Densidad	1,00
Servicios Avanzados	0,70
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	
	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-SP-1
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,30738
3. ÍNDICE DE APROV. OBJETIVO (UA/m ² s)	0,32879
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	37.806,83
5. APROVECHAMIENTO SUJETIVO (UA)	31.810,96
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	3.534,55
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	2.461,29

SISTEMA LOCAL

ESPACIOS LIBRES (m ² s)	
EQUIPAMIENTO (m ² s)	
VARIO (m ² s)	5.025

SISTEMA GENERAL

SISTEMA LOCAL	
Ser.17 LOUA y RP	
Ser.17 LOUA y RP	
S. PP	

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha y artículo 10.1.12 de las Normas Urbanísticas. Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACION
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
4. PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO

**ZONA: SAN PEDRO DE ALCANTARA
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORIA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	34.683,13
2. NUMERO MINIMO DE VPP	344
III. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES	
RESIDENCIAL	
1. USO GLOBAL	74,94
2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (VV / Ha)	1042
3. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	0,92
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	127.655,11
5. EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ²)	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION FORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² s)	139.042
2. EDIFICABILIDAD MAXIMA VL (m ²)	80.927,31
3. EDIFICABILIDAD AE (m ²)	12.084,67
II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGIA:	
Unifamiliar Exento(LUE)	1,30
Unifamiliar Adosado(LUA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Pueblo Mediterraneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenacion Abierta	0,85
Nucleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Tercochos (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hoteles (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,90
Estacion de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANISTICAS	1,00

DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

I. AREA DE REPARTO	
1. APROVECHAMIENTO MEDIO (U/m ² s)	0,646502
2. INDICE APROY. OBJETIVO(U/m ² s)	0,646502
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	89.890,73
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	80.901,65
5. DESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	8.989,07
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00
IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ²)	16509
EQUIPAMIENTO (m ²)	5004
VARIO (m ²)	
SISTEMA LOCAL	
	20101
	23663
	34874

DETERMINACIONES VINCULANTES

Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario Informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTION

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACION Y PROYECTO DE REPARCELACION
2. EJECUCION	COMPENSACION
3. SISTEMA DE ACTUACION	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACION	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION FORMENORIZADA PRECEPTIVA			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	EDIFICABILIDAD (m²)	NUMERO VIVIENDAS
M.2.1	M-1	6.262	20.234,79
M.2.2	M-1	5.723	20.055,91
M.2.3	M-1	6.722	20.010,92
M.2.4	M-1	6.569	19.409,67
M.2.5	M-1	3.069	17.214,32
M.2.6	M-1	3.052	17.489,81
M.2.7	ST (A)	5.257	12.084,67
M.2.8	UA	3.118	1.219,02

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION
Este sector proviene de un desarrollo irregular, los sectores del suelo urbanizable del Plan General del 86. El presente Plan General asume la ordenación formenORIZADA, planificada al considerarla compatible con el modelo de ciudad propuesto incorporando una reserva de vivienda protegida que equilibre el incremento de la edificabilidad originariamente asignada, así como la materialización de actividades no residenciales de carácter terciario incluido, con ello, en el equilibrio funcional del producto urbano resultante. El Plan Parcela que contiene la ordenación formenORIZADA de este Sector (trata de evitar las problemáticas arquitectónicas. Este sector, junto a los sectores, SUNC-SP-1, SUNC-SP-3 y SUNC-SP-4 y a las actuaciones de reforma interior identificadas en el entorno, conforman una estrategia de intervención con la que se pretende dar acomodo a la directriz de ordenación regulada por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental que define este ámbito como Área de Centralidad entendiendo por tal los entornos de las estaciones ferroviarias previstas, donde se promueve la materialización de una oferta integral de Equipamientos Públicos, Actividades Económicas y Vivienda Pública. Al ser un ámbito preventivo del suelo urbanizable programado del PGOU anterior que debe completar la actuación de nueva urbanización conforme previsiones del nuevo plan, tendrá la obligación suplementaria de la financiación de los gastos de urbanización según se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 1 de las Normas.



IDENTIFICACION DE LA ACTUACION	
SUNC-SP-2	
DENOMINACION	
San Pedro Sur	

**ZONA: SAN PEDRO DE ALCANTARA
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**
DENOMINACIÓN: Línea Vista Alta

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	18.913,52
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	189
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	41,33
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	540
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,41
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	54.038,64

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² s)	130.633
2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m ²)	35.125,12

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	1,00
Residencial Libre Media Densidad	0,30
Vivienda Protegida (VP)	1,00
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-SP-1
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,30738
3. ÍNDICE DE APROV. OBJETIVO (UA/m ² s)	0,31932
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	40.789,17
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	36.138,60
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	4.015,40
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	645,17

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ² s)	
EQUIPAMIENTO (m ² s)	
VIARIO (m ² s)	14.073
SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL	
Sart.17 LOUA y RP	
Sart.17 LOUA y RP	
S. PP	

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha y artículo 10.1.13 de las Normas Urbanísticas. Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
4. PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
El sector SUNC-SP-3 comata un vacío urbano existente en zona del litoral de San Pedro articulando la urbanización de Guadalmina Baja con el entorno del bulevar de Marqués del Duero, a través de una importante plataforma de espacio público localizada en los márgenes del distribuidor meridional (RVB-SP-3). La proximidad de la Estación del corredor ferroviario lo especifica, junto con el resto de sectores del frente litoral, como una oportunidad de interés estratégico para el desarrollo de funciones residenciales de calidad que incorporen un significativo volumen de vivienda protegida.

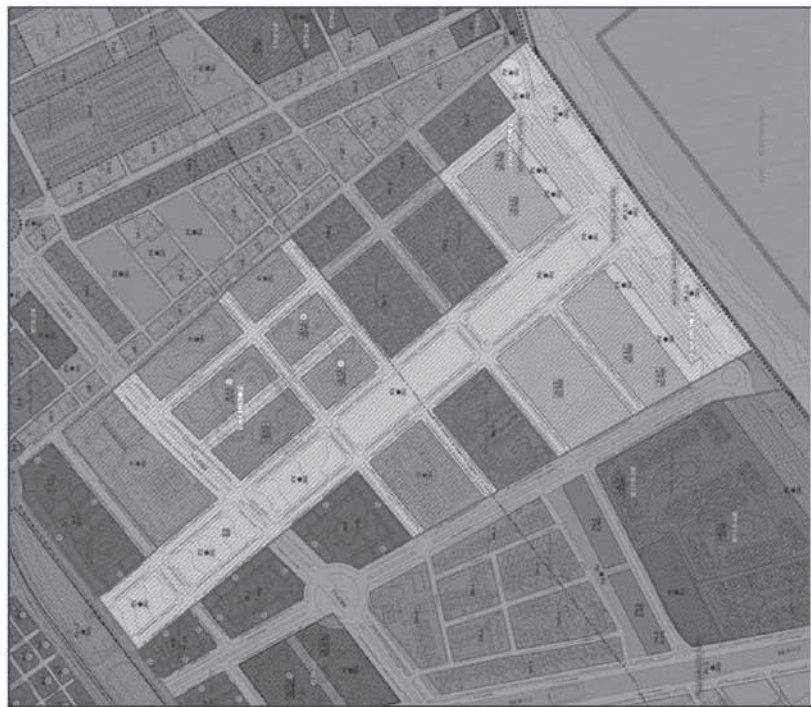
Este sector junto a los sectores SUNC-SP-1, SUNC-SP-2 y SUNC-SP-4, y a las actuaciones de reforma interior identificadas en el entorno, conforman una estrategia de intervención con la que se pretende dar acomodo a la derecha de ordenación regulada por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, que define este ámbito como Área de Centralidad entendida por tal los entornos de las estaciones ferroviarias previstas, donde se promueve la materialización de una oferta integral de Equipamientos Públicos, Actividades Económicas y Vivienda Pública. Al ser una actuación de nueva urbanización, obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3.f de las Normas Urbanísticas.



ZONA: SAN PEDRO DE ALCANTARA
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
SUNC-SP-4
Marqués del Duero

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Este sector proviene de un desarrollo irregular de sectores de suelo urbanizable del Plan General del 86. El presente Plan General asume la ordenación pormenorizada planteada al considerarla compatible con el medio de ciudad propuesto, incorporando una reserva de vivienda protegida que equilibre el incremento de la edificabilidad originariamente asignada, así como la materialización de actividades no residenciales, incluído, con ello, en el equilibrio funcional. Este sector, junto a otros del entorno, conforman una estrategia de intervención conforme al POT, que define este ámbito como Área de Centralidad. Se promueve la materialización de una oferta integral de Equipamientos Públicos, Actividades Económicas y Vivienda Pública en la posición indicada en el Plano de Ordenación Estructural 04. En el PL-3.3 se integrará un equipamiento del tipo (EO CN 5) conforme al artículo 63.4, apartado 8 de las Normas Urbanísticas. Al ser un ámbito proveniente del suelo urbanizable, el presente POT ampliará que debe completarse la ejecución de nueva urbanización conforme a problemáticas de nuevo Plan, mejorando de esta forma y suplementaria de la financiación de los gastos de urbanización según se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 1 de las Normas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

II. DETERMINACIONES SOBRE VPP
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²) 23.869,31
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP 238

III. PARÁMETROS ESTRUCTURALES

USO GLOBAL
RESIDENCIAL

1. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Nv/Ha) 33,646
2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²/Ha) 90.332,00
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s) 0,3360

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES
1. SUPERFICIE DEL SECTOR (m²) 268.875,00
2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA V_L (m²) 55.740,89
3. EDIFICABILIDAD MÁXIMA T₀ (m²) 10.702,00

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:

Unifamiliar Exonilínea	1,30
Unifamiliar Adosado(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Marzana Compacta	0,65
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hoteles (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	1,00
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
3. COEF. DE LOCALIZACIÓN	1,20

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARO Y APROVECHAMIENTOS

1. ÁREA DE REPARO
AR-SU-SP-3
0,308270

2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²)
63,002283

3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)
74.702,55

4. APROVECHAMIENTO SUJETIVO (UA)
8.300,28

5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)
0

6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)
0

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

SISTEMA GENERAL
13470

SISTEMA LOCAL
42842

ESPACIOS LIBRES (m²)
43548

EQUIPAMIENTO (m²)
94662

VIARIO (m²)

V. DETERMINACIONES VINCULANTES
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de someter las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NÚMERO VIVIENDAS
M4.1	7.132	PH7.00085 T3.702	
M4.2	7.618	PH4.003	144
M4.3	4.512	PH2.006	115
M4.4	15.629	PH4.512	84
M4.5	10.332	PH6.50251	114
M4.6	12.860	PH1.15936	75
M4.7		PH3.70442	63

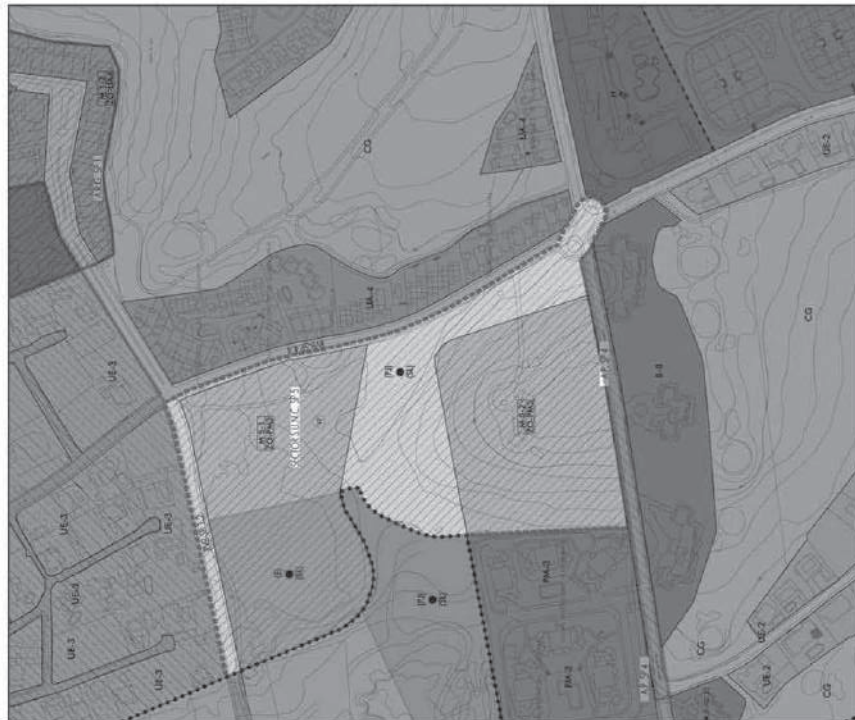
DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO
2. EJECUCIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN
4. PROGRAMACIÓN

PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
COMPENSACIÓN
1º CUATRIENIO

ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
El Catroce de Guadalquivir (Valle del Sol)	
SUNC-SP-5	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
Sector periférico de vacío urbano que se localiza en el límite occidental de Guadalquivir Alta. El objetivo de la ordenación planteada es completar la oferta residencial de altas prestaciones que se desarrolla en ambas urbanizaciones insertando piezas dotacionales que mejoren el nivel de servicios públicos de la zona. Al ser un ámbito de nueva urbanización, obligación suplementaria de la financiación de los gastos de urbanización según se dispone en el artículo 10.3.5 apartado f de las Normas.	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP:	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	6.166,50
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	61
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. USO GLOBAL	
2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (vív / Hq)	34,37
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	205
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,3447

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² s)	59.633
2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VI (m ²)	14.886,50
3. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	20.655,00

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exentado(UE)	1,30
Unifamiliar Adosada(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciales (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hoteles (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	
AR-SU-SP-4	13.102
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,27231
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	16.238,45
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	14.814,61
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.623,85
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	-

IV. SUELO DOTACIONAL	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	
EQUIPAMIENTO (m ² s)	2.270,87
VARIO (m ² s)	-

V. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha	
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental	

VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un ceuce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	NÚMERO VIVIENDAS
M.5.1	PM-3	12.101	7.985,27
M.5.2	PM-3	19.050	12.571,09
			80
			125

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1- CUATRIENIO

ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	La Quinta Golf
DENOMINACIÓN:	SUNC-SP-6
<p>CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN</p> <p>Sector periférico que se localiza en la resolución del frente de la urbanización La Quinta Golf (que se desarrolla en los términos municipales de Marbella y Benahavés) hacia la Autovía AP-7. El objetivo de la ordenación planteada es completar la oferta residencial de áreas residenciales que se desarrolla en ambas urbanizaciones insertando piezas dotacionales que mejoren el nivel de servicios públicos de la zona. El caso de este sector presenta la especificidad de formar parte de una oferta residencial conjunta con el municipio de Benahavés. Por ello la ordenación propuesta incide en construir adecuadamente la transición hacia el término municipal colindante, aportando una cierta cualificación a la conurbación existente. Previamente a la formulación del Proyecto de Urbanización, deberá realizarse una intervención arqueológica que determine la existencia de algún yacimiento arqueológico, y dictamine la compatibilidad del uso de campo de golf existente. En caso de dictamen desfavorable, se procederá a redactar un Plan Parcela para el ajuste de los usos sin alteración de aprovechamientos. Al ser un ámbito de nueva urbanización: obligación suplementaria de la financiación de los gastos de urbanización según se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 1 de las Normas.</p>	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
II. DETERMINACIONES SOBRE VFP:	
1. EDIFICABILIDAD VFP (m ²)	-
2. NÚMERO MÍNIMO DE VFP	-

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha)	13,8
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	144
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,1500

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR (m ²)	104.402
2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	15.655,06

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exenta(UF)	1,30
Unifamiliar Adosada(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblada Mejorada (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,8
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,7
Recreativo (R)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Equipamiento Público	1,30
Vivienda Social	0,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-SP-5
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	0,13495
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	14.000,45
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	12.681,41
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.409,06
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ²)	PRIVADO
EQUIPAMIENTO (m ²)	17.829
VIARIO (m ²)	5.483

V. DETERMINACIONES VINCULANTES
Los Criterios y Obligatorios establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)
M.6.1	B-8	25.387	15.856,06
M.6.2	CG	55.724	-
			NÚMERO VIVIENDAS
			144

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

**ZONA: SAN PEDRO DE ALCANTARA
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

DENOMINACIÓN:

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Várido urbano relevante localizado al norte del suelo urbano de San Pedro de Alcántara, entre el Polígono Industrial, actualmente en desarrollo, y las barriadas de El Gamonal y El Salto. El objetivo de la ordenación de este ámbito, en posiciones de óptima accesibilidad desde la carretera de Ronda, es la ampliación del Polígono Industrial actual, como estrategia de refuerzo de las actividades productivas y generadoras de puestos de trabajo, existentes en esta área de Marbella. La ordenación pormenorizada de este sector deberá resolver la cohabitación con las áreas residenciales colindantes localizando el sistema local de espacios libres a modo de corredor verde en el límite con las mismas. Así mismo, la estrategia de localización de la reserva local de equipamientos se realizará en colindancia con la Barriada de El Salto, disminuyendo así los posibles impactos provocados por el desarrollo de la actividad, y contribuyendo a la mejora dotacional de este ámbito de la ciudad. El Plan Parcial reconocerá e integrará las viviendas existentes, sin posibilidad de aumentar su número, otros objetivos y distribución de edificación suplementaria de la financiación de los gastos de urbanización según se dispone en el artículo 10.3.5 apartado f de las Normas.

**SUNC-SP-7
Ampliación Polígono Industrial San Pedro**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

II. DETERMINACIONES SOBRE VPP

1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)

2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. USO GLOBAL

2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha)

3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS

4. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

0,5000

IV. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL SECTOR (m²)

48.221

2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)

24.110,84

V. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:

Actividades Económicas

0,70

2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS

1,00

VI. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. ÁREA DE REPARTO

AR-SU-SP-6

2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²)

0,35000

3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)

16,877,23

4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)

15,189,51

5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)

1,687,72

6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)

-

VII. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m²)

EQUIPAMIENTO (m²)

VIVIARIO (m²)

SISTEMA LOCAL PÚBLICO

Ser.17 LOUA y RP

Ser.17 LOUA y RP

S. PP

VIII. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha y artículo 10.1.14 de las Normas Urbanísticas.

Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

IX. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inmutables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

X. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO

2. EJECUCIÓN

3. SISTEMA DE ACTUACIÓN

4. PROGRAMACIÓN

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

PLAN PARCIAL

PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN

A DETERMINAR

2º CUATRIENIO



**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

SUNC-NA-1

La Janda

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Localizado en las inmediaciones del Río Verdu, la ordenación propuesta asume la responsabilidad de constituir la continuidad hacia el este del distribuidor intermedio de la red viaria primaria (RVE-NA-2) y configurar una adecuada articulación con el suelo urbano confinante a través de la localización selectiva de espacios libres y zonas verdes. Este sector tiene la obligación de ejecutar para su posible desarrollo, el viario identificado en el presente Plan General como RVE-NA-2.3 conformado por la red de acceso a la zona de desarrollo urbano, con un ancho proyectado del suelo urbanizable de 10,5 metros. Al ser un ámbito proyectado del suelo urbanizable, el presente Plan General establece la obligación de ejecutar el Proyecto de Ordenación Urbana (POU) que deberá tener en cuenta la obligación suplementaria de la mancomunación de los gastos de urbanización según se dispone en el artículo 10.3.5.5 acordado f. de las Normas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	
III. PARÁMETROS ESTRUCTURALES	
1. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha)	14
3. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	38.850,88
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	160
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,3000

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR (m ²)	128.698,00
2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	38.093,88
3. EDIFICABILIDAD MÍNIMA (m ²)	1.000,00
4. EDIFICABILIDAD AVE (m ²)	2.800,00

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA	
Urbanización Especial (UE)	1,30
Urbanización Accesiva (UA)	1,20
Bosque (B)	0,90
Poblado Medio (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Turísticos (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,85
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicios	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE REGULACIÓN	
1.20	
1.00	
3. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	
1.00	

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. ÁREA DE REPARTO	
AR-SUNA-1	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²)	
0,386436	
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	
45.811,05	
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	
41.278,96	
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	
4.531,11	
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	
0	

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

SISTEMA GENERAL	
ESPACIOS LIBRES (m ²)	4.276
EQUIPAMIENTO (m ²)	7.854
VIARIO (m ²)	13.237
SISTEMA LOCAL	
7.854	
13.237	

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos Vinculantes en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	
M.1.1	PM-2
M.1.2.1	PM-2
M.1.2.2	PM-2
M.1.3	ST(A)
M.1.4	ST(A)
SUPERFICIE (m²)	
26.582	
15.088	
15.741	
3.830	
2.088	
EDIFICABILIDAD (m²)	
12.625,18	
0.523,34	
2.476,21	
1.055,06	
2.850,00	
NÚMERO VIVIENDAS	
66	
48	
39	
31	
-	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	
ESTUDIO DE DETALLE	
2. EJECUCIÓN	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	
COMPENSACIÓN	
4. PROGRAMACIÓN	
1º CUATRIENIO	

ZONA: NAGÜELES
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
SUNC-NG-1
La Gilanà

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN:

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Vacío urbano conformado por los suelos restantes del desarrollo irregular del sector de suelo urbanizable programado del Plan General del 86 URP-NG-10 (el cual ha quedado incluido en una de las áreas de regularización delectadas ARG-NG-12). El objetivo de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General es conformar la conectividad viaria en sentido norte-sur y, especialmente, en la dirección este-oeste, posibilitando la articulación entre Nagüeles y Nueva Andalucía a través de la continuidad del distribuidor intermedio RVB-NG-3. Al tiempo la puesta en carga del sector conlleva la materialización de una oferta significativa de vivienda protegida (145 viviendas) y posibilitará, en aplicación del principio de dotación cruzada, la mejora de los niveles dotacionales del suelo urbano localizado al sur, el cual ha quedado incluido en un ámbito para actuaciones coordinadas de mejora urbana perteneciente al Plan de Mejora de Barrios impulsado desde el presente Plan General. Al ser una actuación de nueva urbanización, obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3.º de las Normas Urbanísticas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

II. DETERMINACIONES SOBRE VPP

1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	14.557,27
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	145

III. PARÁMETROS ESTRUCTURALES

1. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Hq)	52,6
3. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	32.600,83
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	325
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,5274

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL SECTOR (m ²)	61.813
2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m ²)	18.043,56

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:

Unifamiliar Exenta (UE)	1,30
Unifamiliar Adosada (UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelesero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,60
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ARSUNG-1

1. ÁREA DE REPARTO	0,28648
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (Ua/m ²)	22,410,74
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	15,937,42
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1,770,82
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	4702,49
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ²)	10.169
EQUIPAMIENTO (m ²)	3.634
VIARIO (m ²)	12.308

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NÚMERO VIVIENDAS
M.1.1	PM-2	14.557	14.557,27	145
M.1.2	PM-2	18.044	18.043,56	180

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	2.º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

ZONA: NAGÜELES
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
SUNC-NG-2
Lomas de Marbella

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN:

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Actuación de notable presencia y repercusión escénica orientada a resolver el frente urbano de la carretera de Istán, uno de los conectores territoriales pertenecientes al Sistema General Viario de mayor repercusión al desarrollar funciones principales de acceso a la ciudad central. La ordenación planteada establece un modelo de colonización de esta pieza territorial que preserva las cotas altas de la ladera en contacto con el suelo urbano, mediante la localización de la reserva de espacios libres, vinculando la posición de las piezas dotacionales al trazado de las arterias primarias (Carretera de Istán y distribuidor RVB-NG-1) que dibujan el perfil noroccidental del sector. La oferta residencial incorpora una reserva significativa destinada a vivienda protegida (143 viviendas) (El Plan Parcial que se formula, en la ordenación pormenorizada que plantea el sector, deberá respetar las vistas al edificio catalogado situado en colindancia con el sector. El Plan Parcial deberá reservar una pieza de unos 3.000 m² como ampliación de la infraestructura urbana existente. Al ser una actuación de nueva urbanización, obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3º de las Normas Urbanísticas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

III. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	14.386,02
2. NUMERO MÍNIMO DE VPP	143

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	41,5
3. NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	475
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,4191
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	47.986,74

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² s)	114.488
2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m ²)	33.650,72

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Residencial Libre Media Densidad(VL)	1,00
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	
	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NG-1
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,28848
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	37.909,52
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	29.521,09
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	3.280,12
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	5.103,31

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)	≥30 % SUP.
VIARIO (m ² s)	s.art.17 LOUA y RP
INF. BÁSICA (UA) (m ² s)	s.PP
	3.000,00

V. DETERMINACIONES VINCULANTES
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha y artículo 10.1.15. de las Normas Urbanísticas
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
4. PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO

ZONA: NAGÜELES
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
SUNC-NG-3
La Contaja

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN: La Contaja

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Vacio urbano conformado por los suelos restantes del desarrollo irregular del sector de suelo urbanizable programado UR1-NG-14 (ARG-NG-11) que ha ocasionado una intensa ocupación del ámbito meridional frente al tramo urbano de la CN-340, provocando la obturación de la trama y una excesiva densificación. El desarrollo de este sector busca restituir, en parte, las condiciones urbanas de esta zona de la ciudad implementando un volumen significativo de espacios libres, promoviendo su mejora dotacional e incidiendo en la permeabilidad del tejido urbano asegurando la conectividad de la red viaria local, posibilitando, al tiempo el desarrollo de una importante oferta de vivienda protegida. Al ser una actuación de nueva urbanización, obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3.1 de las Normas Urbanísticas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	18.674,68
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	187
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	RESIDENCIAL
1. USO GLOBAL	40
2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (V/v / Ha)	353
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	0.5288
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	46.679,19
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² s)	89.282,03
2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m ²)	28.007,51
III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Residencial Libre Media Densidad (VL)	1,00
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	AR, SU, NG-1
1. ÁREA DE REPARTO	0,26646
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	33.605,02
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	22.761,90
4. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	2.526,10
5. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	8.318,01

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
ESPACIOS LIBRES (m ² s)		≥ 15 % (quince por ciento)
EQUIPAMIENTO (m ² s)		≥ 8231
VARIOS (m ² s)		≥ P.P.
V. DETERMINACIONES VINCULANTES	Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha y en el artículo 10.1.16 de las NNLUU	
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental		

VI. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA POTESTATIVA

--	--

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

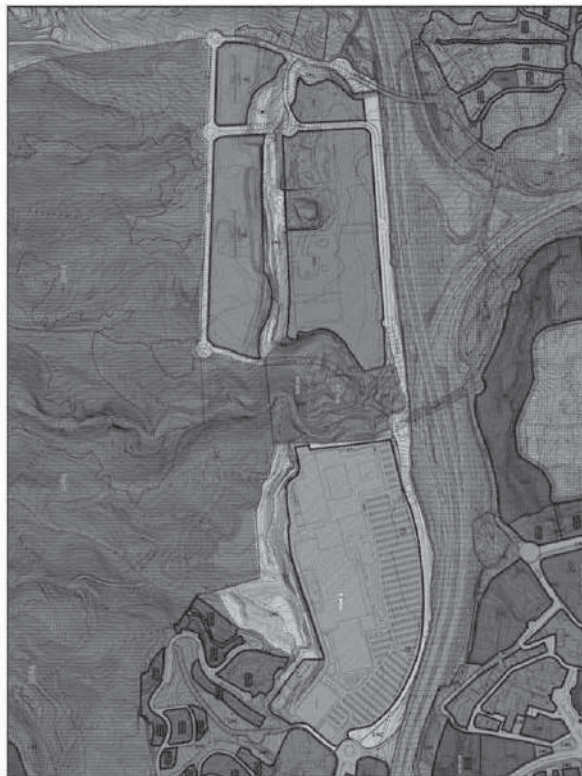
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
4. PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO



ZONA: MARBELLA
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
SUNC-MB-1
La Cañada

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
La ordenación pormenorizada de este ámbito territorial, además de resolver las conexiones viarias previstas que garanticen la adecuada accesibilidad al mismo, deberá prever una importante reserva de suelo destinada a la localización de un equipamiento territorial de carácter recreativo-deportivo, al norte del sector.
Se reconoce el Uso de Gran Superficie Comercial en el establecimiento actual existente.
La edificabilidad establecida en la ficha para el uso pormenorizado de servicios terciarios podrá ser destinada por el Plan Parcial al uso de Gran Superficie Comercial, siempre que el Plan Parcial cuente con las autorizaciones supramunicipales correspondientes. En este caso será de aplicación lo dispuesto en el apartado 8 del artículo 6.4.14 de las Normas, con cita con la adscripción del sistema general de espacios libres colindantes AA-MB 13, debiendo financiar la indemnización de las edificaciones existentes, y la urbanización de esta AA como obligación propia del sector.
Además de las cargas correspondientes a los sectores de suelo urbano no consolidado establecidas en el Título X de las Normas deberá financiar la ejecución del EC 1-3 y al tratarse de una actuación de Nueva Urbanización y provenir del suelo Urbanizable No Programado del PGOU anterior procede la exigibilidad de la obligación suplementaria de financiación de gastos de Urbanización del artículo 10.3.5 apartado 3f de las Normas, sin perjuicio de que desarrolle directamente la ejecución y la mejora del enlace de la A-7.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	
1. USO GLOBAL	0,00
2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Nv/ Ha)	0,00
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	0,4785
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	231,172,75
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² s)	485,152
2. EDIFICABILIDAD GRAN SUP. COMERCIAL (m ²)	128,703,00
3. EDIFICABILIDAD SERVICIOS TERCIARIOS (m ²)	102,489,75
II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA	1,30
Gran Superficie Comercial	0,65
Servicios Terciarios	1,00
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	
III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR.S.U.MB-1
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,47397
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	254,413,19
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	205,601,17
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	22,844,57
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	25,957,44
IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	71,346
EQUIPAMIENTO (m ² s)	22,249
VIARIO (m ² s)	
SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL	
-80996,8	
s.art.17 LOUA s. RP	
S PP	
V. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha y artículo 10.1.17 de las Normas Urbanísticas. Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental	
VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
4. PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO
DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
PLAN PARCIAL	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
A DETERMINAR	
1º CUATRIENIO	

ZONA: RÍO REAL
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS
SUNC-RR-1
EL PINAR

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN:

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Optimizar la articulación y conectividad entre los tejidos urbanos del área de Río Real y la de Cristo de Los Molinos.
- Mejorar la accesibilidad intersectorial dando continuidad al distribuidor meridional de la red vial primaria que discurre por el ámbito de Río Real (RVB-RR-6).
- Reforzar la vocación de centralidad urbana que desarrollan los suelos adyacentes a la Autovía de la Costa proponiendo la localización de una importante reserva de equipamiento público en el frente a esta infraestructura viaria, junto a espacios libres de acompañamiento que mejoren su integración en términos paisajísticos y a una oferta de servicios terciarios.
- Desarrollar la estrategia de difusión de subcentralidades proponiendo la ubicación de un Sistema General de Equipamientos (EQ-16) en el frente al distribuidor meridional (RVB-RR-6).
- Mejorar la conectividad ambiental con los suelos urbanos colindantes a través de la continuidad del sistema de espacios libres, conformando una secuencia de directriz norte-sur que relaciona el entorno de la Autovía de la Costa con el distribuidor meridional RVB-RR-6.
- Desarrollar una importante oferta hotelera, junto con una reserva del 15% del total de la edificabilidad asignada a usos residenciales, así como otra reserva de al menos el 15% de la edificabilidad total para usos terciarios, que redunden en la compatibilidad del producto urbano resultante y propicie una diversidad de actividades.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	-
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	-
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR (m ²)	289.924,42
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS (HOTELERO)
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Hq)	3,44
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	100
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,2505
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	72.634,40
7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m ²)	10.895,16
8. EDIFICABILIDAD MÍNIMA SERVICIOS TERCIARIOS (m ²)	10.895,16
9. EDIFICABILIDAD MÍNIMA HOTELERA (m ²)	50.844,08

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA	
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Hotelero (H)	0,75
Vivienda Libre Plurifamiliar (Media Densidad)	1,20
2. COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	
	1,30
3. COEFICIENTE DE REGULIZACIÓN	
	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-RR-17
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (Ua/m ²)	0,22139
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (Ua)	78.608,58
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (Ua)	57.770,15
5. GESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Ua)	6.418,90
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (Ua)	14.419,53

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
1. SISTEMAS GENERALES	
INCLUIDOS EN EL SECTOR:	
SG RV B RR 6.7	6.908,00
EQ-16 ÁREA DOTACIONAL EL PINAR	17.370,00
ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO:	
PL-6.4. PLAYA DEL PINILLO	65.129,00
2. SISTEMAS LOCALES	
ESPACIOS LIBRES (m ²)	Mínimo 30 % de la superficie del sector
EQUIPAMIENTO (m ²)	Según Replanteo de Planteamiento, y Art. 17 de la LOJA.
VIARIO (m ²)	Según PP

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Las establecidas en el artículo 10.1.17 (bis) de las Normas Urbanísticas.
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. La zona inundable será a calificación de espacios libres, conforme al artículo 9.2.2.- Protección de Cauces Públicos, punto 12, Normas Urbanísticas.

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
4. PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO
5. CONDICIONES INFRAESTRUCTURALES DE CONEXIÓN	Ejecución previa o simultánea de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta integración en la malla urbana.

**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**
ARI-SP-1
Valle del Sol

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Área de Reforma Interior cuyo objetivo es promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en la mallo urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad. Para ello se incide en la mejora de la permeabilidad de la red viaria-resolviendo su desarticulación con el resto del tejido urbano- y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad. Al tiempo se resolverán las grandes carencias existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos. El criterio del Plan General se centra en reconocer la oferta residencial que de manera espontánea se ha ido conformando. Al ser un ámbito de nueva urbanización, obligación suplementaria de la financiación de los gastos de urbanización según se dispone en el artículo 10.3.5 apartado f de las Normas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ² s)	506.650
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Ha)	3,85
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	195
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,1847
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	93.594,69
7. EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA (m ²)	70.196,02

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Residencial Libre Baja Densidad	1,40
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

I. ÁREA DE REPARTO	
1. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	AR-SU-SP-7 0,26821
2. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	131.032,57
3. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	117.739,43
4. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	13.082,16
5. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ² s)	
EQUIPAMIENTO (m ² s)	
VARIOS (m ² s)	13.220

SISTEMA GENERAL

SISTEMA LOCAL
s art.17 LOUA y RP
s art.17 LOUA y RP
Según P.E.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha y artículo 10.1.18. de las Normas Urbanísticas.
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un caso, será necesario in forme de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN POR DIFICULTAD DE GESTIÓN
4. PROGRAMACIÓN	2º. CUATRIENIO

**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

ARI-SP-2

Guadalmina Norte

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Area de reforma interior cuyo objetivo es construir, mediante la caracterización tipológica del ámbito, la adecuada transición entre la Ufo, Guadalmina Alta y las áreas de reforma interior colindantes. Se propone para resolver el borde de contacto con el Embalse de las Madroñeras un elemento del sistema de espacios libres, que tendrá que ser reservado por el Plan Especial para este ámbito, como mínimo el señalado en el Plano de Ordenación Completa, cuya posición es vinculante, salvo pequeños ajustes que puedan realizarse de forma justificada. Al ser un ámbito de nueva urbanización, obligación suplementaria de la financiación de los gastos de urbanización según se dispone en el artículo 10.3.5 apartado f de las Normas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	5.021,40
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	30

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	66.727
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Hh)	12,73
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	85
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,2593
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	17.236,84
7. EDIFICABILIDAD AAEE (m ²)	2.690,00
7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m ²)	9.325,44

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA	
Residencial Libre Baja Densidad	1,40
Servicios Tercianos (ST)	0,85
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	
	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

I. AREA DE REPARTO:		AR-SU-SP-7
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)		0,29321
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)		17.018,54
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)		15.506,57
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)		1.511,97
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)		-

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ²)	11.412
EQUIPAMIENTO (m ²)	s art 17 LOUA y RP
VIARIO (m ²)	S. P.E
	2.834,53

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha y artículo 10.1.19 de las Normas Urbanísticas Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas municipales tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
4. PROGRAMACIÓN	2º CUATRINIO

**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

ARLSP-3

Las Tortugas

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Áreas de Reforma Interior donde el objetivo es construir la urbanización Guadalmina Alta y las Áreas de Reforma Interior de normalización colindantes, mediante la previsión de un sistema local de espacios libres y mediante la reserva de VPO.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	1.105,54
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	11

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ² s)	9.282
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv/Ha)	37,71
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	35
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,3970
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	3.685,14
7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m ²)	2.579,60

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exenta(Ue)	1,30
Unifamiliar Adosada(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hoteles (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. ÁREA DE REPARTO	
ARSU-SP-8	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (U/M ² s)	0,31363
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	2.911,26
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	2.600,09
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	291,12
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	-

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ² s)	
EQUIPAMIENTO (m ² s)	
VIARIO (m ² s)	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
	3.699

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un caudal, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los sujetos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NÚMERO VIVIENDAS
M.3.1	PM-3	5.584	3.685,14	35

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

ARI-SP-4

Loma del tejár

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
 Área de Reforma Interior cuyo objetivo es el reconocimiento de la oferta residencial existente, posibilitando la integración de actividades productivas en el ámbito. Los criterios se establecen en el artículo 10.1, 20 de las Normas. Al ser un ámbito de nueva urbanización; obligación suplementaria de la financiación de los gastos de urbanización según se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 7 de las Normas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EFICACIDAD VPP (m ²)	
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	104.489
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	6,32
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	66
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,1825
6. EDIFICABILIDAD A.A.E.E. (m ²)	2.409,74
7. EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA (m ²)	12.630,92
8. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	19.089,28

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Residencial Libre Baja Densidad	1,40
Industrial (I)	0,70
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. ÁREA DE REPARTO	AR.SU.SP-9
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (Ua/m ²)	0,23836
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (Ua)	25.010,16
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (Ua)	22.369,17
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Ua)	2.501,02
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (Ua)	-

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ²)	SISTEMA LOCAL
EQUIPAMIENTO (m ²)	s art.17 LOUA y RP
VIARIO (m ²)	s art.17 LOUA y RP
	S. P. E.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha y artículo 10.1, 20 de las Normas Urbanísticas. Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un caudal, será necesario Informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas municipales tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inutilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA POTESTATIVA

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
4. PROGRAMACIÓN	1ª y 2ª CUATRIENIO

**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA:	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	11.767,74
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	118

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	36.192
2. USO GLOBAL DE VIVIENDAS (Nv/Ha)	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	49,04
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,8182
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	29.841,79
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VU (m ²)	6.810,69
7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA AE (m ²)	11.263,35

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
I. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA	
Unifamiliar Exenta(UE)	1,30
Unifamiliar Adosada(UA)	1,20
Bloques (B)	0,90
Pueblo Mediano(PM)	1,00
Manzana Comercial	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	0,60

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
I. ÁREA DE REPARTO	
AA-SU-SP-10	AA-SU-SP-10
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (U/m ²)	0,42775
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	15.476,90
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	13.929,21
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.547,69
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ²)	
EQUIPAMIENTO (m ²)	5.454
VIARIO (m ²)	4.897
	8.462

V. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha	
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental	

VI. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de toda obra que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas indicadas tienen la obligación de ejecutar las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

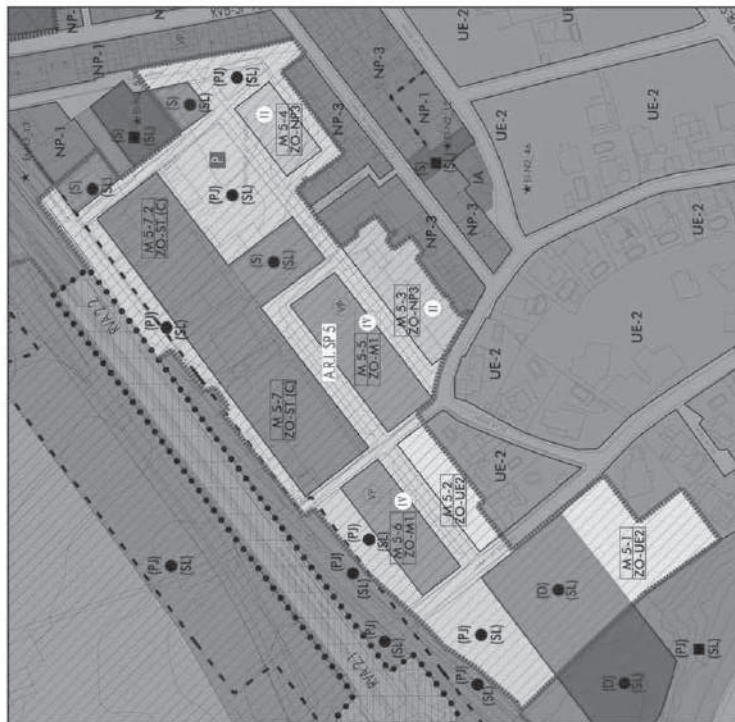
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	NÚMERO VIVIENDAS
M.5.1	UE-2	2411	964,20
M.5.2	UE-2	1050	419,93
M.5.3	NP3	1833	3506,15
M.5.4	NP3	900	1720,41
M.5.5	M1	2128	6810,37
M.5.6	M1	1549	4957,39
M.5.7	ST(C)	7908	11283,35

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
FOTESTATIVAMENTE PLAN ESPECIAL			
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR		
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO		
4. PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO		

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
ARI-SP-5	
Barrisga El Ingenio	

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN: Barrisga El Ingenio

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Área perteneciente a la operación estratégica del Plan para impulsar una profunda transformación urbana en el entorno de la Autovía de la Costa aprovechando las externalidades positivas que introduce la proximidad de la Estación Ferroviaria y la operación del soterramiento de la A-7 en el frente urbano de San Pedro permitiendo la conquista para el ciudadano del espacio por el que discurre el actual trazado en superficie, en el que se propone al desarrollo del Nuevo Parque Central, auténtica piedra angular del modelo de ciudad. Esta estrategia de mejora cualitativa integral incorpora el objetivo de conformar una nueva área de centralidad en torno a este espacio público. La presente ARI trata de integrar los valores patrimoniales y etnológicos y respetar las instalaciones terciarias existentes sin perjuicio de su modernización. Se establece un espacio público y se aprovechan las edificaciones terciarias para equipamientos. Se posibilita el uso de parking bajo la plaza. Potestativamente se facilita para que mediante Plan Especial pueda ajustarse la ordenación siempre que se respeten estos objetivos y los aprovechamientos máximos y nivel mínimo de reserva adicional.



**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

ARI-SP-6

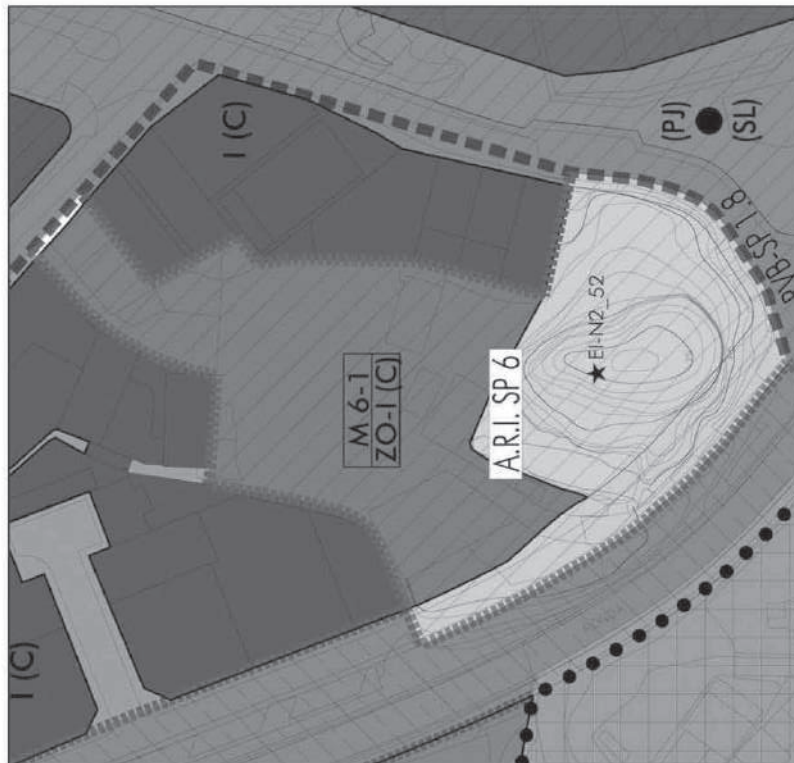
Carretera de Ronda

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

DENOMINACIÓN:

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Mejorar los niveles de calidad ambiental y paisajística de la oferta de actividades productivas que se desarrolla al norte del núcleo de San Pedro en las inmediaciones de la carretera de Ronda, protegiendo el yacimiento arqueológico con la calificación de espacios libres.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	8.787
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vn / Ha)	-
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	-
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,7974
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	7.006,41

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exento(LUE)	1,30
Unifamiliar Adosada(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Medio(ranico) (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,65
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios terciarios (ST)	0,65
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	
	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

I. ÁREA DE REPARTO	
AR.SU.SP-11	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	0,59602
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	5.254,81
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	4.726,33
5. GESTIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	625,48
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ²)	
EQUIPAMIENTO (m ²)	
VARIO (m ²)	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
	2.750
	1.366

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NÚMERO VIVIENDAS
M.6.1	IC	4.671	7.006,41	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACION
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

ARI-SP-7

El Ángel

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Área de Reforma Interior cuyo objetivo es promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en la trama urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad. Para ello se incidirá en la mejora de la permeabilidad de la red viaria resolviendo su desarticulación con el resto del tejido urbano y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad. Al tiempo se resolverán las grandes carencias existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos. El criterio del Plan General se centra en reconocer la oferta residencial que de manera espontánea se ha ido conformando. Al menos el 15% de la edificabilidad se destinará al uso de servicios terciarios. Al ser un ámbito de nueva urbanización, obligación suplementaria de la financiación de los gastos de urbanización según se dispone en el artículo 10.3.5 apartado f de las Normas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ² s)	103.500,00
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Ha)	3,88
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	40
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,1872
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	19.372,60
7. EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA (m ²)	12.915,00

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Residencial Libre Baja Densidad	1,40
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. ÁREA DE REPARTO	AR.SU.SP-12
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,26202
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	27.121,64
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	24.409,48
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	2.712,16
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ² s)	
EQUIPAMIENTO (m ² s)	
VIARIO (m ² s)	
SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL	
s art 17 LOUA y RP	
s art 17 LOUA y RP	
S.P.E	

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha y artículo 10.1.21 de las Normas Urbanísticas. Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental.

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA POTESTATIVA

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
4. PROGRAMACIÓN	2º CUATRIENIO

**ZONA: SAN PEDRO DE ALCANTARA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
ARI-SP-8	
Joseé Echegaray	
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
Dentro de la estrategia de impulsar una profunda transformación urbana en el entorno de la Autovía de la Costa aprovechando las externalidades positivas que introduce la proximidad de la Estación Ferroviaria y la operación del soterramiento de la A-7 en el frente urbano de San Pedro permitiendo la conquista para el ciudadano del espacio, por el que discurre el actual trazado en superficie, en el que se propone el desarrollo del Nuevo Parque Central, auténtica piedra angular del modelo de ciudad, se plantea en esta área la correcta ordenación e integración de esta pieza que intenta sellar las medianeras vistas existentes con tipología edificatorias consecuentes con la zona en la que se insertan, así como la inserción de dotaciones y espacios libres que rescaten el ámbito.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	3.995,51
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	39

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES:	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ² s)	11.047
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha)	86,00
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	95
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,8935
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	9.760,04
7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m ²)	5.774,53

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
I. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Eventual (UE)	1,30
Unifamiliar Almacén (UA)	1,30
Bloque (B)	0,60
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,95
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,95
Industrial	0,75
Servicios Tercarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hoteles (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Viverenda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
I. ÁREA DE REPARTO	
AR-SU-SP-13	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,55255
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	6.104,01
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	5.493,61
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	610,40
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	
EQUIPAMIENTO (m ² s)	
VIARIO (m ² s)	
SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL	
1.657	
1.665	
3.722	

V. DETERMINACIONES VINCULANTES
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables llenen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA		ORDENANZA	
M 8.1.1	NP2	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ²)
M 8.1.2	NP1	1686	4.289,91
M 8.2	MT	1661	3.965,51
		NÚMERO VIVIENDAS	
		44	
		42	
		39	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	
2. EJECUCIÓN	
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	
4. PROGRAMACIÓN	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
A DETERMINAR	
2º CUATRINIO	



**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

ARI-SP-9

Los Geránios

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Completación del trazo urbano que queda al norte del suelo urbano de San Pedro de Alcántara, en el límite con los desarrollos residenciales previstos por el SUDU1 SP3 "Cuatro Vientos". Se propone una actuación de carácter residencial que complete la fachada urbana hacia la Avda. Pablo Ruiz Picasso y formalice la nueva fachada norte de la Calle Los Geránios, siguiendo los alineamientos ya establecidos por la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable transitorio. Así mismo, se propone un incremento de las reservas dotacionales de este ámbito de la ciudad mediante la localización en el extremo occidental del área de una parcela destinada a equipamiento social.



IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

DENOMINACIÓN:

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	941,60
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	9

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ² s)	3.728
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv / Ha)	97
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	36
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,9907
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	3.692,54
7. EDIFICABILIDAD MÍNIMA AAEE (m ²)	553,88
7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m ²)	2.197,09

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exenta(UA)	1,30
Unifamiliar Adosada(UA)	1,20
Biogua (B)	0,90
Poblado Multifamiliar (PM)	1,00
Menzana Compacta	0,86
Ordenación Abierta	0,86
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,78
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hoteles (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	
	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. ÁREA DE REPARTO	
AR-SU-SP-14	0,70308
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	
	2.620,78
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	
	2.358,70
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	
	282,08
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	
	0,00
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	
	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO
ESPACIOS LIBRES (m²)
EQUIPAMIENTO (m²)
VIARIO (m²)

SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
	745
	1171
	658

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NÚMERO VIVIENDAS
M 9-1	M1	1154	3.692,54	36

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EFICACIA	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

**ZONA: SAN PEDRO DE ALCANTARA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORIA:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	2.683,00
2. NUMERO MINIMO DE VPP	29

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (mts)	8.802
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv./Ha)	100
4. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	88
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	1,3000
6. EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ²)	11.441,86
7. EDIFICABILIDAD MAXIMA VL (m ²)	6.956,95
8. EDIFICABILIDAD AE (m ²)	1.500,00

II. COEF. DE USO Y TIPOLOGIA:	
Unifamiliar Exento(UF)	1,30
Unifamiliar Adosada(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Medioambiental (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenacion Abierta	0,85
Nucleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Tercarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hoteles (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estacion de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
COEF. DE CARGAS URBANISTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	AR-SU-SP-15
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,91858
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	8.085,00
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	7.276,50
5. CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	808,50
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	-

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ²)	1.312
EQUIPAMIENTO (m ²)	1.737
VIARIO (m ²)	2.478

V. DETERMINACIONES VINCULANTES
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental

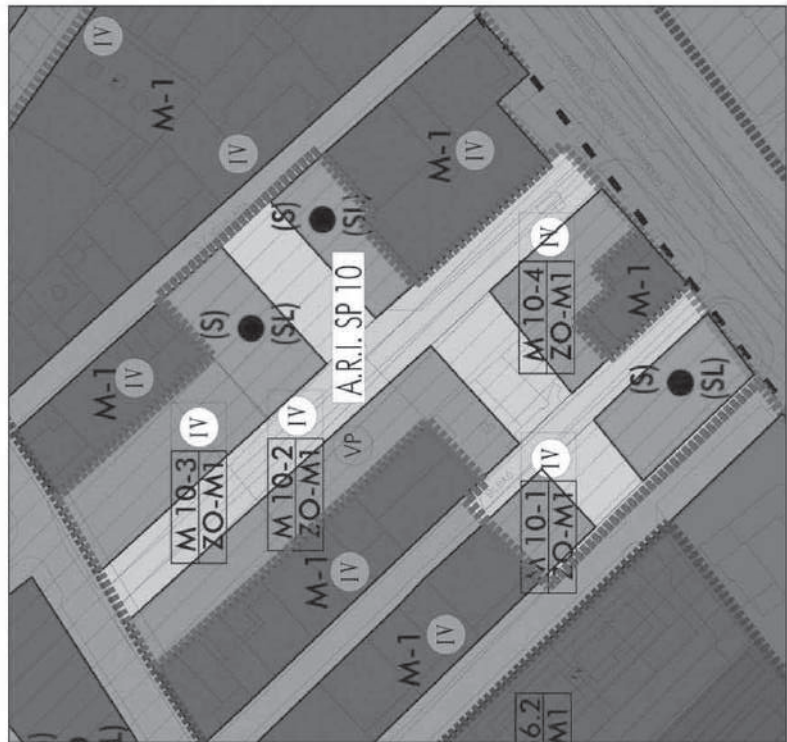
VI. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inapropiadas tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inestabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ²)
M.10.1	M.1	298	963,60
M.10.2	M.1	1.369	5.345,95
M.10.3	M.1	931	2.979,20
M.10.4	M.1	676	2.163,20

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTION	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACION Y PROYECTO DE REPARCELACION
2. EJECUCION	A. DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACION	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACION	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
Calle: Igualada	
ARI-SP-10	
IDENTIFICACION DE LA ACTUACION	
DENOMINACION:	

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION
Dentro de la estrategia del plan de impulsar una profunda transformación urbana en el entorno de la Autovía de la Costa aprovechando las externalidades positivas que introduce la proximidad de la Estación Ferroviaria y la operación del soterramiento de la A-7 en el frente urbano de San Pedro permitiendo la conquista para el ciudadano del espacio por el que discurre el actual trazado en superficie, en el que se propone el desarrollo del Nuevo Parque Central, auténtica piedra angular del modelo de ciudad. Esta estrategia de mejora cualitativa integral incorpora el objetivo de conformar una nueva área de centralidad en torno a este espacio público. El principal objetivo de esta área de reforma interior es la mejora de la permeabilidad urbana de San Pedro de Alcántara en su contacto con la Autovía de la Costa, donde se detectan patologías derivadas de la ausencia de continuidad de los ejes viarios locales. Además se garantizarán piezas dotacionales y vie espacios libres que propician un nuevo escenario urbano y que posibilitan el desarrollo de nuevas actividades sociales.



**ZONA: SAN PEDRO DE ALCANTARA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ARI-SP-11
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	Avenida de Burgos
IDENTIFICACION DE LA ACTUACION	
DENOMINACION:	

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION
 En la línea de impulsar una profunda transformación urbana en el entorno de la Autovía de la Costa aprovechando las externalidades positivas que introduce la proximidad de la Estación Ferroviaria y la operación del soterramiento de la A-7 en el frente urbano de San Pedro permitiendo la conquista para el ciudadano del espacio por el que discurre el actual trazado en superficie, en el que se propone el desarrollo del Nuevo Parque Central, auténtica piedra angular del modelo de ciudad, así como el Parque Marqués del Duero en colindancia con este ámbito que propiciamos a reordenar. Se plantea esta área que actúa sobre suelos con la consideración de urbano no consolidado y que no han sido edificadas conforme al planeamiento en vigor en los plazos oportunos. La presente revisión, manteniendo básicamente las edificabilidades otorgadas por el anterior Plan, pretende la mejora dotacional precisada en función de la nueva densidad otorgada. La reserva de VPO es imprescindible al tratarse de un suelo urbano no consolidado con la máxima densidad admitida por Ley.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORIA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	6.003
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	60
2. NUMERO MINIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION FORMORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ² s)	17.916
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv./Ha)	100
4. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	174
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	1.300
6. EDIFICABILIDAD MAXIMA VL (m ²)	23.296,80
7. EDIFICABILIDAD MAXIMA VL (m ²)	14.086,08
8. EDIFICABILIDAD AE (m ²)	3.282,12

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGIA	
Unifamiliar Exentado(UUE)	1,30
Unifamiliar Adosado(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compartida	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciales (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Holerero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANISTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	AR-SU-SH-16
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,92070
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	16.495,75
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	14.846,17
5. CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.649,57
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO	
SISTEMA GENERAL	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	4.722
EQUIPAMIENTO (m ² s)	2.370
VIARIO (m ² s)	

V. DETERMINACIONES VINCULANTES
 Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
 Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES
 Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce: será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION FORMORIZADA POTESTATIVA			
ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NUMERO VIVIENDAS
M-11-1	7846	20.008,47	174
M-11-2	2978	3.282,12	0

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACION
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRINIO
4. PROGRAMACIÓN	

**ZONA: SAN PEDRO DE ALCANTARA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
ARI-SP-12
Avenida Luis Braille

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN:

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Impulsar una profunda transformación urbana en el entorno de la Autovía de la Costa aprovechando las externalidades positivas que introduce la proximidad de la Estación Ferroviaria y la operación del soterramiento de la A-7 en el frente urbano de San Pedro permitiendo la conquista para el ciudadano del espacio por el que discurre el actual trazado en superficie, en el que se propone el desarrollo del Nuevo Parque Central, auténtica piedra angular del modelo de ciudad. Esta estrategia de mejora cualitativa integral incorpora el objetivo de conformar una nueva área de centralidad en torno a este espacio público. El principal objetivo de esta operación es mejorar la permeabilidad de la trama urbana de San Pedro de Alcántara en su contacto con la Autovía de la Costa donde se debían producir derivadas de la ausencia de continuidad de los ejes viarios locales. Se posibilita así mismo la implementación de nuevas piezas de espacios públicos, de equipamientos y zonas verdes que vendrán a implementar la oferta dotacional de este entorno urbano.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	6.080,34
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	60

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	19.653
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv/Ha)	73,78
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	445
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,8537
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	16.777,53
7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m ²)	8.521,99
8. EDIFICABILIDAD AE (m ²)	2.175,00

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA	
Unifamiliar Exenta(UE)	1,30
Unifamiliar Adosada(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

AR-SU-SP-17	
1. AREA DE REPARTO	0,55046
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	10,916,55
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	8.824,89
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	8.824,89
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1,091,66
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	-

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ²)	
EQUIPAMIENTO (m ²)	
VIARIO (m ²)	
SISTEMA GENERAL	1.033
SISTEMA LOCAL	1.724
	3.043
	6.380

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

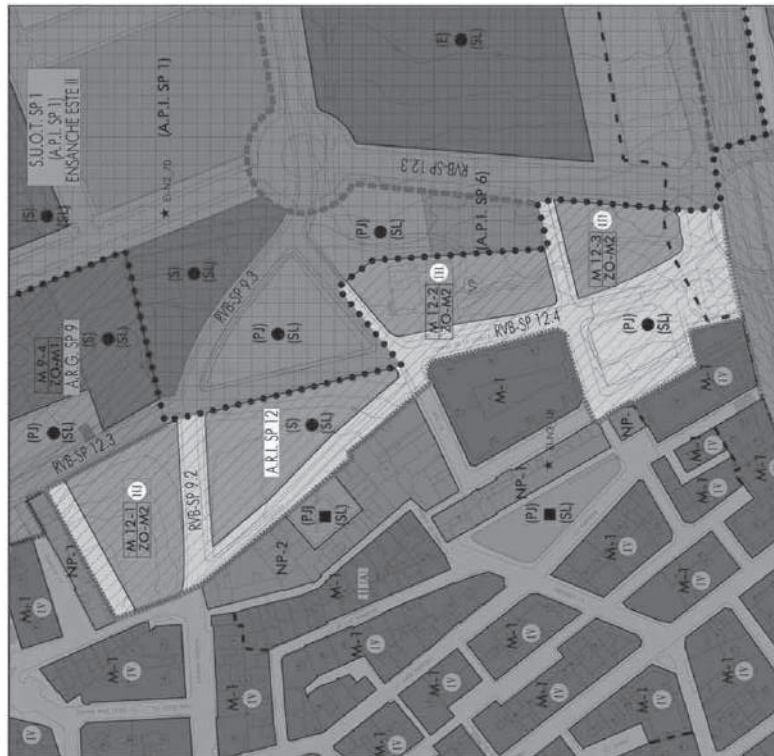
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA/ MANZANA LUCRATIVA			
ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NÚMERO VIVIENDAS
M.12.1	2060	6644,21	52
M.12.2	2706	6060,34	60
M.12.3	1606	4052,79	33

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	



**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)**

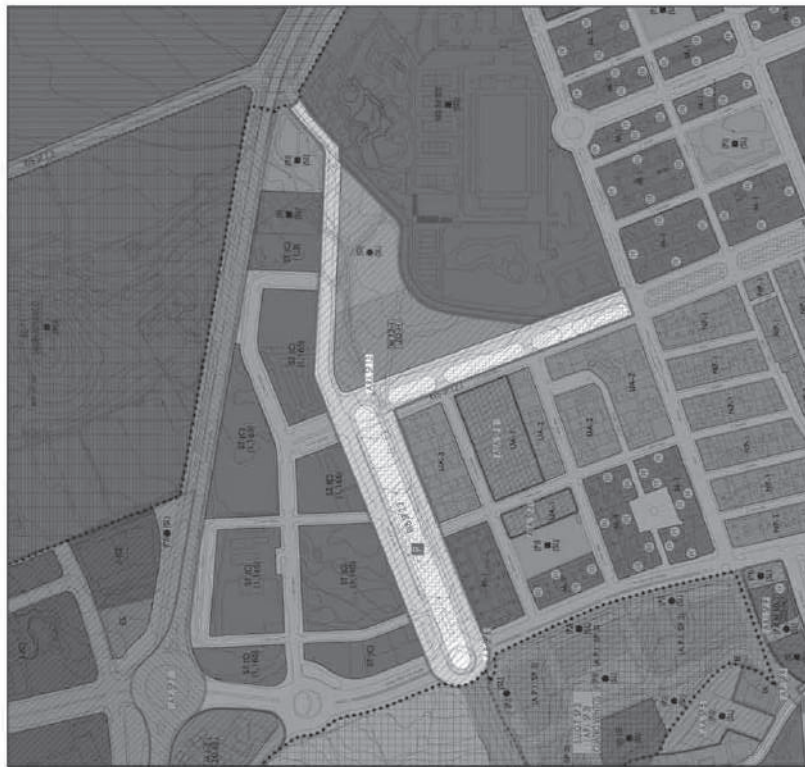
**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

ARI-SP-13

Fuente Nueva

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Actuación de reforma interior que presenta un doble objetivo, por un lado, mejorar la accesibilidad del núcleo urbano de San Pedro de Alcántara mediante el rediseño de la actual calle Santa Beatriz, convirtiéndola en un eje viario bulevarizado que posibilite la complicación del tramo final del Sistema General Viano RVB SP2 hasta su enlace con la Carretera de Ronda, y por otro, impulsar y simplificar la oferta turística del municipio de San Pedro de Alcántara mediante la reforma del actual vacío urbano existente entre el Sistema General de Equipamientos EC03b y el Polígono Incluirai 2 para acoger una importante oferta de uso hotelero, en una posición de óptima accesibilidad, que quede garantizada por las reformas verticales propuestas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ² /m ²)	-
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	-

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ² s)	36.715
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv/Ha)	-
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	-
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,40
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² /m ²)	14,886

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

I. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exenta(Ue)	1,30
Unifamiliar Adosada(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediaterreno (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Tercarios (ST)	0,65
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,90
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
II. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	
	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

I. ÁREA DE REPARTO	
AR-SU-SP-18	0,30000
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (Ua/m ² s)	11,014,60
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	9,973,10
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1,101,46
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	0
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ² s)		SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)	24074			5188
VARIOS (m ² s)				

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda obra que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NÚMERO VIVIENDAS
M.13.1	H	7.454	14.685,00	357 Plazas Hot.

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

**ZONA: SAN PEDRO DE ALCANTARA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN:

ARI-SP-14

La Basílica

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Completación de la fachada urbana al frente litoral de San Pedro, al sur de la Urbanización Linda Vista Bajo, completando la manzana residencial existente y posibilitando la ordenación para el sistema de espacios públicos de la ciudad, de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre. La nueva edificación que se materialice deberá respetar las caudales arqueológicas establecidas por la presencia de los yacimientos arqueológicos PAI-01 y PAP10, así como la presencia de arbolado existente en el interior de la manzana residencial.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ² s)	10.793
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Nº / Ha)	6,5
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	7
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,227
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	2.450,17

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

I. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exento(UE)	1,30
Unifamiliar Adosado(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciales (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	
	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. AREA DE REPARTO	
AR-SU-SP-19	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (U/m ² s)	
	0,22968
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	
	2.479,00
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	
	2.231,10
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	
	247,90
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	

IV. SUELO DOTACIONAL: PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA LOCAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)	5.922
VIARIO (m ² s)	622

IV. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionamientos ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental
Sector donde la titularidad de los terrenos estará sujeta a lo que resulte en el destino definitivo, y por tanto, los usos y calificaciones que establezca el Plan General, en esta zona, deberán ser compatibles con su posible pertenencia al Dominio Público marítimo Terrestre, así como con las limitaciones de uso establecidas por la servidumbre de protección.

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

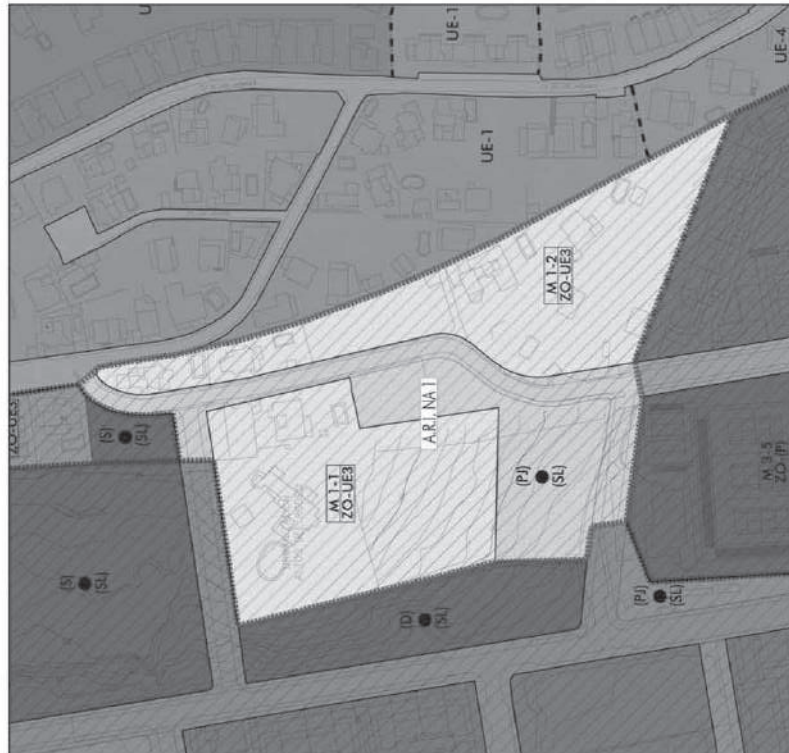
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA		ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NÚMERO VIVIENDAS
M.14.1	ST(A)	2.833	1.560,57		
M.14.2	UA-3	1.566	930,60		6
M.14.3	UE-1	312	150,00		1

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	COMPENSACION
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
 AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
ARI-NA-1	
Las Amapolas	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
Operación de completación cualitativa de un pequeño vacío de la trama urbana que se desarrolla al norte de la Autovía de la Costa. El criterio adoptado ha sido mejorar la permeabilidad, resolviendo las obturaciones existentes en la red viaria local e insertar ploteos de espacios libres de proximidad que ayuden a equilibrar su localización en el tejido de Nueva Andalucía.	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	29.124
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv./Ha)	6,87
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	20
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,2232
6. EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA (m ²)	1.250,00
7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	6.501,02

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exenta(Ue)	1,30
Unifamiliar Adosada(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Habitado (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	
AR-SUM-A-2	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (Ua/m ² s)	0,29018
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (Ua)	8,451,33
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (Ua)	7,608,19
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Ua)	845,13
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (Ua)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ²)	
EQUIPAMIENTO (m ²)	
VIARIO (m ²)	
SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL	3.507
	3.947

V. DETERMINACIONES VINCULANTES
 Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
 Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES
 Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario Informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)
M.1.1	UE-3	10.284	3.079,34
M.1.2	UE-3	11.406	3.421,66
			10
			10

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
ESTUDIO DE DETALLE	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
A.DETERMINAR	
1º CUATRIENIO	

**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	14.181,67
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	141

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	275.917
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha)	29,96
4. COEFICIENTE DE VIVIENDAS	0,3393
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	93.245,78
6. EDIFICABILIDAD ADECUADA (m ²)	8.000,00
7. EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL V.I. (m ²)	71.164,11
8. EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA (m ²)	69.561,26

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Extenal (UE)	1,30
Unifamiliar Adosado (UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediano (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,75
Industrial	0,85
Servicios Terciarios (ST)	0,70
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,60
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,20

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SLNA-3
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	0,37559
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	98.662,33
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	88.796,10
5. GESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	9.866,23
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ²)	62.429
EQUIPAMIENTO (m ²)	35.045
VIARIO (m ²)	32.550

V. DETERMINACIONES VINCULANTES
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acomodar las medidas preventivas para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NÚMERO VIVIENDAS
M.2.1	PM2	30.836	20.820,63	72
M.2.2	PM2	35.982	22.992,63	214
M.2.3	PM2	24.382	14.172,98	158
M.2.4	PM2	15.928	14.181,67	141
M.2.5	PM2	24.371	14.174,98	158
M.2.6	STA	6.657	8.000,00	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. ELECCIÓN	COMPENSACIÓN, Art. 4.2.7 apartado 7 de las Normas Urbanísticas
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
ARI-NA-2
Lucimar

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
La ordenación propuesta asume la ordenación pormenorizada, ya ejecutada, al considerarla compatible con el modelo de ciudad propuesto y plantea la completación de las manzanas residenciales no desarrolladas, la incorporación de una nueva manzana residencial destinada a acoger la oferta de vivienda protegida, que equilibre el incremento de edificabilidad originalmente asignada, así como la ocupación de los terrenos clasificados como no urbanizables y la relocalización del sistema local de espacios libres y equipamientos, concentrando en el área central del ámbito, una imponente reserva de espacios libres públicos, rodeada por las principales parcelas destinadas a equipamientos. Así mismo se plantea la localización de una parcela equipamiento público en posiciones céntricas al paso de la CN-340. Se exigirá la obligación suplementaria de financiación de los gastos de urbanización establecidos en el artículo 10.3.5. apartado 3 de las Normas Urbanísticas.



**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
III. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	1.945,23
2. NUMERO MÍNIMO DE VPP	19

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	19.230
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv / Ha)	28,08
4. NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	54
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,9273
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	11.488,63
7. EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA (m ²)	5.781,91

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exentado(UE)	1,30
Unifamiliar Asociado(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Atural	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Tercarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Habilitero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SLNA-4
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	0,9573
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	10.716,87
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	9.645,18
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.071,88
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL: PUEBLO	
ESPACIOS LIBRES (m ²)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m ²)	
VIARIO (m ²)	SISTEMA LOCAL
	3.512

V. DETERMINACIONES VINCUJANTES
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente fecha
Los condicionamientos ambientales establecidos en el Estatuto de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ²)
M.3.1	UA-3	9.637	5.781,91
M.3.2	PM-3	2.949	1.946,23
M.3.3	ST(A)	3.132	3.758,48
			NUMERO VIVIENDAS
			35
			19

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EFECTUACIÓN	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ARI-NA-3
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	Atalaya
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Operación de completación cualitativa de un pequeño vacío de la trama urbana que se desarrolla al norte de la Autovía de la Costa. El criterio adoptado ha sido mejorar la permeabilidad, resolviendo las obtenciones existentes en la red viaria local e insertar reservas de espacios libres de proximidad que ayuden a equilibrar su localización en el tejido de Nueva Andalucía. Así mismo se optaron nuevos usos y se propusieron nuevas actividades con la propuesta de creación de una pieza de servicios terciarios en el extremo occidental del ámbito, que venga así a recalificar este tejido urbano.



**ZONA: NUEVA ANDALUCIA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

ARI-NA-4

Hotel Guadalquivir Banús

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION

Operación de carácter estratégico en el sector urbano de la franja litoral. El objetivo se centra en mejorar la accesibilidad a la costa, incorporar nuevos espacios libres y equipamientos que ayuden a optimizar los niveles dotacionales existentes y reforzar la oferta hotelera en un ámbito especialmente apto para el desarrollo de estas actividades, posibilitando, al tiempo, la normalización de las actuaciones irregulares efectuadas en el Hotel Guadalquivir Banús.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	
2. NUMERO MÍNIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ² s)	46.657
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	
4. NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0.4508
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	21.023,00
7. EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA (m ²)	9.134

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exentado(UE)	1,30
Unifamiliar Adosado(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Ambiental	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hoteles (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,20

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

I. AREA DE REPARTO	AR-SU-NA-5
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0.40253
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	18.920.70
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	17.028.63
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.892.07
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
EQUIPAMIENTO (m ²)		6.332
VIARIO (m ² s)		8.642
		6.442

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NUMERO VIVIENDAS
M.4.1	Hotelera	6.426	9.134	
M.4.2	Hotelera	19.815	11.860	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
4. PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO

**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

II. DETERMINACIONES SOBRE VPP
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²)	44.077
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	14
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	61
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²)	0,37
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	16.301,80

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:

Unifamiliar Exenta(UE)	1,30
Unifamiliar Autosol(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,95
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,95
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hoteles (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,20

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SUANA-6
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²)	0,36553
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	16.111,69
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	14.800,52
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.611,17
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m²)	3.973
EQUIPAMIENTO (m²)	2.370
VIARIO (m²)	5.737

V. DETERMINACIONES VIGILANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA POTESATIVA

ORDENANZA	H	EDIFICABILIDAD (m²)	8.301,39	NÚMERO VIVIENDAS	
M.5.1.1		SUPERFICIE (m²)	8461		
M.5.1.2	B5		8000		61

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

ESTUDIO DETALLE

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

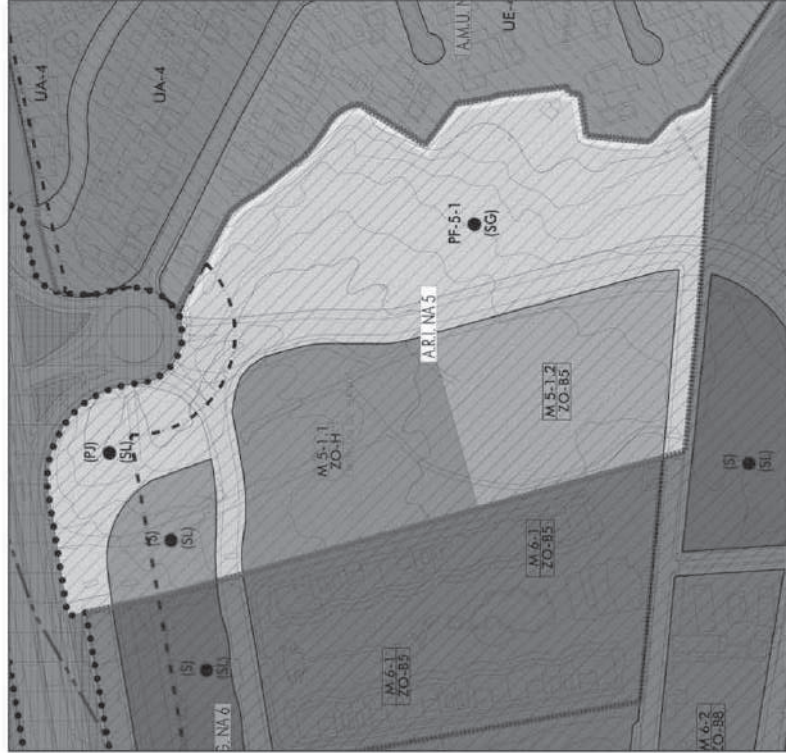
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN: ARI-NA-5

DENOMINACIÓN: El Rodero

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Localizada en el frente litoral, al oeste de Puerto Banús, se trata de una oportunidad territorial inenunciable, para permeabilizar la trama urbana de este sector de la ciudad, por un lado, hacia el mar, a través de la creación del Sistema General de Espacios Libres (PF5.1), vinculado al curso fluvial del Arroyo de las Cañas Verdes, mejorando sustancialmente la accesibilidad al dominio público marítimo terrestre, y por otro, mediante el diseño de un sistema viario que posibilite la conexión longitudinal entre áreas de ciudad, hoy desarticuladas.

Se propone la implantación de una pieza hotelera



**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

ARI-NA-6

Caracul

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Localizada en el frente litoral, al oeste de Puerto Banús, se trata de una oportunidad territorial inencontrable, para reurbanizar la trama urbana de este sector de la ciudad hacia el mar, a través de la compleción del Sistema General de Espacios Libres (PES), que proviene del área de reforma interior ARI NA5. En este sentido, en esta actuación destaca la obligación de liberar de edificaciones la zona de servidumbre de protección. Así mismo el desarrollo de esta actuación posibilita la compleción de las manzanas residenciales colindantes y la conexión longitudinal entre áreas de ciudad, hoy desarticuladas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	6.306,56
2. NUMERO MÍNIMO DE VPP	63

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	44.657
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	39,63
4. NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	177
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,40
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	17.662,76

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

I. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exentado (UE)	1,30
Unifamiliar Adosado (UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compartida	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hoteles (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,20

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

I. ÁREA DE REPARTO	
AR-SUANA-7	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	0,32935
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	14.707,86
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	13.237,07
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.470,79
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ²)	14.554
EQUIPAMIENTO (m ²)	
VIARIO (m ²)	
SISTEMA GENERAL	
	5.039
SISTEMA LOCAL	
	9.970

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA		
ORDENANZA	EDIFICABILIDAD (m ²)	NUMERO VIVIENDAS
M.6.1	9.712	11.456,20
M.6.2	5.382	6.966,56
		114
		63

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

I. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
4. PROGRAMACIÓN	1º CUARTIENIO

**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)**

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
1. DETERMINACIONES SOBRE VPP	3.568,79
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	35
2. NUMERO MÍNIMO DE VPP	

II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	27.189
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viviendas/Ha)	43
4. NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	118
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0.4374
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	11.895,99

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exentado (UE)	1,30
Unifamiliar Adosado (UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacida	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terceros (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Habitario (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ²)	2.969
EQUIPAMIENTO (m ²)	2.868
VIVIARIO (m ²)	4.037
SISTEMA GENERAL	
	3.987
SISTEMA LOCAL	
	2.969
	2.868
	4.037

V. DETERMINACIONES VINCULANTES
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha y los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental.

VI. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	
ORDENANZA	PM2
SUPERFICIE (m ²)	13.340
EDIFICABILIDAD (m ²)	11.895,99
NUMERO VIVIENDAS	118
DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACION
2. EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**
DENOMINACIÓN: ARI-NA-7
Avenida Príncipe Salman

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Completación del vacío urbano existente entre el Conjunto Residencial "La Dama de Noche" y la Urbanización "Los Naranjos", mediante la localización de una parcela destinada a acoger una oferta residencial que formalice la fachada a la avenida Príncipe Salman. Así mismo se plantea el diseño de un sistema lineal de espacio público, vinculado al curso de agua que discurre por el norte de la actuación, que actúe de elemento conector con el Sistema General de Espacios Libres PF6 "Parque del Río Verde". La reserva local de equipamiento se localizará en coincidencia con el sistema ambiental propuesto.



**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

ARI-NA-3

Andalucía Alta

IDENTIFICACION DE LA ACTUACION

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION
Sello de la manzana residencial existente, resolviendo la transición entre la Urbanización "Andalucía Alta" y las viviendas unifamiliares existentes al norte de la actuación, mediante la localización de una parcela de tipología plurifamiliar y una parcela de equipamiento.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	2.055,30
2. NUMERO MÍNIMO DE VPP	20

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ² s)	9.613
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	71
4. NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	68
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,7127
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	6.651,00

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

I. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exenta(UE)	1,30
Unifamiliar Asociada(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacita	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hobolero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

I. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NA-9
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,55302
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	5.412,29
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	4.871,06
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	541,23
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	
EQUIPAMIENTO (m ² s)	
VIARIO (m ² s)	
SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL	4.343

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	PM1	EDIFICABILIDAD (m ²)	6.651,00	NUMERO VIVIENDAS	68
M.8.1		SUPERFICIE (m ² s)	5.270		

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACION
2. EJECUCIÓN	COMPENSACION
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EFICACIDAD VPP (m ²)	
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	10,077
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (v/v / Ha)	
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,3865
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	4,028,10

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exentado (UE)	1,30
Unifamiliar Adosado (UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacita	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hoteles (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NA-10
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	0,29564
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	3,019,58
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	2,717,62
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	301,96
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
ESPACIOS LIBRES (m ²)		3,367
EQUIPAMIENTO (m ²)		
VIARIO (m ²)		

V. DETERMINACIONES VINCULANTES
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

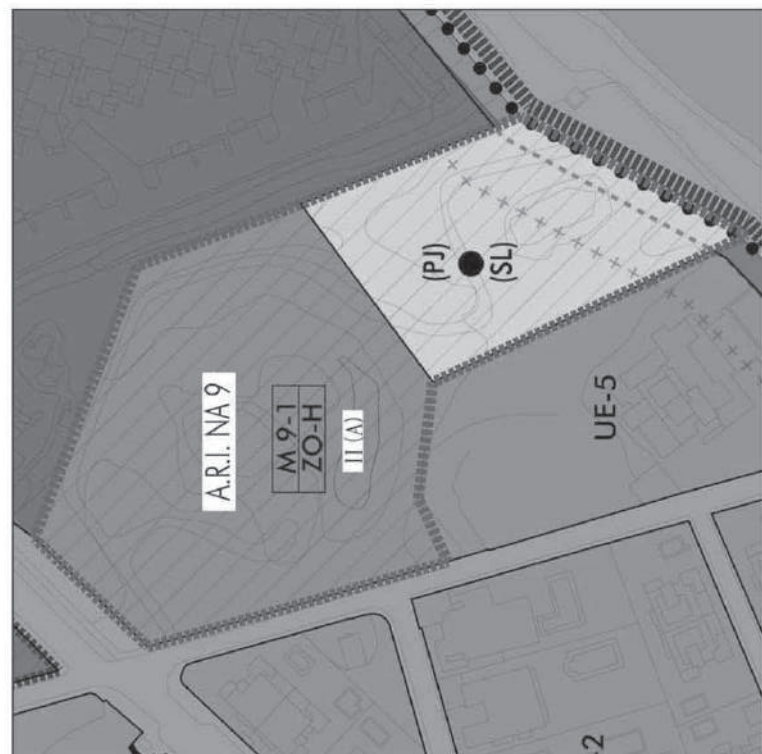
VI. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)
M.8.1	H	6.710	4.028,10

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACION
2. EFICUACIÓN	COMPENSACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ARI-NA-9
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	Princesa Hotel

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Implantación de una plaza hotelera que introduzca nuevas actividades de uso no residencial en este frente litoral, propiciando así la generación de un nuevo y más rico tejido urbano. Se obtiene así mismo una reserva de sistema de espacios libres para el dominio y uso público en el contacto con la playa.



ZONA: NAGÜELES
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
ARI-NG-1
Vía del Marfil

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Ambito en el que se localizan un conjunto de viviendas unifamiliares en suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbanizable No Programado, que carece de las dotaciones, pautas requeridas. Se pretende plus la normalización del ámbito mediante la propuesta en éste de la reserva de una serie de piezas destinadas a parques y jardines públicos que resalten la necesaria adecuación con el tejido urbano preexistente así como con los elementos hitos naturales que atraviesan el área. Así mismo se propone la ubicación de una plaza de equipamiento en el acceso desde la carretera de Islán. Al ser una actuación de nueva urbanización, obligación suplementaria de financiación de gestión de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3.1 de las Normas Urbanísticas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
1. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMEORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	177.244
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv/Ha)	2,69
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	6
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,1200
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	21.270,00
7. EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA (m ²)	3.952,00

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA	
Unifamiliar Exeñtal (UE)	1,30
Unifamiliar Adaptada (UA)	1,20
Bloque (B)	0,80
Poblado Mejoramiento (PM)	1,00
Manzanas Compuestas	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,75
Industrial	0,75
Servicios Terceiros (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Habitado (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicios	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
3. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. COEF. DE LOCALIZACIÓN	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NG-2
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (Ua/m ² s)	0,18721
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	33.181,19
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	29.685,07
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	3.318,12
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ²)	
EQUIPAMIENTO (m ²)	8.440
VIARIO (m ²)	
SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL	
	43.603
	16.812
	2.566

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza de Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMEORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NÚMERO VIVIENDAS
M.1.1	UE4	23.051	9.276,27	10
M.1.2	UE4	44.157	9.273,02	19
M.1.3	UE4	38.016	7.276,71	17

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	2º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

ZONA: NAGÜELES
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORIA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	11.639,37
2. NUMERO MINIMO DE VPP	116

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	118.718
2. USOS DE VIVIENDAS (v/v (Hs))	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS	19,04
4. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	226
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,5266
6. EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ²)	36.707,90
7. EDIFICABILIDAD MAXIMA VL (m ²)	20.640,91

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGIA:	
Unifamiliar Extenso (UE)	1,30
Unifamiliar Adosado (UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Medio (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Poblado Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANISTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. AREA DE REPARTO	AR-SUL-NG-3
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (Ua/m ²)	0,23360
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	27.796,60
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	24.960,84
5. GESTION DE APROVECHAMIENTO (UA)	2.775,96
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ²)	
EQUIPAMIENTO (m ²)	3.929
VARIO (m ²)	
SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL	26.337
	6.205
	19.623

V. DETERMINACIONES VINCULANTES
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NUMERO VIVIENDAS
M.2.1	UE-4	22.019	4505,253	22
M.2.2	UE-4	14.987	4370,226	14
M.2.3	UE-4	10.956	3600,807	10
M.2.4	B-B	10.970	1804,616	180
M.2.5	ST (C)	4.331	6.456,62	0

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTION

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
2. EJECUCION	PROYECTO DE URBANIZACION Y PROYECTO DE REPARCELACION
3. SISTEMA DE ACTUACION	A. DETERMINAR
4. PROGRAMACION	1º CUATRIENIO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
ARI-NG-2
El Vicario

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION
Actuación de regeneración y recalificación del frente del tramo urbano de la CN-340 cuyos objetivos son resolver la conectividad ambiental y viaria local y poner en valor los suelos colindantes al Arroyo Las Piedras incorporándolos al sistema de espacios libres públicos. La actuación asume, al tiempo, una dimensión relevante en el fortalecimiento de la cohesión social del modelo de ciudad al integrar una importante reserva de viviendas protegidas (116) localizadas en el frente a la CN-340. Se establece la necesidad de la elaboración de un Plan Especial de Reforma Interior para la delimitación de las manzanas residenciales que dan frente a la Avenida Bulvear Príncipe Alfonso de Hohenlohe que evite las afectaciones causadas por la servidumbre de paso de tuberías existentes, así como para posibilitar la división de este área de reforma interior en unidades de ejecución.



ZONA: NAGÜELES
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
ARI-NG-3

Identificación de la actuación: **ARI-NG-3**

DENOMINACIÓN: **Hoecibe**

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Actuación de reforma interior ubicada en el frente al tramo urbano de la CN-340. El objetivo de la ordenación promotorizada propuesta por el Plan General es profundizar en la consolidación de esta arteria como el eje de centralidad de mayor prestancia del término municipal de Marbella, desarrollando una oferta destinada a servicios terciarios.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

II. DETERMINACIONES SOBRE VPP
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PROMOTORIZADA PRECEPTIVA

II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	5.724
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv./ha)	
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,7231
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	4.138,50

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:

Unifamiliar Exentat(LUE)	1,30
Unifamiliar Adosada(LUA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hoteles (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NG-4
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	0,61460
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	3.517,73
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	3.185,95
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	351,77
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ²)	
EQUIPAMIENTO (m ²)	
VIARIO (m ²)	1.585

V. DETERMINACIONES VINCULANTES
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PROMOTORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NÚMERO VIVIENDAS
M 3-1	ST(A)	4.139	4.138,50	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

ZONA: NAGÜELES
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
AR-NG-4
Los Manchones Altos

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN:

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Ámbito en el que se localizan un conjunto de viviendas unifamiliares, sobre la base de licencias otorgadas en contra del PGOU de 1986, que prevé para estos terrenos la clasificación de Suelo Urbanizable No Programado.
El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación que aporta una serie de piezas casísticas a espacios libres incluidas en el ámbito, que representaran más del 30 % respecto de la superficie total del mismo. Al ser una actuación de nueva urbanización, obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3.1.6 de las Normas Urbanísticas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

II. DETERMINACIONES SOBRE VPP

1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)

2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²)

2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv/Ha)

3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS

4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS

5. COEF. EDIFICABILIDAD VPP

6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)

7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:

Unifamiliar Ejecutada (UE)	1,30
Unifamiliar Adecuada (UA)	1,20
Bloque (B)	0,60
Poblado Meditarráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hoteles (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
Vivienda Protegida (VP)	1,20

2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. ÁREA DE REPARTO

AR-SJANG-5

2. APROVECHAMIENTO MEDIO (Ua/m²)

0,17069

3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (Ua)

38.208,48

4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (Ua)

34.387,63

5. GESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Ua)

3.820,85

6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (Ua)

0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m²)

EQUIPAMIENTO (m²)

VIARIO (m²)

INF. BÁSICA (IA) (m²)

SISTEMA GENERAL

SISTEMA LOCAL

105.692,01

13.187,34

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha

Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NÚMERO VIVIENDAS
M.4.1	UE-6	4.721,21	1.180,30	1
M.4.2	UE-6	7.183,61	1.700,00	2
M.4.3	UE-6	11.067,53	2.766,89	3
M.4.4	UE-6	15.413,20	3.853,30	5
M.4.5	UE-6	31.979,75	7.984,94	10
M.4.6	UE-6	24.163,12	6.040,78	8
M.4.7	UE-6	3.452,06	865,51	1

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO

2. EJECUCIÓN

3. SISTEMA DE ACTUACIÓN

4. PROGRAMACIÓN

PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN

A. DETERMINAR

2º. CUATRIENIO

ZONA: NAGÜELES
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORIA: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	5.594,88
2. NUMERO MINIMO DE VPP	55

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION FORMORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	51.512
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/7 Ha)	36,30
4. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	187
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,3692
6. EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ²)	18.967,96
7. EDIFICABILIDAD MAXIMA V. (m ²)	13.373,28
7. EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA (m ²)	319,00

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGIA:	
Unifamiliar Explotable (UE)	1,30
Unifamiliar Adosado (UA)	1,20
Bloque (B)	0,80
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Marzanas Compacts	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hoteles (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANISTICAS	
	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	
AR-SUNG-6	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	0,29405
3. INDICE DE APROV. OBJETIVO (UA/m ²)	0,29405
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	15.147,10
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	13.632,39
6. GESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.514,71
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ²)	14.833
EQUIPAMIENTO (m ²)	3.593
VIARIO (m ²)	3.301

V. DETERMINACIONES VINZULANTES
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION FORMORIZADA POTESTATIVA			
ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NUMERO VIVIENDAS
M.S.1	17.098	11.285,28	172
M.S.2	11.196	7.950,68	74
M.S.3	1.519	319,00	1

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTION	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACION Y PROYECTO DE REPARCELACION
2. EJECUCION	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACION	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACION	

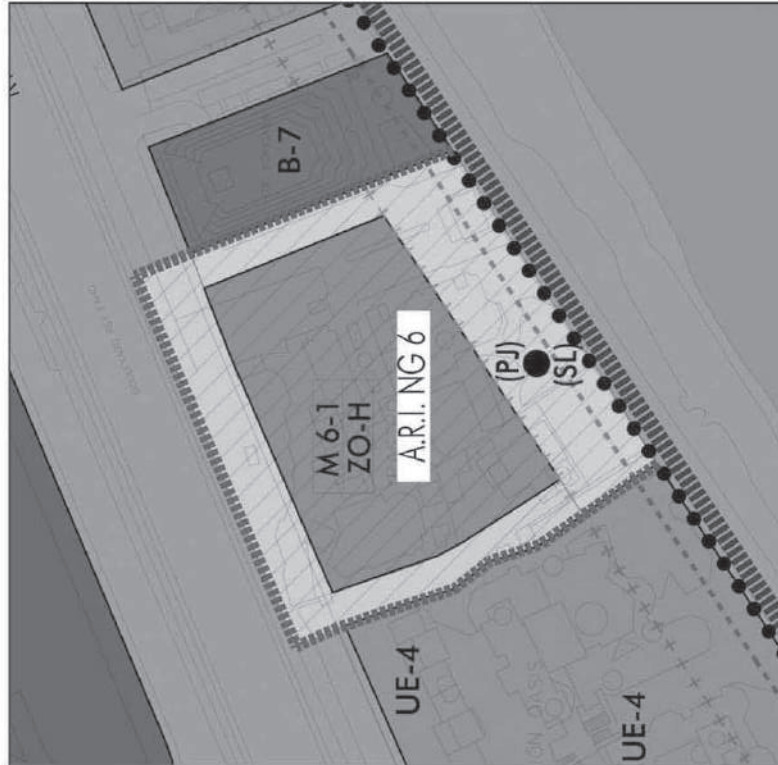
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
ARI-NG-5
Nagüeles

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION
Operación de reforma interior localizada en la trama urbana que se desarrolla al norte de la AP-7. En este caso el Plan General trata de aprovechar la oportunidad que representa la existencia de este vacío urbano para mejorar los niveles de conectividad viaria y ambiental del entorno e impulsar el acomodo de una oferta de vivienda protegida en un ámbito caracterizado por la materialización predominante de viviendas destinadas, con carácter general, a tramos poblacionales de renta alta (55 viviendas protegidas). El proyecto de urbanización que se rediseña tendrá que integrar las palmeras existentes en el borde del viario sur, en espacio público. Al ser una actuación de nueva urbanización, obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3º de las Normas Urbanísticas.



ZONA: NAGÜELES
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ARI-NG-6
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	Nuevo Hotel
IDENTIFICACION DE LA ACTUACION	
DENOMINACION:	
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION	
Operación de contenido estratégico localizada en el frente del litoral de Nagüeles, dirigida a desarrollar una oferta complementaria a las actividades residenciales, y destinada a proporcionar una oferta hotelera de calidad. Se libera así mismo una pieza de más de 2.000 metros cuadrados de espacios libres de uso y dominio público en el frente litoral.	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORIA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	
2. NUMERO MINIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	7.309
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv./Ha)	
4. NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,30
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	2.192,64

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exentista (UE)	1,30
Unifamiliar Adosada (UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	
AR-SU-NG-7	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,22469
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	1.644,48
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.479,97
5. CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	184,44
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
ESPACIOS LIBRES (m ² s)		2.300
EQUIPAMIENTO (m ² s)		1.357

V. DETERMINACIONES VINCULANTES
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario Informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ²)
M.6.1	HOTELERO	3.644	2.192,64

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTION	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACION Y PROYECTO DE REPARCELACION
2. EJECUCION	COMPENSACION
3. SISTEMA DE ACTUACION	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACION	

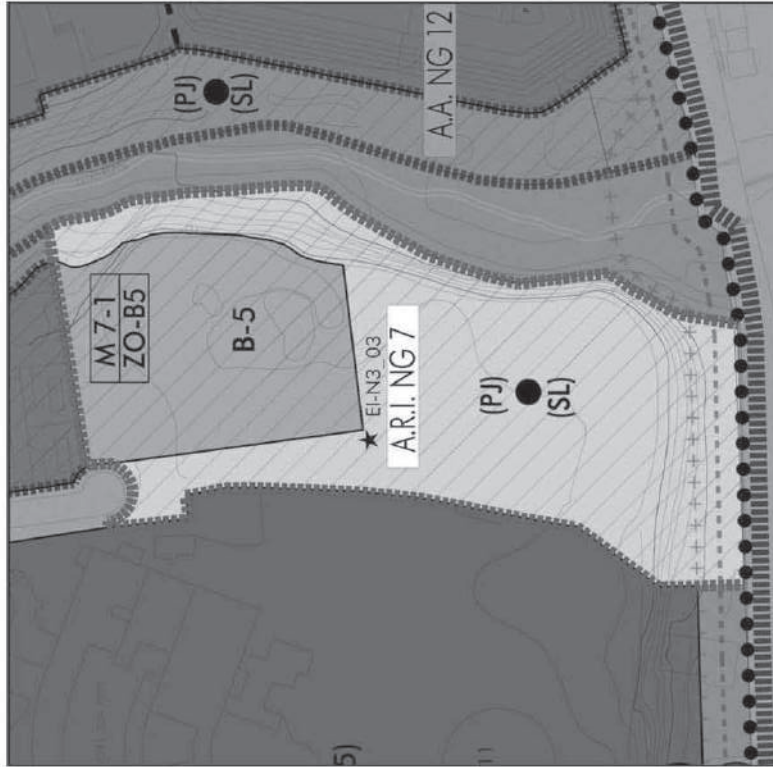
ZONA: NAGÜELES
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
ARI-NG-7
Guadalquivir Sur

IDENTIFICACION DE LA ACTUACION
DENOMINACION:

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION

Operación localizada en el frente del litoral de Nagüeles, dirigida a desarrollar una oferta residencial de alta calidad, procediendo así a dotar a este entorno urbano de elementos de diferenciación urbana que propicien mayores dosis de proyección territorial. Así mismo se genera una gran reserva de espacios libres en el contacto con el litoral, de uso y dominio público. Al ser una actuación de nueva urbanización, obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.3º apartado 3.º de las Normas Urbanísticas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	
2. NUMERO MÍNIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	9.932
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv./Ha)	14,10
4. NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	14
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,40
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	3.972,80

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exentat(UF)	1,30
Unifamiliar Adosada(UA)	1,20
Bloques (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenada Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hoteles (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. AREA DE REPARTO	AR-SU-NG-8
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,36
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	3.575,52
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	3.217,97
5. CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	357,55
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ²)	
EQUIPAMIENTO (m ²)	
VIARIO (m ²)	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
	8.962

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NUMERO VIVIENDAS
M.7.1	B5	2.580	3.972,80	14

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTION

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACION Y PROYECTO DE REPARCELACION
3. SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
4. PROGRAMACION	1º CUATRINIO

ZONA: NAGÜELES
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACION DE LA ACTUACION	ARI-NG-8
DENOMINACION:	El Lisón
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION:	
Operación de carácter estratégico dirigida a la implantación de una oferta hotelera en este ámbito, que venga a complementar el uso residencial dado casi en exclusividad en el entorno. Se generarán así nuevas actividades que fomentarán la diversidad de usos y contribuirán a generar un tejido urbano más rico y diverso, fomentando así la cohesión socio-territorial. Se libera así mismo una gran cantidad de espacios liberados uso y dominio público en el contacto con el flitoral, mejorándose así la articulación del frente marítimo con el tejido urbano.	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORIA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	-
2. NUMERO MINIMO DE VPP	-

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	20.804
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONOMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/Ha)	-
4. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	-
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0.30
6. EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ²)	6.325.24

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGIA:	
Unifamiliar Exoniat(UE)	1.30
Unifamiliar Asociada(UA)	1.20
Bloques (B)	0.90
Poblado Mediterráneo (PM)	1.00
Manzana Compacita	0.85
Ordenación Abierta	0.85
Núcleo Popular Industrial	0.75
Servicios Terciarios (ST)	0.85
Servicios Avanzados (SA)	0.70
Hoteles (H)	0.75
Equipamiento Privado	0.50
Estación de Servicio	1.30
Vivienda Protegida (VP)	0.30
2. COEF. DE CARGAS URBANISTICAS	1.00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	AR-SU-NG-9
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0.2280
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	4.743.93
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	4.269.53
5. CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	474.39
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0.00

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)	SISTEMA LOCAL
VIARIO (m ² s)	10.281

V. DETERMINACIONES VINCULANTES
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES			
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hídrico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICABILIDAD (m²)
M.8.1	H	10.542	6.325.24

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACION Y PROYECTO DE REPARCELACION
2. EJECUCION	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACION	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACION	

ZONA: NAGÜELES
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
ARI-NG-9
Calle Alora

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
El objetivo fundamental de esta área de reforma interior es la recalificación del núcleo de acceso a la Urbanización "Recio de Nagüeles", mediante la localización de una parcela destinada a albergar una oferta de servicios terciarios, que diversifique la actividad existente en un área, hoy ausente de otros contenidos que no sean los exclusivos residenciales, así como la localización de una parcela destinada a albergar un equipamiento de uso público, aprovechando la máxima accesibilidad que este punto estratégico le confiere.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

II. DETERMINACIONES SOBRE VPP
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)
2. NUMERO MÍNIMO DE VPP

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²) 7.690
2. USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha)
4. NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s) 0,4625
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²) 3.556,57

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:
Unifamiliar Exenta(LU) 1,30
Unifamiliar Adosada(UA) 1,20
Bloque (B) 0,90
Poblado Meditarráneo (PM) 1,00
Manzana Compacta 0,85
Ordenación Abierta 0,85
Núcleo Popular 0,85
Industrial 0,75
Servicios Terciarios (ST) 0,65
Servicios Avanzados (SA) 0,70
Hotelero (H) 0,75
Equipamiento Privado 0,50
Educación de Servicio 1,30
Vivienda Protegida (VP) 0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS 1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS
AR-SU-NG-10
1. AREA DE REPARTO 0,39314
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 3,023,08
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA) 2,70,78
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 302,31
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA) 0,00
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO
ESPACIOS LIBRES (m²)
EQUIPAMIENTO (m²)
VIARIO (m²)
SISTEMA LOCAL 1.400
SISTEMA GENERAL 1.999
725

V. DETERMINACIONES VINCULANTES
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA M.9.1
ORDENANZA 3,557
SUPERFICIE (m²) 3,557
EDIFICABILIDAD (m²)
NUMERO VIVIENDAS

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO
2. EJECUCIÓN PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN A DETERMINAR
4. PROGRAMACIÓN 1º CUATRINIO

ZONA: NAGÜELES
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL

ARI-NG-10
Las Terrazas

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Operación de carácter estratégico con la que se pretende la generación de una nueva oferta hotelera en el ámbito, que venga a complementar el uso residencial dado casi en exclusividad en el entorno. Se generan así nuevos actividades que fomentan la diversidad de usos y coadyuvan a generar un tejido urbano más rico y diverso, fomentando así la cohesión socio-territorial. Se libera así mismo una gran cantidad de espacios libres de uso y dominio público en el contacto con el litoral, mejorándose así la articulación del frente marítimo con el tejido urbano. Al ser una actuación de nueva urbanización, obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3.º de las Normas Urbanísticas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VFP	
1. EDIFICABILIDAD VFP (m ²)	
2. NÚMERO MÍNIMO DE VFP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	34.690
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv./Ha)	-
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	-
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0.32
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	11.146,32

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exenta(U/E)	1,30
Unifamiliar Adosada(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Meditarráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,65
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,65
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. AREA DE REPARTO	AR-SU-NG-11
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,2418
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	8.359,74
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	7.523,77
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	835,97
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ² s)	12.050
EQUIPAMIENTO (m ² s)	
VIARIO (m ² s)	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
	3.953

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un censo, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NÚMERO VIVIENDAS
M10.1	H	18.577	11.146,32	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACION
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

ZONA: MARBELLA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

II. CLASE DE SUELO Y CATEGORIA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACION DE LA ACTUACION
DE NOMINACION: Trapiche-Cajén

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
ARI-MB-1

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION
Actuación destinada a completar la fachada urbana del sector de Trapiche Alto hacia el AP-7 en el punto de enlace donde se resuelve la conexión entre las tramas urbanas de Trapiche y el núcleo principal de Marbella. La ordenación normativizada establecida por el Plan General determina la localización de un importante paquete de suelo (13.404,39 m²) destinado a espacios libres. Al ser una actuación de nueva urbanización, obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3.f de las Normas Urbanísticas.

III. DETERMINACIONES SOBRE VPP
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²) 10.798,83
2. NUMERO MINIMO DE VPP 108

IV. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²) 37.216
2. USO GLOBAL RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) 64,22
4. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 239
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²) 0,6448
6. EDIFICABILIDAD MAXIMA (m²) 23.997,39
7. EDIFICABILIDAD MAXIMA VL (m²) 13.198,56

V. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGIA:

Unifamiliar Exenta(U.E)	1,30
Unifamiliar Adscrita(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hoteles (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
Viviendas Urbanísticas	1,00

VI. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. AREA DE REPARTO AR-SU-MB-2 0,40824

2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²) 15,11836

3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA) 13,60652

4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 15,1184

5. EXCESO DE APROVECHAMIENTO (UA) 0

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ²)	13.404
EQUIPAMIENTO (m ²)	3.558
VIARIO (m ²)	4.433
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
1.365	13.404
	3.558
	4.433

V. DETERMINACIONES VINCULANTES
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NUMERO VIVIENDAS
M.1.1	B7	14.456	23.997,39	239

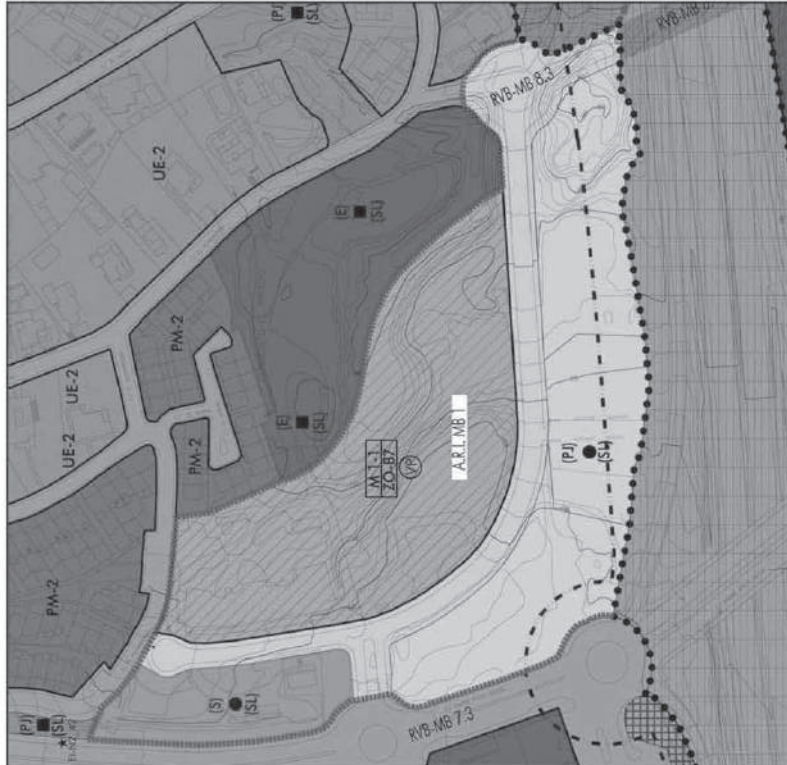
DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTION

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO PROYECTO DE URBANIZACION Y PROYECTO DE REPARCELACION

2. EJECUCION COMPENSACION

3. SISTEMA DE ACTUACION 1º CUATRIENIO

4. PROGRAMACION



ZONA: MARBELLA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

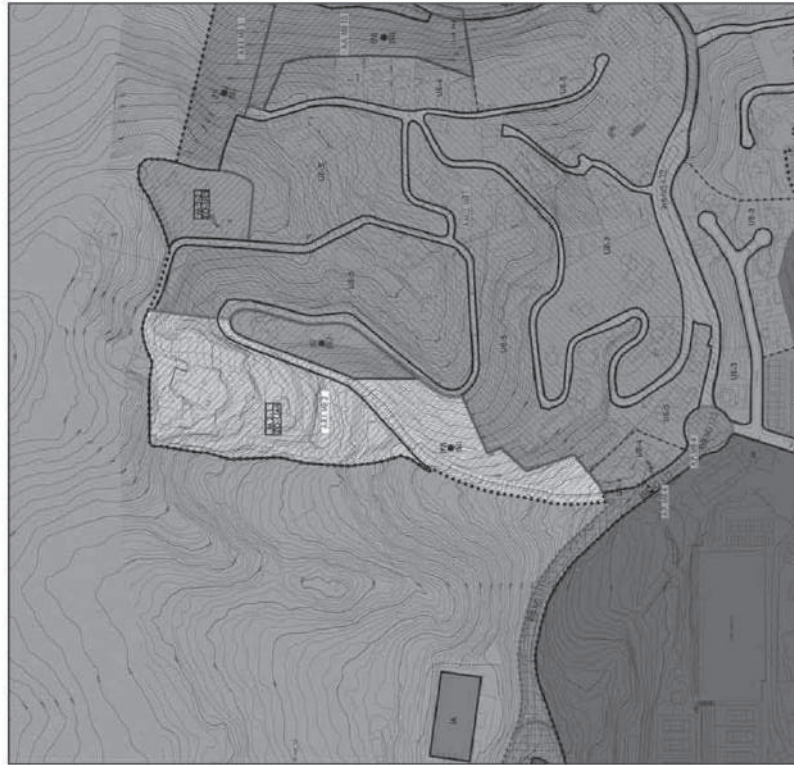
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL

ARI-MB-2

La Última

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Operación de remate del borde urbano de Tropeche Alto en su contacto con el Suelo No Urbanizable. Además de resolver la transición con el medio natural de manera racional, el objetivo de la ordenación, se centra en aportar a este área de la ciudad un espacio dotacional de proximidad que mitigue las carencias existentes.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	0,00
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	35.547
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv./Ha)	14
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	49
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,2812
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	9.994,50
7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m ²)	9.994,50

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

I. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exenta(U/E)	1,30
Unifamiliar Adosada(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediarraño (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,65
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,65
Industrial	0,75
Servicios Terenciales (S T)	0,55
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. ÁREA DE REPARTO	
AR-SU-MB-3	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,27410
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	11.993,40
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	8.769,03
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	974,34
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	2.250,03

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
ESPACIOS LIBRES (m ² s)		7.443
EQUIPAMIENTO (m ² s)		4.810
VIARIO (m ² s)		3.304

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICABILIDAD (m²)	NÚMERO VIVIENDAS
M.2.1	UA-4	19.999	9.994,50	49

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACION
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	2º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

ZONA: MARBELLA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
ARI-MB-3
Finesisio

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Esta actuación se localiza en las inmediaciones del enlace de la AP-7 con la carretera de Ojén, principal colector de acceso rodado al núcleo principal. Por ello, el Plan General plantea el desarrollo de funciones de Servicios Avanzados aprovechando la elevada renta de emplazamiento que, para el desarrollo de estas actividades, ofrece la óptima accesibilidad de la que goza. Al ser una actuación de nueva urbanización, obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3º de las Normas Urbanísticas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

II. DETERMINACIONES SOBRE VPP
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²/m²)
2. NUMERO MÍNIMO DE VPP

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ² s)	8.255
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv / Ha)	0,00
4. NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	0,00
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,2423
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	2.000,00

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exentual (UE)	1,30
Unifamiliar Adosada (UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poliedro Meditarráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,65
Núcleo Propiario	0,85
Industria (I)	0,75
Servicios Tercarios (ST)	0,65
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. AREA DE REPARTO	AR-SU-MB-4
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,1696
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	1.400,00
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.280,00
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	140,00
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)		6.772
VARIÓ (m ² s)		483

V. DETERMINACIONES VINCULANTES
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza de Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NUMERO VIVIENDAS
M.3.1	SA	1.000	2.000,00	0

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACION
2. EJECUCIÓN	A DE TERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

ZONA: MARBELLA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL

ARI-MB-4

Cementerío Viejo

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

Actuación de sellado urbano, cuyo objetivo es la formalización de la nueva frontera urbana al Cementerio de Marbella, consolidando las manzanas residenciales existentes y remodelando el sistema viario que da accesibilidad a la actuación, proporcionando unas secciones más homogéneas y amplias que permita implementar criterios de diseño urbano (introducción de arbolado de alineación, mobiliario urbano...) que incidan en la recualificación ambiental y paisajística de la actuación. Así mismo se propone el diseño de un sistema ambiental que contribuya a construir una plataforma de espacio libre que permita singularizar el entorno de la actual Plaza de Toros de Marbella.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORIA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	2.219
2. NUMERO MINIMO DE VPP	22

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	6.926
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Hq)	86,1
4. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	51
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	1.1690
6. EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ²)	6.921,74

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGIA:	
Unifamiliar Exento(LUE)	1,30
Unifamiliar Adosada(LUA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular Industrial	0,75
Servicios Tercarios (ST)	0,65
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hoteles (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANISTICAS	
	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. AREA DE REPARTO	
AR-SU-MB-5	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	0,78689
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	4.663,30
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	4.196,97
5. SESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	486,33
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ²)	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
EQUIPAMIENTO (m ²)		1.024
VIARIO (m ²)		2.213

V. DETERMINACIONES VIGILANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LICITATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NUMERO VIVIENDAS
M 4.1	ST(A)	1.371	1.644,96	
M 4.2	M 1	197	768,28	7
M 4.3	M 1	567	2.269,96	22
M 4.4	M 1	555	2.218,52	22

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTION

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACION Y PROYECTO DE REPARCELACION
2. EJECUCION	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACION	2º CUATRINIO
4. PROGRAMACION	

ZONA: MARBELLA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL

ARI-MB-5

Calle 11

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Actuación localizada al norte del suelo urbano de Marbella, sobre un tejido prácticamente consolidado que contiene una oferta residencial de vivienda unifamiliar aislada, caracterizada por su carácter espontáneo y desordenado. El objetivo de ordenación se centra en el reconocimiento de las edificaciones existentes, posibilitando su correcta integración en la malla urbana colindante así como en la resolución de la precariedad dotacional del ámbito, mediante el diseño de un sistema lineal de espacios libres que favorezca la transición hacia el Suelo No Urbanizable colindante y su conectividad con el Sistema General de espacios Libres PE14 previsto en el SUS MB2. Al ser una actuación de nueva urbanización (complemento de la existente), obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3.º de las Normas Urbanísticas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	0,00
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	0

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ² s)	25.159
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Ha)	2,4
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	6
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,1791
6. EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA (m ²)	2.964,00
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	4.505,27

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exento(UE)	1,30
Unifamiliar Autosol(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacita	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,75
Industrial	0,85
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hoteles (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,20

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. ÁREA DE REPARTO	
AR-SU-MB-3	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,27410
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	7,028,22
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	6,206,52
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	689,61
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	132

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
ESPACIOS LIBRES (m ² s)		8.616
EQUIPAMIENTO (m ² s)		1.525
VARIOS (m ² s)		

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICABILIDAD (m²)	NÚMERO VIVIENDAS
M.5.1	UES	9.959	2.807,66	4
M.5.2	UES	5.659	1.697,60	2

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	2º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

ZONA: MARBELLA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL

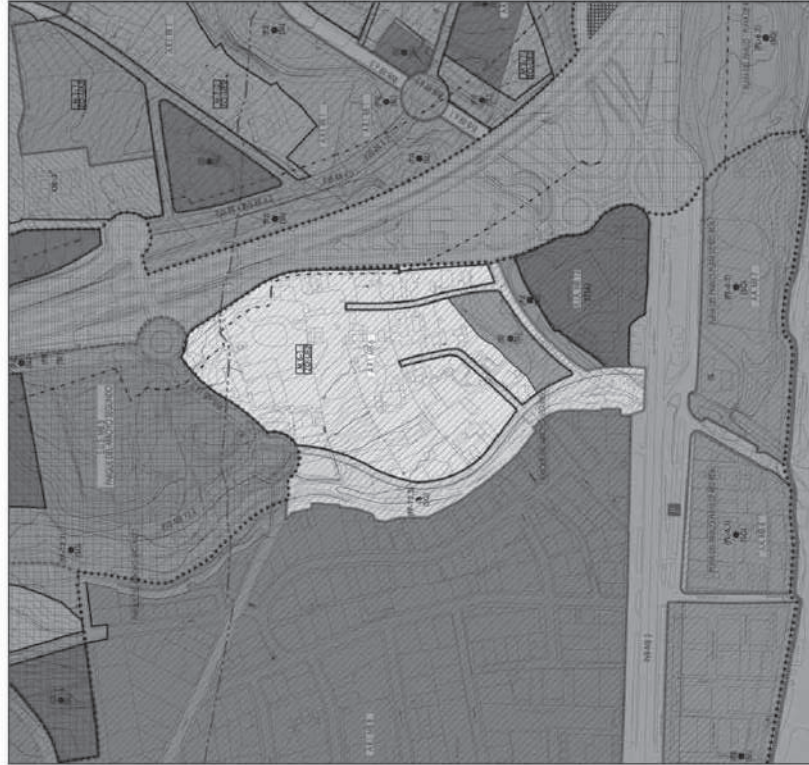
ARI-MB-6

IDENTIFICACION DE LA ACTUACION

Metales

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION

La operación se sitúa sobre un tejido semiconsolidado que contiene una oferta residencial de vivienda unifamiliar alejada caracterizada por su carácter espontáneo y desordenado. El objetivo de ordenación se centra en posibilitar su correcta integración en la trama urbana existente, dando solución a los problemas de conectividad viaria, proximidad delictual y graves carencias infraestructurales, teniendo en cuenta las nuevas oportunidades que le brinda la regeneración y puesta en valor de los espacios colindantes (la revitalización y profunda transformación que se persigue en el Polígono de La Ermita). Al ser una actuación de nueva urbanización (complemento de la existente), obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3.º de las Normas Urbanísticas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	
2. NUMERO MÍNIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ² s)	57.177
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv./Ha)	12,77
4. NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	73
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,2277
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	13.020,31
7. EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA (m ²)	3.734,00
7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m ²)	13.020,31

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

I. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exentada (UE)	1,30
Unifamiliar Adosada (UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Propio	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	
	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. AREA DE REPARTO	
AR-SU-MB-6	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,29603
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	18.926,40
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	15.233,38
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.692,60
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ² s)	9.071
EQUIPAMIENTO (m ² s)	
VIARIO (m ² s)	
SISTEMA GENERAL	
	9.071
SISTEMA LOCAL	
	3.588
	5.483

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un caudal, será necesario informe de la Agencia Andaluza de Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de esconder las meras protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NUMERO VIVIENDAS
M 6.1	UE-2	38.073	13.020,31	73

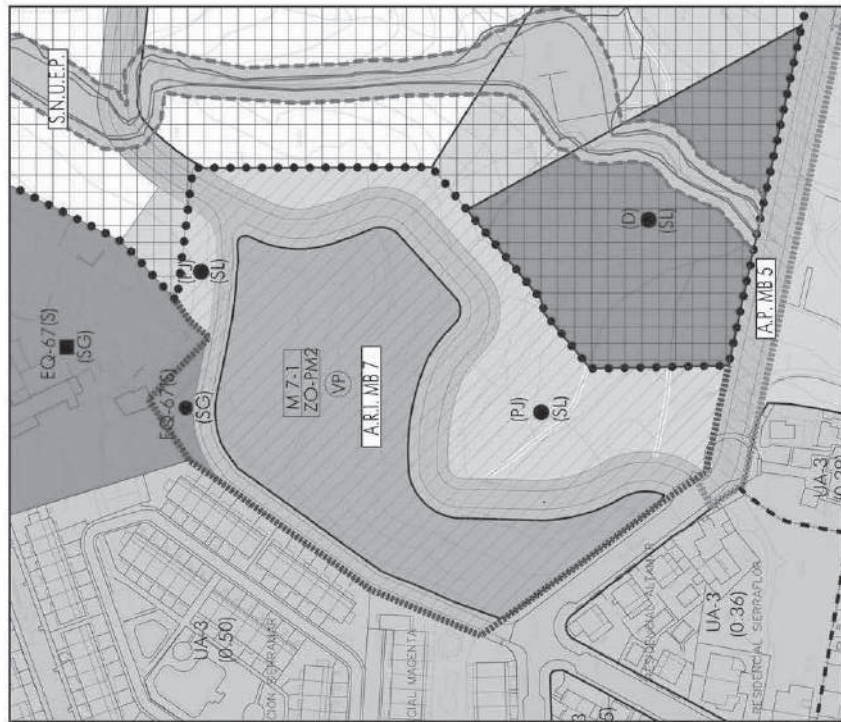
DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTION

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º y 2º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

ZONA: MARBELLA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
ARI-MB-7
Cerca de Don Miguel

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:
Operación de pequeña escala cuyo objetivo es completar un vacío urbano existente en el área de Trapiche Alto en las cercanías del Hotel Don Miguel, contribuyendo a mejorar continuidad a la red ambiental planificada por el Plan General en el Sector de suelo urbanizable colindante (SUS-MB-2). Al ser una actuación de nueva urbanización (complemento de la existente), obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3.º de las Normas Urbanísticas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
III. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	3.094,20
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	30

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	24.140,79
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	42,67
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	103
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,427245
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	10.314,00
7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m ²)	7.219,80

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

I. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exentado(UA)	1,30
Unifamiliar Adosado(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,65
Ordenación Abierta	0,65
Núcleo Popular	0,65
Industrial	0,75
Servicios Teresianos (ST)	0,65
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Español de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	
	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

I. AREA DE REPARTO	
AR-SU-MB-7	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	0,37/523
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	8,148,06
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	7.333,20
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	814,80
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00
IV. SUELO DOTACIONAL PUEBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ²)	6.475
EQUIPAMIENTO (m ²)	478,93
VIARIO (m ²)	6.877,80
V. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha	
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental	

VI. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables llenen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NÚMERO VIVIENDAS
M.7.1	PM-2	10.314	10.314,00	103

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

ZONA: MARBELLA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
ARI-MB-8

La Ermita

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Ámbito cuyo objetivo es la relocalización de las actuales actividades económicas de carácter industrial proponiendo un uso mixto residencial y de actividades económicas (no industriales), recuperando el frente litoral como espacio público, se tendrán presente los criterios y objetivos establecidos en el art. 10.1.22 de las Normas Urbanísticas. Previamente a la formulación del Plan Especial deberá realizarse un Avance de Ordenación Pormenorizada conjuntamente con el Plan Especial del SUS-MB 4 para la correcta coordinación de ambos planes de desarrollo.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	93.038,46
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	930

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	340.768
2. USO GLOBAL	MIXTO-RESIDENCIAL/ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv / Ha)	75
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	2.555
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	1.3000
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	443.040,28
7. EDIFICABILIDAD AE (m ²)	177.216,11
8. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m ²)	172.785,71

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Vivienda Libre Plurifamiliar (VL)	0,80
Actividades Económicas (AE)	0,70
Vivienda Protegida Plurifamiliar (VPP)	0,50
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	
	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. ÁREA DE REPARTO	
AR-SU-MB-8	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²)	
	0,86153
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	
	260.191,38
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	
	261.172,25
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	
	29.019,14
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	
	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

SISTEMA GENERAL	
ESPACIOS LIBRES (m ²)	
EQUIPAMIENTO (m ²)	10.073,77
SISTEMA LOCAL	
s.art. 17 V RP	
s.art. 17 V RP	
s. ord PP	

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha y art. 10.1.22 de las Normas Urbanísticas

Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

La ordenación de desarrollo habrá de ser consultada con la Consejería de Obras Públicas y Transportes para su armonización con el "Proyecto de Construcción de Ferrocarril de la Costa del Sol. Tramo Fuengirola-Los Monteros y Los Monteros-San Pedro de Alcántara".

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	
	PLAN ESPECIAL
2. EJECUCIÓN	
	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	
	A DETERMINAR
4. PROGRAMACIÓN	
	1º y 2º CUATRINIO

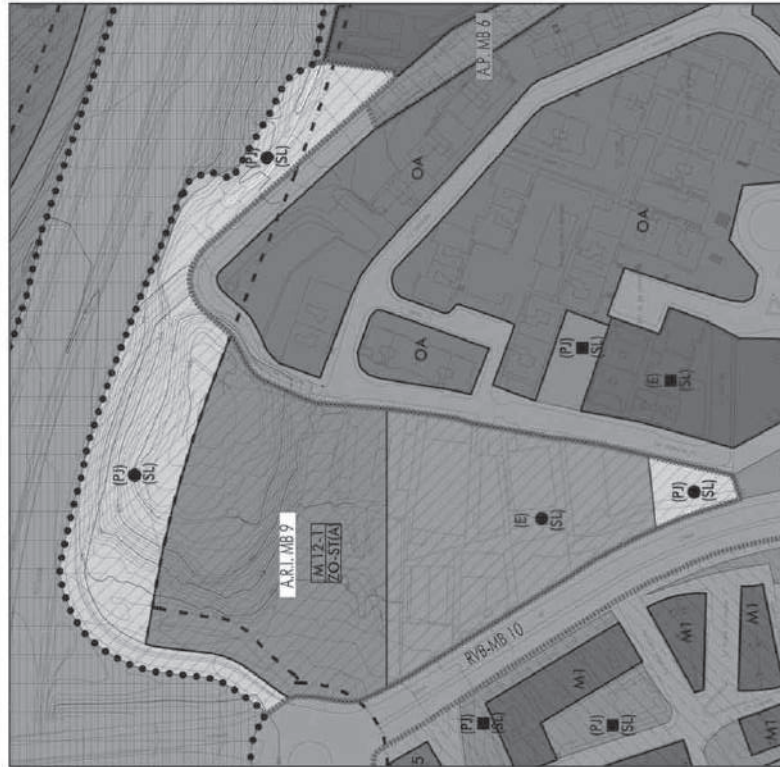
ZONA: MARBELLA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL

ARI-MB-9
Plaza de Toros

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Actuación de renovación Urbana destinada a la completación de la fachada urbana del núcleo urbano de Marbella hacia la avenida Duque de Loria, mediante la formalización de una gran parcela con destino a generar una oferta de actividades económicas que diversifiquen funcionalmente el tejido urbano existente de uso predominantemente residencial y la localización de una importante parcela de equipamiento público escolar, en posiciones de máxima accesibilidad. La intervención propuesta deberá a su vez reutilizar la fachada de la ciudad hacia el paseo por el norte de la actuación de la AP7 mediante la localización del sistema local de espacios públicos en la zona de no edificación establecida por las afecciones que el paso de esta infraestructura viera provoca.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	
2. NUMERO MÍNIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	32.811
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv/Ha)	
4. NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,7000
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (mt)	24.606,54

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exentado(U)	1,30
Unifamiliar Adosado(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,65
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Tercarios (S1)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	
	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. AREA DE REPARTO	
AR-SU-MB-9	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	0,63750
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	20.917,25
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	18.825,53
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	2.091,73
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
ESPACIOS LIBRES (m ²)		8444,9
EQUIPAMIENTO (m ²)		9.227
VARIOS (m ²)		2.881

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cause, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas fructuables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (mt)	NUMERO VIVIENDAS
M.12.1	ST(A)	12.256	24.606,54	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTION

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACION
2. EJECUCION	COMPENSACION
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

ZONA: MARBELLA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL

ARI-MB-10
El desastre

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Area de reforma interior cuyo objetivo es dar coherencia a la oferta residencial media esparcidamente resolviendo la densificación actual que presenta el ámbito con respecto al resto del tejido urbano colindante mediante el diseño de ejes viarios de carácter estructural así como la mejora dotacional del ámbito previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad. Igualmente se observarán los criterios del art. 10.1.23 de las Normas Urbanísticas. Al ser una actuación de nueva urbanización (complemento de la existente), obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3º de las Normas Urbanísticas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
III. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)	
2. NUMERO MÍNIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²)	90.331
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv./Ha)	6
4. NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	54
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²)	0,2116
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	19.113,53
7. EDIFICABILIDAD AEEF (m²)	27.36,89
8. EDIFICABILIDAD MÁXIMA VL (m²)	18.376,84
9. EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA (m²)	5.730,00

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Actividades Económicas (AE)	0,85
Vivienda Baja Densidad (VL)	1,40
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	
	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. AREA DE REPARTO	
AR-SU-MB-10	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²)	
	0,27867
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	
	25.254,02
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	
	22.728,62
5. CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	
	2.525,40
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	
	0

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

SISTEMA GENERAL	
ESPACIOS LIBRES (m²)	
EQUIPAMIENTO (m²)	
VIARIO (m²)	1.346
INF. BÁSICA (IA) (m²)	3.000
SISTEMA LOCAL	
s.art. 17 y RP	
s.art. 17 y RP	

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha y art. 10.1.23 de las Normas Urbanísticas. Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental.

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)	NUMERO VIVIENDAS

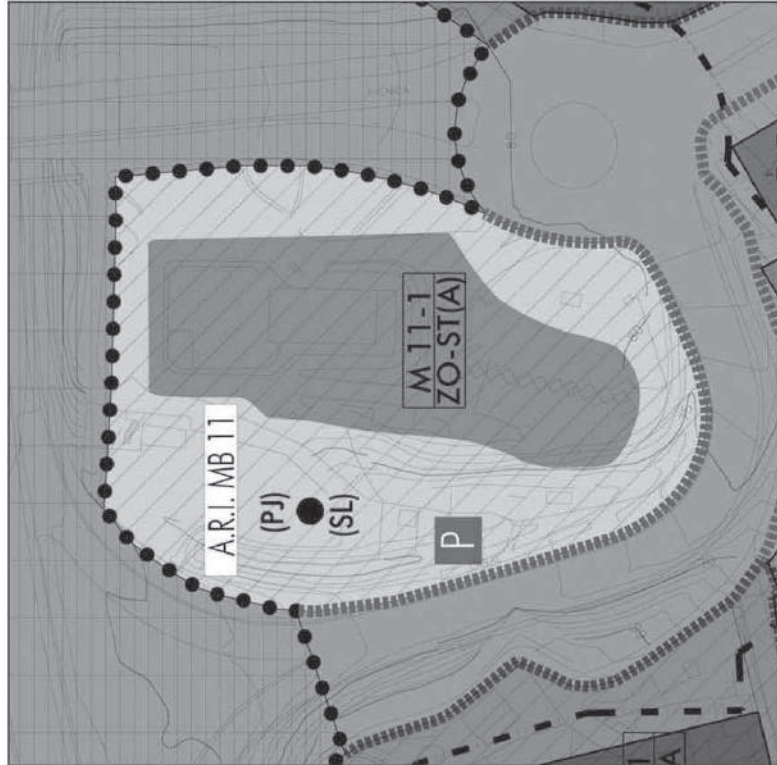
DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACION Y PROYECTO DE REPARCELACION
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
4. PROGRAMACIÓN	1º y 2º CUATRIENIO

ZONA: MARBELLA
ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
ARI-MB-11
Duques de Lerma Norte

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:
Se trata de una actuación localizada en el nudo de acceso de la AP7 al núcleo urbano de Marbella por la Avenida Duque de Lerma, donde se está desarrollando en la actualidad una actividad comercial. Con la intervención planteada se opta por el mantenimiento de la actividad comercial existente, y la recalificación ambiental del ámbito, puerta de acceso al núcleo urbano consolidado de Marbella, mediante calificación como espacios libres de todo el entorno de la parcela destinada a uso terciario. Así mismo se habilita la posibilidad de compatibilizar el uso público de estos espacios con la localización de un aparcamiento público de rotación en uno de los puntos de máxima accesibilidad hacia el núcleo urbano de Marbella. Al ser una actuación de nueva urbanización (complemento de la existente), obligación suplementaria de financiación de gastos de urbanización tal como se dispone en el artículo 10.3.5 apartado 3.º de las Normas Urbanísticas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	0,00
2. NUMERO MINIMO DE VPP	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A. R. I. (m ² s)	10.571
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/Ha)	
4. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,0700
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	740,00

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

I. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exentia(Ue)	1,30
Unifamiliar Adosada(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacita	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Habitado (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	
	1,20

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

I. ÁREA DE REPARTO	
AR-SU-MB-11	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,07139
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	754,80
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	579,23
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	75,47
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

SISTEMA GENERAL	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	6.635
EQUIPAMIENTO (m ² s)	0,00
VIARIO (m ² s)	0,00
SISTEMA LOCAL	
	6.635
	0,00
	0,00

V. DETERMINACIONES VINCULANTES
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NUMERO VIVIENDAS
M.11.1	STA	3.936,82	740	740

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

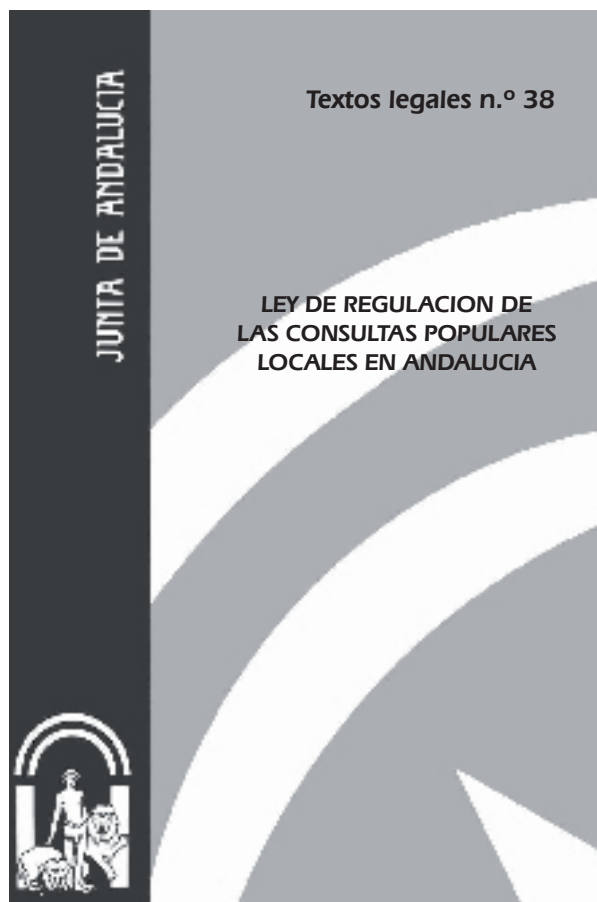
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REAFERELACIÓN
2. EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

(Continúa en el fascículo 6 de 8)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 38

Título: Ley de Regulación de las consultas populares locales en Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2006

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 1,59 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 39

Título: Ley por la que se regulan las áreas de transporte de mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2006

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 1,92 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 40

Título:

Ley del Voluntariado



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2006

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 1,92 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 41

Título: Ley de Carreteras de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2006

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 4,13 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63



SUMARIO

(Continuación del fascículo 5 de 8)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Orden de 7 de mayo de 2010, por la que se dispone la publicación de la Normativa Urbanística de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, aprobada por Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 25 de febrero de 2010. (Continuación.)

562

Número formado por ocho fascículos

Jueves, 20 de mayo de 2010

Año XXXII

Número 97 (6 de 8)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

ZONA: RIO REAL
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

II. CLASE DE SUELO Y CATEGORIA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURISTICO	
ARI-RR-1	
DENOMINACION:	Pescadores

III. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	5.505,00
2. NUMERO MINIMO DE VPP	55

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION
 Complicación de la trama urbana de las barriadas del Camino de los Pescadores y Cristo de los Molinos hasta su contacto con la Autovía de La Costa, mejorando su accesibilidad intraurbana, desde la continuidad de la red viaria local, e interurbana al asistiendo desarrollando una más eficaz permeabilidad hacia el ensanche oriental de Marbella. Esta intervención junto con las ARI-RR-2 y ARI-RR-3 profundizarán en la mejora dotacional de esta zona urbana a través de la localización de equipamientos de proximidad.

IV. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	81.667
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	18
4. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	147
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,2581
6. EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ²)	21.161,20
7. EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA (m ²)	2.811,74

V. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGIA:	
Unifamiliar Exonente(Ue)	1,30
Unifamiliar Adosada(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Services Tercarios (ST)	0,85
Services Avanzados (SA)	0,70
Habitado (H)	0,75
Equipamiento Privado	1,30
Estación de Servicio	0,30
Vivienda Protegida (VP)	1,30

VI. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	AR-SU-RR-1
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (Ua/m ² s)	0,31736
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	26.753,89
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	23.325,21
5. CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	2.457,68
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0



VII. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA	
ORDENANZA	
UA-5	EDIFICABILIDAD (m ²)
UA-5	4.510,94
UE-2	5.396,54
PM-1	11.191,72
PM-1	7.461

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA	
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	
M.1.1	SUPERFICIE (m ² s)
M.1.1	11.427
M.1.2	13.496
M.1.3	7.461

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	36.045
EQUIPAMIENTO (m ² s)	5.622
VIARIO (m ² s)	3.740
SISTEMA GENERAL	
	3.875

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	36.045
EQUIPAMIENTO (m ² s)	5.622
VIARIO (m ² s)	3.740
SISTEMA LOCAL	
	36.045
	5.622
	3.740

V. DETERMINACIONES VINCULANTES
 Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
 Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES
 Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y PROYECTO DE REPARCELACION	
COOPERACION	
1º CUATRIENIO	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y PROYECTO DE REPARCELACION	
COOPERACION	
1º CUATRIENIO	

ZONA: RIO REAL
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	13.928,20
2. NUMERO MINIMO DE VPP	139

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ² s)	62.352
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / He)	40,1
4. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	250
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,4491
6. EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ²)	28.002,12
7. EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA (m ²)	2.851,00
8. EDIFICABILIDAD VIVIENDA LIBRE (m ²)	14.073,92

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA	
Unifamiliar Eventual (UE)	1,30
Unifamiliar Adosada (UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Pueblo Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Tendidos (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelería (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	
	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	AR-SU-RR-1
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (Ua/m ² s)	0,31736
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	19.912,42
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	17.809,47
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.878,63
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	124,12

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)	8.616
VIARIO (m ² s)	6.170
	12.762
	SISTEMA LOCAL
	8.616
	6.170
	12.762

V. DETERMINACIONES VINCULANTES
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NUMERO VIVIENDAS
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA			
UE-2	2.037	834,80	4
M.2.1	15.971,88	15.971,88	150
M.2.2	4.132	1.652,84	8
M.2.3	7.615	3.045,84	15
M.2.4	5.228	6.796,76	67
M.2.5			

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURISTICO
ARI-RR-2
Los Molinos Sur

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Completación de la trama urbana de las barriadas de Camino de los Pescadores y Cristo de los Molinos hasta su contacto con la Autovía de La Costa, mejorando su accesibilidad intraurbana, desde la continuidad de la red viaria local, e interurbana al solucionar la articulación de ésta con el sistema de entnces territoriales existente con lo que se consigue mitigar su actual aislamiento desarrollando una más eficaz permeabilidad hacia el ensanche oriental de Marbella. Esta intervención junto con las ARI-RR-1 y ARI-RR-3 profundizarán en la mejora dotacional de esta zona urbana a través de la localización de equipamientos de proximidad. Se requerirá la formulación de un Estudio de Detalle para completar la localización de la vivienda protegida, en virtud de lo dispuesto en el art. 5.2.3 apartado 1.c de las Normas Urbanísticas.



**ZONA: RIO REAL
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURISTICO**

ARI-RR-3
Los Molinos Centro

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION
Compleción de la trama urbana de las barriadas del Camino de los Pescadores y Cristo de los Molinos hasta su contacto con la Autovía de La Costa, mejorando su accesibilidad intraurbana, desde la continuidad de la red vial local, e interurbana al solucionar la articulación de ésta con el sistema de enlaces territoriales existente con lo que se consigue mitigar su actual aislamiento desarrollando una más eficaz permeabilidad hacia el ensanche oriental de Sevilla. Esta intervención junto con las ARI-RR-1 y ARI-RR-2 profundizarán en la mejora dotacional de esta zona urbana a través de la localización de equipamientos de proximidad.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORIA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	0,00
2. NUMERO MINIMO DE VPP	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	32.306
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv./Ha)	14,55
4. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	47
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,3006
6. EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ²)	9.711,05
7. EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA (m ²)	1.676,00

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGIA	
Unifamiliar Exenta(UE)	1,30
Unifamiliar Asociada(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciales (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Holero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANISTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

I. AREA DE REPARTO	
AR-SURR-2	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	0,39078
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	12.624,37
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	11.361,93
5. GESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.262,44
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ²)	
EQUIPAMIENTO (m ²)	
VIARIO (m ²)	1.926
SISTEMA GENERAL	
	2.044
	4.062
SISTEMA LOCAL	

IV. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZA	
UE-2	24.283
SUPERFICIE (m ²)	9.711,05
EDIFICABILIDAD (m ²)	
NUMERO VIVIENDAS	47

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTION

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	
PROYECTO DE URBANIZACION Y PROYECTO DE REPARCELACION	
2. EJECUCION	
COOPERACION	
3. SISTEMA DE ACTUACION	
1º CUATRIENIO	
4. PROGRAMACION	

ZONA: RÍO REAL
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICO	
ARI-RR-4	
Ave María	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
La operación se sitúa sobre un tejido semiconsolidado que contiene una oferta residencial de vivienda unifamiliar adosada caracterizada por su carácter espontáneo y discontinuo. El objetivo de ordenación se centra en posibilitar su correcta integración en la trama urbana colindante, dando solución a los problemas de conectividad viaria, precariedad delocal y graves carencias infraestructurales.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	27.869
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Nv/Ha)	13
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	38
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,2465
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	6.879,76
7. EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA (m ²)	3.452,00

DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exentive (UE)	1,30
Unifamiliar Adosada (UA)	1,20
Blonque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compartida	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terceiros (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hoteles (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
Vivienda Protégidas (VP)	1,00

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AR-SU-RR-3	
1. AREA DE REPARTO	0,31529
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	8.788,97
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	7.989,27
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	8.788,97
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	

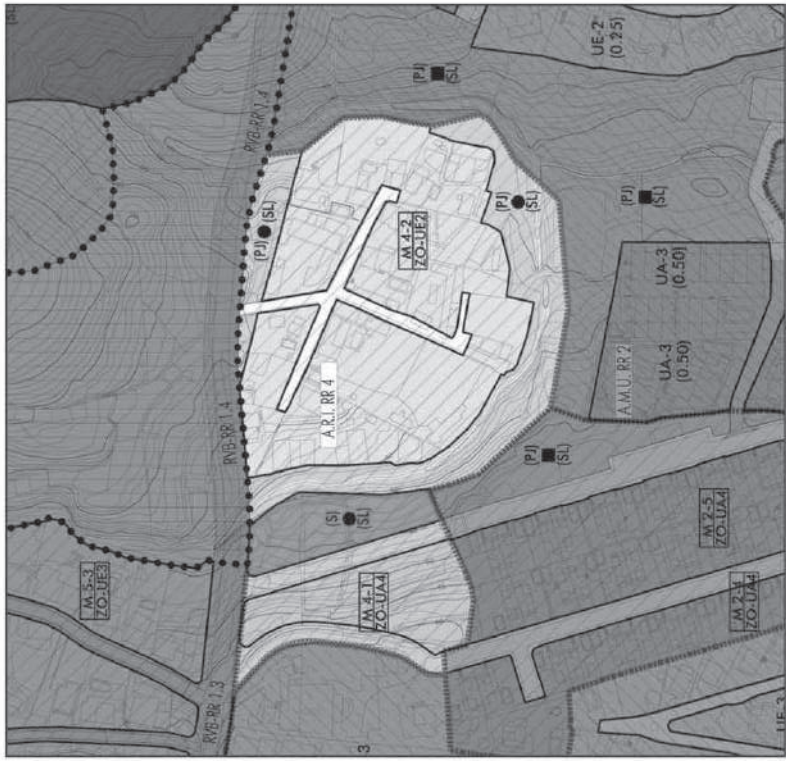
IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ²)	6.892
EQUIPAMIENTO (m ²)	1.058
VIVARIO (m ²)	2.589

SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL	

V. DETERMINACIONES VINCULANTES
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES			
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un caso, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)
M.4.1	UA-4	2.801	1.450,29
M.4.2	UE-2	13.351	5.420,49
			9
			27

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	
2. EJECUCIÓN	
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	
4. PROGRAMACIÓN	
1º CUATRIENIO	



**ZONA: RIO REAL
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURISTICO
ARI-RR-5**
Camino de los Pescadores

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION

La operación se sitúa sobre un tejido semiconsolidado que contiene una oferta residencial de vivienda unifamiliar aislada caracterizada por su carácter espontáneo y desconectado. El objetivo de ordenación se centra en, en lo posible, su correcta integración en la trama urbana colindante, dando solución a los problemas de conectividad viaria, prescandencia dotacional y graves carencias infraestructurales. Al ser un ámbito de nueva urbanización, obligación suplementaria de la financiación de los gastos de urbanización según se dispone en el artículo 10.3.5 apartado f de las Normas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORIA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	
2. NUMERO MINIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	71.189
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (N ^o /Ha)	6,18
4. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	44
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,1847
6. EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ²)	13.147,19
7. EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA (m ²)	9.160,44

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGIA	
Unifamiliar Exentado (UE)	1,30
Unifamiliar Asociado (UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Alternativa	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciales (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hótelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE REGULARIZACION	
	1,30

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. AREA DE REPARTO	
AR-SURR-4	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	0,31211
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	22.216,75
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	19.996,87
5. CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	2.221,87
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	-

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO

SISTEMA GENERAL	
ESPACIOS LIBRES (m ²)	1.800
EQUIPAMIENTO (m ²)	
VIARIO (m ²)	

IV. DETERMINACIONES VIGILANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NUMERO VIVIENDAS
M.5.1	UE-3	3.273	981,70	3
M.5.2	UE-3	32.555	9.766,42	32
M.5.3	UE-3	3.682	1.194,67	6
M.5.4	UE-3	4.014	1.204,31	4

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTION

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACION Y PROYECTO DE REPARCELACION
2. EJECUCION	COOPERACION
3. SISTEMA DE ACTUACION	1 ^o CUATRIENIO
4. PROGRAMACION	

ZONA: ALCATE
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ARIAL-1
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURISTICO	Entre Buganvillas y Sequillo
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Operación de reforma interior en suelos adyacentes a la Autovía de la Costa. El objetivo principal es incidir en la configuración de esta arteria terminal como un eje de alta centralidad del modelo de ciudad previsto. Este área de reforma interior además de incidir en la singularización funcional y escénica de la Autovía de la Costa, para lo cual se propone la implantación de una importante oferta de Servicios Terciarios, desarrolla un nivel de objetivos más amplio considerando a mejorar el nivel de conectividad interzonal del sector de la ciudad donde se enclava construyendo la continuidad de arterias viarias primarias (distribuidor transversal RVB-AL-7 y distribuidor longitudinal RVB-AL-2).



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	30.003
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	9,67
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha)	28
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	0,60/04
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	18.234,01
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	15.276,35
7. EDIFICABILIDAD AE (m ²)	2.975,66
8. EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ²)	

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exenta(Ue)	1,30
Unifamiliar Adscrita(UA)	1,20
Biplus(UB)	0,90
Poblado Mediterráneo(PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	AR-SU-AL-1
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	0,53202
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	15,962,25
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	14,386,03
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1,596,23
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	-

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ²)	0,632
EQUIPAMIENTO (m ²)	4,079
VIVARIO (m ²)	1,852

V. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha	
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental	

VI. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)
M.1.1	PM-3	12,732	15,276,35
M.1.2	PM-3	4,598	2,975,66
			29

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EFICACIA	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

ZONA: ALCATE
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURISTICO
ARI-AL-2
Marbella Playa

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION
Este area de reforma interior constituye la intervencion de transformacion urbana de mayor trascendencia en el ambito de Alcate. Los objetivos fundamentales de la ordenacion son modernizar la obsoleta oferta hotelera existente incluyendo con ello en la cualificacion del modelo de alojamiento turístico del área, y mejorar la accesibilidad no motorizada al dominio público marítimo, farrestre ubicando una reserva de espacios libres en los suelos colindantes al Arroyo del Sequillo (cole mariferial del Parque Fluvial, perteneciente al Sistema General de Espacios Libres, PE-17 Arroyo del Sequillo). Se redactará un Estudio de Detalle al objeto de localizar la vivienda protegida, en virtud de lo dispuesto en el art. 5.2.3 apartado 1.º de las Normas Urbanísticas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORIA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	7.092
2. NUMERO MINIMO DE VPP	70

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ² s)	103.368
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (v/v / Ha)	19,93
4. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	206
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,3500
6. EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ²)	36.175,68
7. EDIFICABILIDAD HOTELERA (m ²)	15.515,76
8. EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ²)	20.662,92

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

I. COEF. DE USO Y TIPOLOGIA:	
Unifamiliar Exenta(UE)	1,30
Unifamiliar Adosada(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compaña	0,85
Ordenacion Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Tercarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelesero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANISTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

I. AREA DE REPARTO	AR-SU-AL-2
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,26445
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	27.335,34
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	24.601,81
5. CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	2.733,53
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO	SISTEMA GENERAL
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	21.217
EQUIPAMIENTO (m ² s)	1.836
VIVARIO (m ² s)	4.418
	18.874

V. DETERMINACIONES VINCIULANTES
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de toda area que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ²)	VIVIENDAS/PLAZAS
M.2.1	PM-3	8.874	5.866,56	58
M.2.2	PM-3	22.434	14.806,36	148
M.2.3	H	25.716	15.515,76	387

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTION

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACION Y PROYECTO DE REPARCELACION
2. EFECTUACION	COMPENSACION
3. SISTEMA DE ACTUACION	1º CUADRANTE
4. PROGRAMACION	

**ZONA: LA VIBORA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
DENOMINACIÓN: La Vibora	
ARI-VB-1	
<p>CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN</p> <p>Singularización funcional y estética de la fachada urbana a la entrada viaria mediante la localización combinada de espacios libres y plazas de servicios terciarios, la puesta en carga de estos ámbitos se aprovecha para mejorar los niveles dotacionales del entorno y la inserción de viviendas procedida que contribuyen a mejorar los parámetros de cohesión social en ámbitos urbanos caracterizados por la presencia dominante de tramos poblacionales de renta alta. Previamente a la ejecución de la intervención deberá realizarse una intervención arqueológica para determinar los límites y valores del yacimiento. Carri de los Religiosos, y que dictamine sobre la posible integración edificatoria de la propuesta de ordenación pormenorizada completa que se formula. En caso de que dicho dictamen desaconseje la integración, imposibilitando la materialización de la edificabilidad asignada, deberá redactarse un Plan Especial de Reforma de la Ordenación a fin de hacerla compatible con los resultados de la Intervención Arqueológica. Se establece la necesidad de la elaboración de un Estudio de Detalle para la distribución de la edificabilidad en las manzanas propuestas de manera que no se produzcan afectaciones sobre el edificio existente en el interior del ámbito. Se aconseja la división de este área de reforma interior en unidades de ejecución.</p>	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
II. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
III. DETERMINACIONES SOBRE VPP	6.230,33
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	62
2. NUMERO MÍNIMO DE VPP	

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ² s)	36.808
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Niv./Ha)	66,24
4. NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	207
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,7665
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	28.212,76
7. EDIFICABILIDAD VIVIENDA LIBRE (m ²)	14.537,43

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
I. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exvental (UE)	1,30
Unifamiliar Adosada (UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hoteles (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
I. ÁREA DE REPARTO	
AR-SU-VB-1	0,54687
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (U/m ² s)	20,129 03
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	18,116 73
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	2,012 90
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	0
6. EXCESO DE APROVECHAMIENTO (UA)	0

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	3.281
EQUIPAMIENTO (m ² s)	4.533
VÍARIO (m ² s)	3.050
SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL	

V. DETERMINACIONES VINCULANTES
Los Orientos y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
PARGELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ²)
M.1.1	PM-2	8.897	8.897,49
M.1.2	PM-1	9.482	11.870,27
M.1.3	EQUIP. PRIVADO	4.391	7.445,00
			NUMERO VIVIENDAS
			88
			119

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR
4. PROGRAMACIÓN	2º CUATRIENIO



ZONA: LA VIBORA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN: Santa María
DENOMINACIÓN: **ARI-VB-2**

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Área de Reforma Interior localizada en el interior de la trama de la urbanización de Elvira. Los objetivos de la intervención son: incidir en la mejora de la conectividad viaria y ambiental del suelo urbano mitigando su actual desvertebración, totalizar los niveles dotacionales del área incorporando una seguridad ambiental que garantice la continuidad con los espacios libres existentes en posiciones adyacentes e inyectar argumentos de cohesión social al proceso de regeneración de Elvira mediante la introducción de ofertas residenciales de vivienda protegida.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EFICACIDAD VPP (m ²)	7.446,33
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	74

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMINORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ² s)	73.371
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha)	33,80
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	248
5. COEF. EFICACIDAD (m ² /m ² s)	0,3383
6. EFICACIDAD MÁXIMA (m ²)	24.821,11
8. EFICACIDAD VIVIENDA LIBRE (m ²)	17.374,78

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exenta(UE)	1,30
Unifamiliar Adosada(UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Equipación de Servicios	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	
	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARO Y APROVECHAMIENTOS

1. ÁREA DE REPARO	
AR-SU-VB-2	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,26725
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	19.608,69
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	17.647,81
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.960,87
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	-

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ² s)	29.532
EQUIPAMIENTO (m ² s)	27.292
VIARIO (m ² s)	

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables llenen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMINORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EFICACIDAD (m ²)	NÚMERO VIVIENDAS
M.2.1	PM-1	16.547	24.821,11	248

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

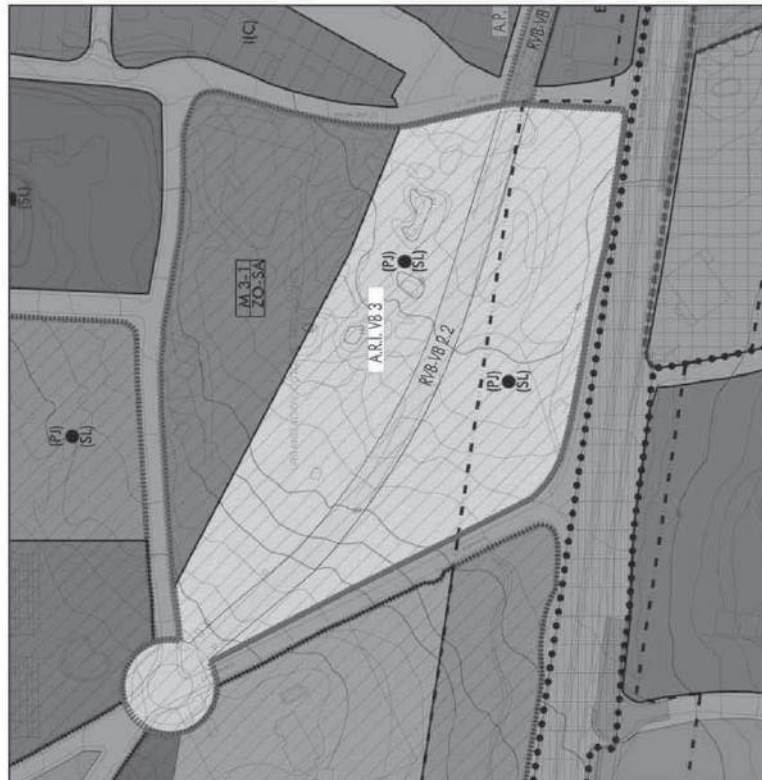
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º CUATRIENIO
4. PROGRAMACIÓN	

**ZONA: LA VIBORA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**
DENOMINACIÓN: Nueva Economía

ARI-VB-3

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Operación estratégica vinculada a la localización cercana de la Estación de las Dunas prevista en el proyecto del corredor ferroviario de la Costa del Sol. El objetivo fundamental de esta actuación, en consonancia con las directrices de ordenación establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa, es configurar un área de centralidad caracterizada por la calidad del espacio urbano y la presencia de servicios avanzados.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ² /m ²)	
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	39.652
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Niv./Ha)	
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,4418
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	17.476,48

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

I. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Unifamiliar Exentat (UE)	1,30
Unifamiliar Adosada (UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,75
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,65
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,60
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	
	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARO Y APROVECHAMIENTOS

I. ÁREA DE REPARO	
AR-SL-VB-3	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (U/m ² s)	
	0,30631
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	
	12.233,54
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	
	11.010,18
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	
	1.223,35
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	
	-

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ² s)		SISTEMA LOCAL	23.083
EQUIPAMIENTO (m ² s)			
VIARIO (m ² s)	4.816	SISTEMA GENERAL	

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario Informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inabundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad. La ordenación de desarrollo habrá de ser consultada con la Consejería de Obras Públicas y Transportes para su armonización con el "Proyecto de Construcción de Ferrocarril de la Costa del Sol, Tramo Fuengirola-Los Monteros y Los Monteros-San Pedro de Alcántara".

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA/MANZANA LUCRATIVA		SUPERFICIE (m ² s)	11.661	NÚMERO VIVIENDAS	
M.3.1	SA				
					17.476,48

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN
4. PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO

ZONA: LA VIBORA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL

ARI-VB-4

Alameda del Río

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Actuación mixta residencial-habitación de pequeña escala que se inserta en el entorno de un enlace existente en la Autovía de la Costa. Además del objetivo general de singularizar funcional y escénicamente la fachada urbana a esta arteria mediante la localización combinada de espacios libres y piezas de servicios terciarios, la puesta en carga de estos ámbitos se aprovecha para mejorar los niveles dotacionales del entorno y la inserción de edificaciones de viviendas protegida que contribuyan a mejorar los parámetros de cohesión social en ámbitos urbanos caracterizados por la presencia dominante de tramos poblacionales de nueva urbanización; obligación de localizar el volumen edificable sin la afectación del arbolado existente. Al ser un ámbito de nueva urbanización; obligación suplementaria de la financiación de los gastos de urbanización según se dispone en el artículo 10.3.5 apartado f de las Normas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	0
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	0

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ² s)	47.752
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha)	13,4
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	64
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,2535
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	12.104,39
7. EDIFICABILIDAD AE (m ²)	2.716,70
8. EDIFICABILIDAD VIVIENDA LIBRE (m ²)	9.387,63
II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	

Unifamiliar Eventual (UE)	1,30
Unifamiliar Asociado (UA)	1,20
Bloque (B)	0,90
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hoteles (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. AREA DE REPARTO	
AR-SU-VB-4	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	
0,2720	
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	
12.387,74	
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	
11.688,97	
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	
1.298,77	
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	
0	

SISTEMA GENERAL

ESPACIOS LIBRES (m ² s)	18.600
EQUIPAMIENTO (m ² s)	4.315
VIARIO (m ² s)	7.093

IV. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha

Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda obra que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NÚMERO VIVIENDAS
UE-4	5.030	1.509,08	5
UE-4	8.095	2.575,41	8
ST	1.134	1.701,51	0
ST	677	1.015,19	0
UE-4	728	218,40	1
PM-1	3.330	5.084,79	50

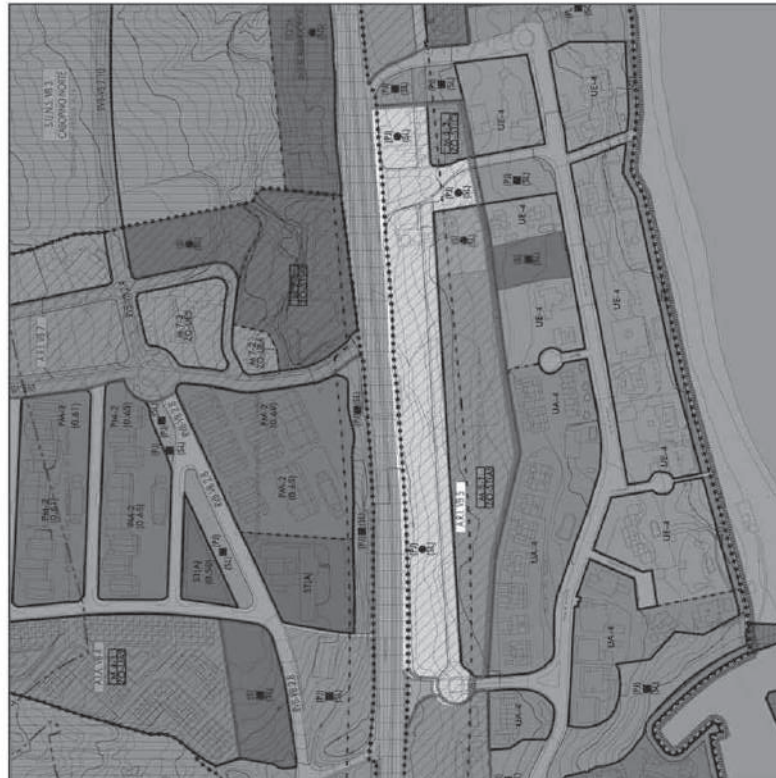
DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

ESTUDIO DE DETALLE	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
A. DETERMINAR	
2. PROGRAMACIÓN	

ZONA: VIBORA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
ARI-VB-5
Levantado

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Operación estratégica vinculada a la localización cercana de la Estación de Calatrada prevista en el proyecto del corredor ferroviario de la Costa del Sol. El objetivo fundamental de esta actuación, en concordancia con las directrices de ordenación establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa, es configurar un área de centralidad caracterizada por la calidad del espacio urbano y la presencia de servicios avanzados.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ² /m ²)	
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ² s)	33.009
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Niv / Hq)	
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,5039
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	16.633,56

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA	
Unifamiliar Exentat (UE)	1,30
Unifamiliar Adosada (UA)	1,20
Bloque (B)	0,60
Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,85
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hoteles (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,60
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS	
	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. ÁREA DE REPARTO	
AR-SU-VB-5	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (Ua/m²s)	
	0,42632
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	
	14.138,53
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	
	12.724,68
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	
	1.413,85
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	
	0

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)			11.243
EQUIPAMIENTO (m ² s)			2.031
VÍARIO (m ² s)			6.227

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha y en la Declaración de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental.

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda obra que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA		ORDENANZA		EDIFICABILIDAD (m²)		NÚMERO VIVIENDAS	
M.5.1		ST (A)	12,092		14.510,69		
M.5.1		ST (C)	1,415		2.122,89		

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
2. EJECUCIÓN	
COMPENSACIÓN	
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	
1º CUATRIENIO	
4. PROGRAMACIÓN	

**ZONA: LA VIBORA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

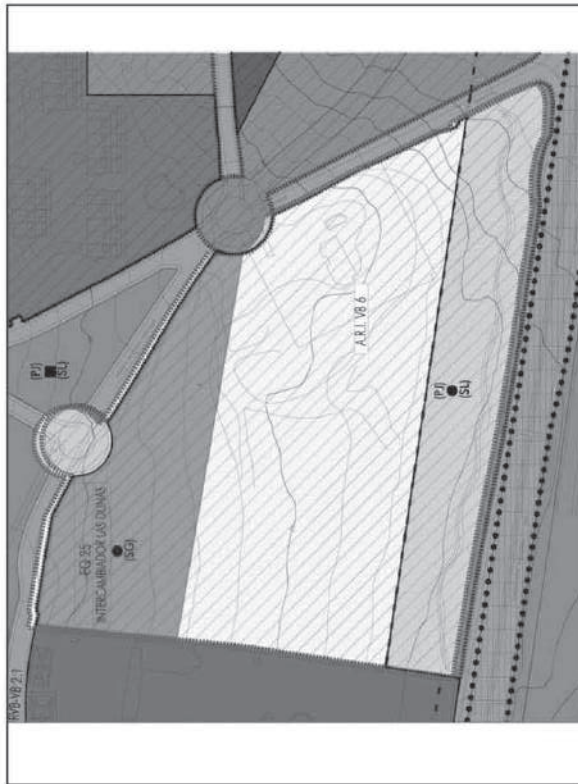
IDENTIFICACION DE LA ACTUACION

ARI-VB-6

Lepa

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION

Operación estratégica vinculada a la localización cercana de la Estación de las Dunas prevista en el proyecto del corredor ferroviario de la Costa del Sol. El objetivo fundamental de esta actuación, en concordancia con las directrices de ordenación establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa, es configurar un área de centralidad caracterizada por la calidad del espacio urbano sustentado en la presencia de un volumen muy significativo de espacios libres como consecuencia de la inserción del arbolado de mayor interés. Se establece la necesidad de la elaboración de un Plan Especial para la distribución de la edificación en el ámbito propuesto de manera que no se produzcan alocciones sobre el arbolado existente en el interior del mismo. Al ser un ámbito de nueva urbanización, obligación suplementaria de la financiación de los gastos de urbanización según se dispone en el artículo 10.3.5 apartado f de las Normas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORIA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	13.665,50
2. NUMERO MINIMO DE VPP	136

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	55.119,16
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	48,5
4. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	272
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,5000
6. EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ²)	27.330,99
8. EDIFICABILIDAD VIVIENDA LIBRE (m ²)	13.665,50

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGIA:	
Residencial Alta Densidad	0,50
Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE LOCALIZACION	1,30

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

I. AREA DE REPARTO	
AR-SUL-VB-6	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	0,36453
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	19.541,66
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	17.697,49
5. GESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.854,17
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ²)	
EQUIPAMIENTO (m ²)	
VIARIO (m ²)	
SISTEMA GENERAL	11.529,93
SISTEMA LOCAL	
s.art. 17 y RP	
s.art. 17 y RP	
s_ord PE	

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha y art. 10.1.24 de las Normas Urbanísticas Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda área que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad. La ordenación de desarrollo habrá de ser consultada con la Consejería de Obras Públicas y Transportes para su armonización con el "Proyecto de Construcción de Ferrocarril de la Costa del Sol, Tramo Fuengirola-Los Monteros y Los Monteros-San Pedro de Alcántara".

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTION	
PLAN ESPECIAL	
PROYECTO DE URBANIZACION Y PROYECTO DE REPARCELACION	
A. DETERMINAR	
1º CUATRIENIO	

ZONA: LA VIBORA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORIA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

II. DETERMINACIONES SOBRE VPP
1. EDIFICABILIDAD VPP (m²)
2. NUMERO MINIMO DE VPP

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²) 41.975
2. USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONOMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Niv / Ha) 1
4. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 5
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²) 0.3505
6. EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA (m²) 3.319,08
7. EDIFICABILIDAD MAXIMA (m²) 14.710,78

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGIA

Unifamiliar Exento (UE)	1,30
Unifamiliar Adosado (UA)	1,20
Bloque (B)	0,80
Poblad. Meditarránea (PM)	1,00
Manzana Compacta	0,85
Ordenación Abierta	0,65
Núcleo Popular	0,85
Industrial	0,75
Servicios Terciarios (ST)	0,85
Servicios Avanzados (SA)	0,70
Hotelero (H)	0,75
Equipamiento Privado	0,50
Estación de Servicio	1,30
Vivienda Protegida (VP)	0,30
	1,00

2. COEF. DE CARGAS URBANISTICAS

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

AR-SU-VB-7

1. AREA DE REPARTO	0.33348
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	13.997.75
3. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	12.597.98
5. CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.399.78
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0.00

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ²)		SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
EQUIPAMIENTO (m ²)	2.522		6.555
VARIOS (m ²)			3.988
			8.353

V. DETERMINACIONES VINCULANTES
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de toda obra que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad. La ordenación de desarrollo habrá de ser consultada con la Consejería de Obras Públicas y Transportes para su armonización con el "Proyecto de Construcción de Ferrocarril de la Costa del Sol, Tramo Fuengirola-Los Montes y Los Montes-San Pedro de Alcántara".

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	VIVIENDAS / PLAZAS
M.7.1	ST(A)	9.453	11.391,70	
M.7.2	UE-4	1.000	300,00	1
M.7.3	UE-5	3.564	1.069,34	1
M.7.4	UE-5	6.469	1.948,75	3

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTION

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACION Y PROYECTO DE REPARCELACION
2. EFECTUACION	A DETERMINAR
3. SISTEMA DE ACTUACION	2º CUATRIENIO
4. PROGRAMACION	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL

ARI-VB-7

Identificación de la actuación
DENOMINACION: Sanyso

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION
Operación estratégica vinculada a la localización cercana de la Estación de Calhonda prevista en el proyecto del corredor ferroviario de la Costa del Sol. El objetivo fundamental de esta actuación, en concordancia con las directrices de ordenación establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa, es configurar un área de centralidad caracterizada por la calidad del espacio urbano y la presencia de una oferta hotelera de calidad y excelencia.



**ZONA: LA VIBORA
AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
ARI-VB-8
Avenida España

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

DENOMINACIÓN:

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Área de Reforma Interior localizada en el interior de la trama de la urbanización de Elviria. El objetivo de la intervención es incidir en la mejora de la conectividad vial y ambiental del suelo urbano mitigando su actual desvertebración. Fortalecer los niveles dotacionales del área incorporando una plaza dotacional en posición selectiva vinculada a la presencia existente de espacios libres relevantes. Sobre preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle a fin de que toque el volumen edificable con un replanteo suficiente respecto a la manzana de UE-4 en contacto con el ámbito en su extremo meridional.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	
1. EDIFICABILIDAD VPP (m ²)	2.411,43
2. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	24

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	20.831
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Niv./Ha)	31,5
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	66
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,3640
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	8.038,12

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA	Unifamiliar Extenal (UE)	1,30
	Unifamiliar Adosada (UA)	1,20
	Bloque (B)	0,80
	Poblado Mediterráneo (PM)	1,00
	Manzana Compacta	0,85
	Ordenación Abierta	0,85
	Núcleo Popular	0,85
	Industrial	0,75
	Servicios Terciarios (ST)	0,85
	Servicios Avanzados (SA)	0,70
	Hotelero (H)	0,75
	Equipamiento Privado	0,50
	Estación de Servicio	1,30
	Vivienda Protegida (VP)	0,30
2. COEF. DE CARGAS URBANÍSTICAS		1,00
3. COEF. DE REGULARIZACIÓN		1,20

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

I. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-VB-9
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (U/m ² s)	0,24687
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (U/m ² s)	0,36405
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	7.820,14
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	4.650,60
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	518,73
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	2.452,81

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ² s)	4.252
EQUIPAMIENTO (m ² s)	859
VÍARIO (m ² s)	

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

VI. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de toda obra que se encuentre afectada por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ²)	VIVIENDAS / PLAZAS
M.8.1	PM-3	15.820	8.038,12	66

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
2. EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
4. PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO



**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ÁREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL ARG-SP-1
Campos de Guadalquivir

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
Ambito en el que se localiza un conjunto residencial de 110 viviendas, amparadas en una licencia otorgada en contra de las determinaciones del Plan General de 1986, puesto que según éste, los terrenos estaban calificados por como equipamiento deportivo privado, lo que provoca, además de un incremento de aprovechamiento, un aumento de la densidad de población sin las dotaciones públicas requeridas. El Nuevo Plan, posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado, incluido en un área de reparto en la que se aporta por este área de regularización, junto con el ARG SP 2 una parcela con destino a equipamiento público de unos 12.500 m² de superficie.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMEORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	50.538,37
2. SUPERFICIE DE CÁLCULO (m ² s)	44.186,16
3. USO GLOBAL	RESIDENCIAL la existente
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Ha)	0,4619
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	20,411,07
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

	M.1.1	MANZANAS / PARCELAS	M.1.2
1. SUPERFICIE	33.684,33		10.501,83
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	0,45		0,50
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	15.160,15		5.250,92
4. ZONA DE ORDENANZA	UA-4		UA-4

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,20
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	7.561,32

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

	AR-SU-SP-20
1. ÁREA DE REPARTO	0,53067
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,66518
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	29,391,94
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	21.103,92
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	2.344,82
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	5943,70
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
ESPACIOS LIBRES (m ² s)		
EQUIPAMIENTO (m ² s)		
VÍARIO EXISTENTE (m ² s)		6.352,21
VÍARIO PROPUESTO (m ² s)		
V. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER		
SUPERFICIE (m ² s)		11200,39

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas
1º CUATRIENIO

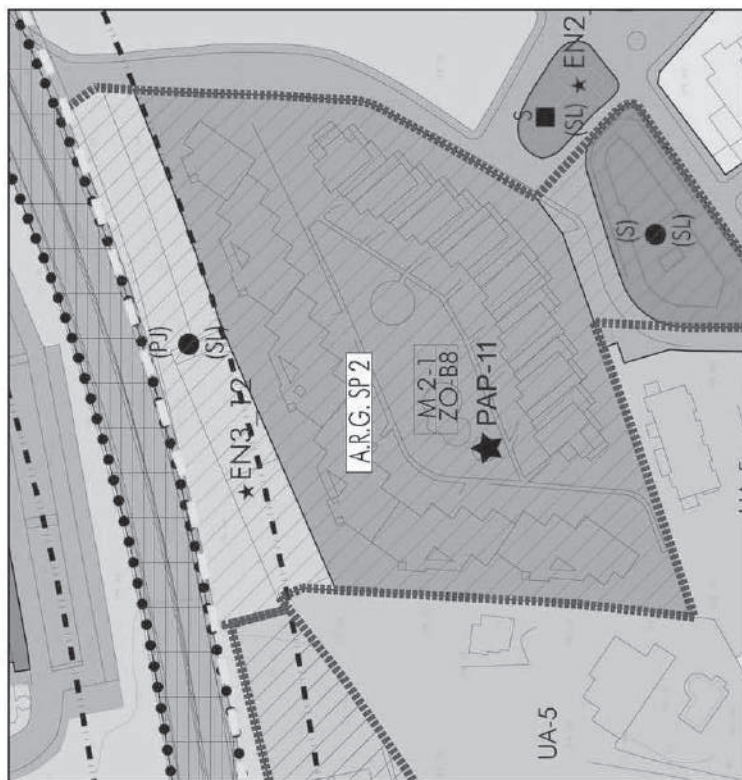


**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ÁREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
ARG-SP-2	
Guadalmina Baja	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un conjunto residencial de 120 viviendas, amparadas en una licencia otorgada en contra de las determinaciones del PGOU de 1986, puesto que según éste, los terrenos edificados están calificados como comercial. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que, además de la obligación de ceder el 10% del aprovechamiento medio al Ayuntamiento, se le impone la carga de la cesión del equipamiento construido, pues se trata de una edificación existente, que, al presente, Plan General califica como equipamiento público. Además, se incluye en un área de reparto junto con el ARG SP1, en el que se aporta una parcela con destino a equipamiento público de unos 12.500 metros.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	20.457
2. SUPERFICIE DE CALCULO (m ² s)	19.852
3. USO GLOBAL	RESIDENCIAL la existente
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	0,7213
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	14,756,00
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		MANZANAS / PARCELAS	
1. SUPERFICIE	M-2-1		
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	14,718,67		
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	1,0025		
4. ZONA DE ORDENANZA	B-3		

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGIA	0,9
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	0,70
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	11,155,54

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-SP-2D
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,33067
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	0,66198
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	11,195,54
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	9,481,47
6. GESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1,053,50
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	620,57

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)				3,243	
EQUIPAMIENTO (m ² s)				1,860	
VIARIO EXISTENTE (m ² s)				605	
VIARIO PROPUESTO (m ² s)					

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	1169,41

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas	
1º CUATRIENIO	

EJECUCIÓN	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	
PROGRAMACIÓN	

**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	ARG-SP-3
DENOMINACIÓN: Arroyo del Chipoy	

II. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMINORIZADA	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	70.741
2. SUPERFICIE DE CALCULO (m ² s)	58.851
3. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	la existente
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0.4935
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	29.040.80

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
Ambito en el que se localiza un conjunto residencial de 127 viviendas, construidas (sin licencia urbanística), sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo No Urbanizable, que evidentemente carece de las dotaciones públicas requeridas. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta un 22,5 % de la superficie del ámbito con destino a espacios libres y equipamiento.

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
M.3.1 - M.3.8	MANZANAS / PARCELAS
1. SUPERFICIE	6.299,12
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	0,75
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	27.655,00
4. ZONA DE ORDENANZA	EQUIP.PRIVADO

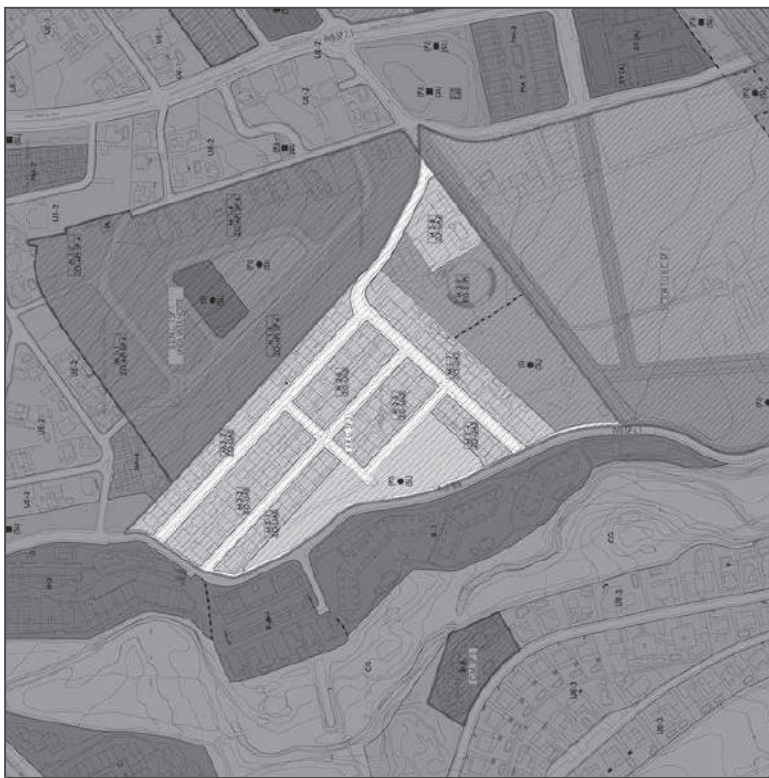
III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,2
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,40
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	46.460,40

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	AR-SU-SP-21
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,80594
3. INDICE DE APROV. DEL AREA (UA/m ² s)	0,80594
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	47.430,46
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	42.687,41
6. CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	4.743,05
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA LOCAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)	7.523
VIARIO PROPUUESTO (m ² s)	8.389
	11.890

IV. SUELO DOTACIONAL ADSRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	-

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO



**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ÁREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	ARG-SP-4
DENOMINACIÓN:	Altavista

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	8.521
2. SUPERFICIE DE CÁLCULO (m ² s)	7.387
3. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	la existente
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,3231
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	2.752,69

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un conjunto residencial en contra de las determinaciones urbanísticas del PGOU de 1986, puesto que éste calificaba estos terrenos como vivienda unifamiliar exenta y viario público. Y las viviendas construidas son en tipología unifamiliar adosada y plurifamiliar, lo que provoca, además de un incremento de aprovechamiento, un aumento de la densidad de población sin las dotaciones públicas requeridas. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta una parcela de espacios libres incluida en la delimitación del citado ámbito, que supone un 30 % de la superficie del mismo.

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
MANZANAS / PARCELAS	
M.4.1	M.4.2
2.539,83	2.246,63
0,50	0,66
1.269,92	1.482,78
UA-4	PM-3

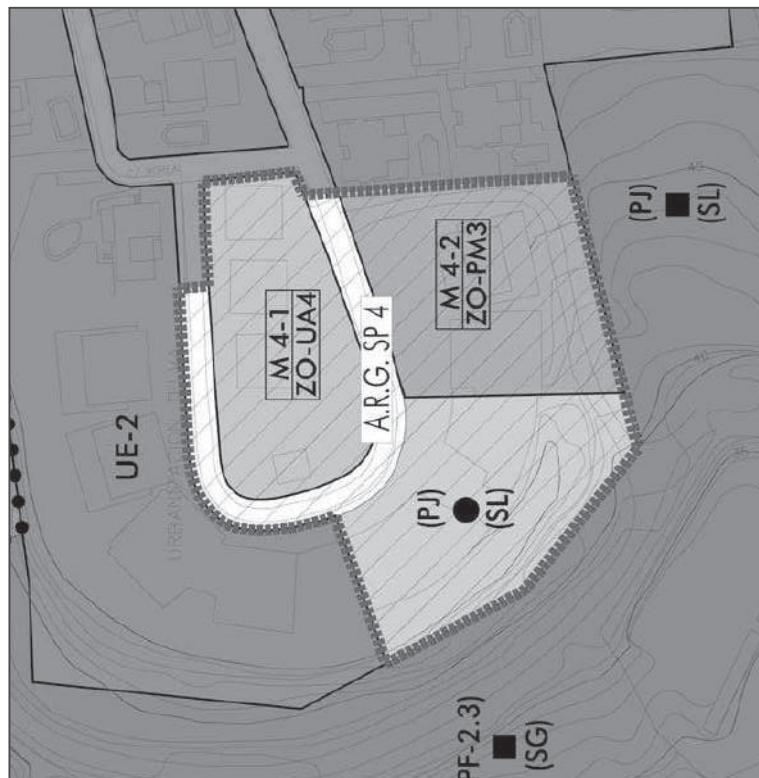
III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,00
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	1.779,33
	1.828,68

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-SP-22
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,48844
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	0,48844
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	3.608,01
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	3.247,21
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	360,80
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)	SISTEMA LOCAL
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	2.600
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	1.134

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	-

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO



**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
ARG-SP-5

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

DENOMINACIÓN: Calle Mainake

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un conjunto de edificaciones, amparadas en licencias otorgadas sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbanizable Programado (URP-SP-9), en el que no se ha elaborado el preceptivo Plan Parcial para su desarrollo, al tiempo que se aumenta la edificabilidad mediante la ocupación de un suelo dotacional previsto en el Plan anterior. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta suelo con destino a espacios libres de más de 7.000 metros cuadrados, además de una parcela con destino a equipamiento público en que se impone la obligatoriedad de su construcción.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	39.185
2. SUPERFICIE DE CÁLCULO (m ² s)	29.366
3. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/Ha)	la existente
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	1.2388
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)	48.582,83

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

	M.5.1 - M.5.5	MANZANAS / PARCELAS
1. SUPERFICIE	9.162	M.5.6
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	3,64	10.155
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	33.350,12	1,50
4. ZONA DE ORDENANZA	M1	15.232,71
		II(A)

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,85	0,75
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20	1,20
3. CARGA SUPLEMENTARIA EQUIP. CONSTRUIDO	0,50	0,50
4. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00	1,00
5. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	17.008,56	6.854,72

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. AREA DE REPARTO	AR-SU-SP-23
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,81262
3. INDICE DE APROV. DEL AREA (UA/m ² s)	0,81262
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	23.863,28
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	21.476,95
6. CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	2.386,33
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)		7.122
VIARIO EXISTENTE (m ² s)		2.926
VIARIO PROPUESTO (m ² s)		9.819

IV. SUELO DOTACIONAL ADSRITO A OBTENER
SUPERFICIE (m²s) 0,00

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO



**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ÁREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

II. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
Las Medtranas ARG-SP-6	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	26.980
2. SUPERFICIE DE CÁLCULO (m ² s)	20.926
3. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv / Ha)	
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0.6033
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)	12.623,86

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localizan una serie de instalaciones destinadas a la actividad económica, sobre la base de licencias otorgadas sin tener en cuenta la clasificación de estos suelos en el PGOU anterior, pues era de Suelo No Urbanizable. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta una parcela con destino a aparcamiento público.

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
	MANZANAS / PARCELAS
1. SUPERFICIE	M.6.1
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	M.6.2
3. EDIFICABILIDAD (m ² t)	13.510,34
4. ZONA DE ORDENANZA	IC
	7.415,76
	0,83
	11.213,58
	1.410,28
	ES

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,75
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,40
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	11.774,26
	2.566,71

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-SP-24
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,68532
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	0,68532
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	14.340,97
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	12.906,87
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.434,10
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	
EQUIPAMIENTO (m ² s)	
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	
SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL	
6.054	

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	
DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas	
1º CUATRIENIO	



**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ÁREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	ARG-SP-7
DENOMINACIÓN:	Las Adelfas

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMINORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	94.043
2. SUPERFICIE DE CÁLCULO (m ² s)	83.425
3. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi / H ₀)	la existente
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,4059
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	38.176,00

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial, amparado en licencias otorgadas sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbanizable, Programado (URP-SP-16), en el que no se ha elaborado el preceptivo Plan Parcial para su desarrollo, y sin garantizar las dotaciones públicas adecuadas a los usos e intensidad materializadas. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta suelos dotacionales públicos que representan un 33,84% de la superficie del ámbito.

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
MANZANAS / PARCELAS	
1. SUPERFICIE	M.7.1
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	60.632,57
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	0,63
4. ZONA DE ORDENANZA	B-8

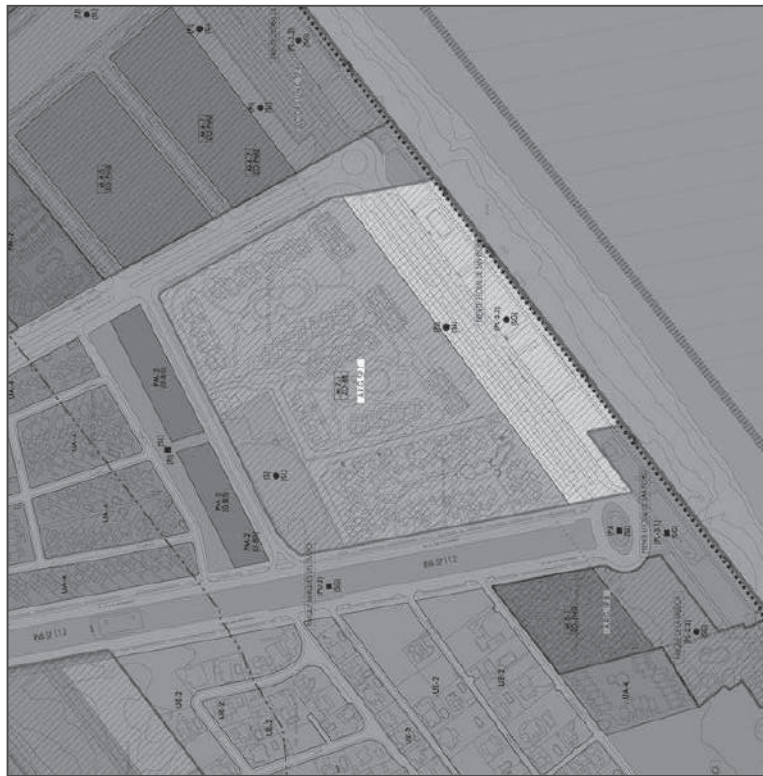
III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,90
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	41.232,24

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-SP-25
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,49424
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	0,49424
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	41.232,24
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	37.109,02
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	4.123,22
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
SISTEMA GENERAL	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	4652
EQUIPAMIENTO (m ² s)	10660
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	7581
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	10618

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	-

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO



**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ÁREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
ARG-SP-9	
La Avenida	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
1. SUPERFICIE DE A.R.G. (m ² s)	28.978
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv./Ha)	la existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	2.4556
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)	71.160,00

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se ha construido la totalidad de un anterior Sector del PGOU de 1986 (URP-SP-18), que se ha desarrollado sin la aprobación del preceptivo Plan Parcial, y además, incrementando considerablemente la edificabilidad y densidad prevista por el citado Plan Parcial. Por tanto, las licencias otorgadas en este ámbito contravienen las determinaciones del PGOU del 86. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta una parcela de espacios libres de unos 5.700 metros cuadrados, además de una parcela con destino a equipamiento en el interior del ámbito en el que se le impone la obligación de construir, además, se incluye este área de regularización en un área de reparto en la que se adscribe para su obtención una parcela dotacional con destino a equipamiento con una superficie de unos 3.926 metros cuadrados.

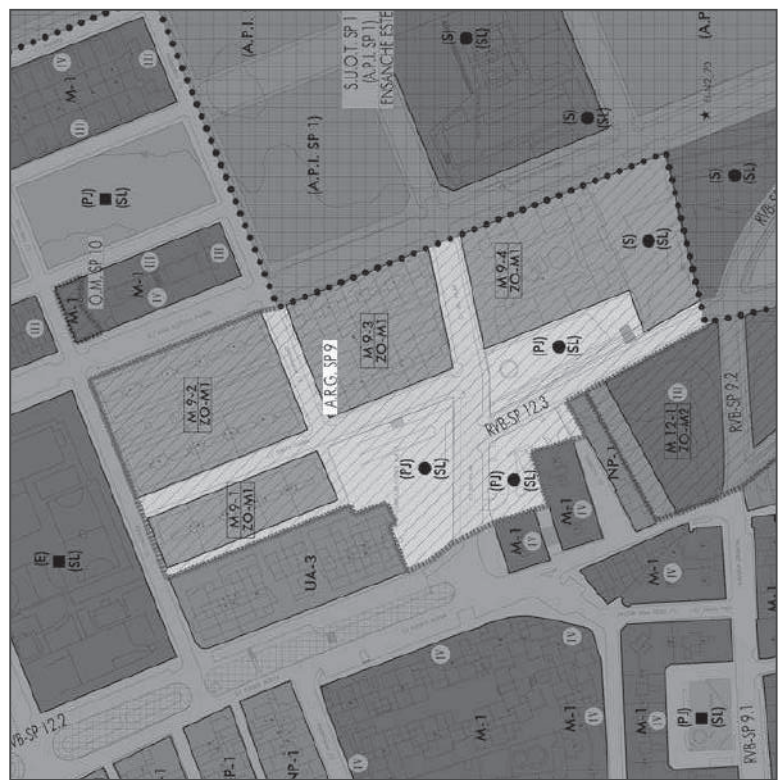
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
M.9.1-M.9.4	MANZANAS / PARCELAS
1. SUPERFICIE	14.288
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	4,98
3. EDIFICABILIDAD (m ² t)	71.160,00
4. ZONA DE ORDENANZA	M1

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,85
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. CARGA SUPLEMENTARIA EQUIP. CONSTRUÍDO	0,50
4. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
5. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	36.291,60

DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-SP-27
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1.102,95
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	1.292,37
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	36.291,60
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	28.765,49
6. GESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	3.196,17
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	4.329,94

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	5.762
EQUIPAMIENTO (m ² s)	2.394
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	2.172
SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL	
SUPERFICIE (m ² s)	
3.926	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas	
1º CUATRIENIO	
EJECUCIÓN	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	
PROGRAMACIÓN	



**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ÁREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	ARG-NA-1
DENOMINACIÓN:	La Campaña

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de 286 viviendas, emparradas en una licencia otorgada en su día a las determinaciones urbanísticas del PGOU del 86, por cuanto estos terrenos constaban con la calificación de Sistema General, Equipamiento Cultural. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta en el interior del ámbito suelos dotacionales públicos que representan un 30,5% de la superficie total del ámbito. Y debido a la pérdida de equipamiento público que ha supuesto esta actuación se le describe la obtención de 36869,10 m2 de suelo con destino a espacios libres, incluido en el área de reparto.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	25.513
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/Ha)	la existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	1,49119
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	29.317,47

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
MANZANAS / PARCELAS	
1. SUPERFICIE	M.1.1
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	9,277
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	3,16
4. ZONA DE ORDENANZA	B1

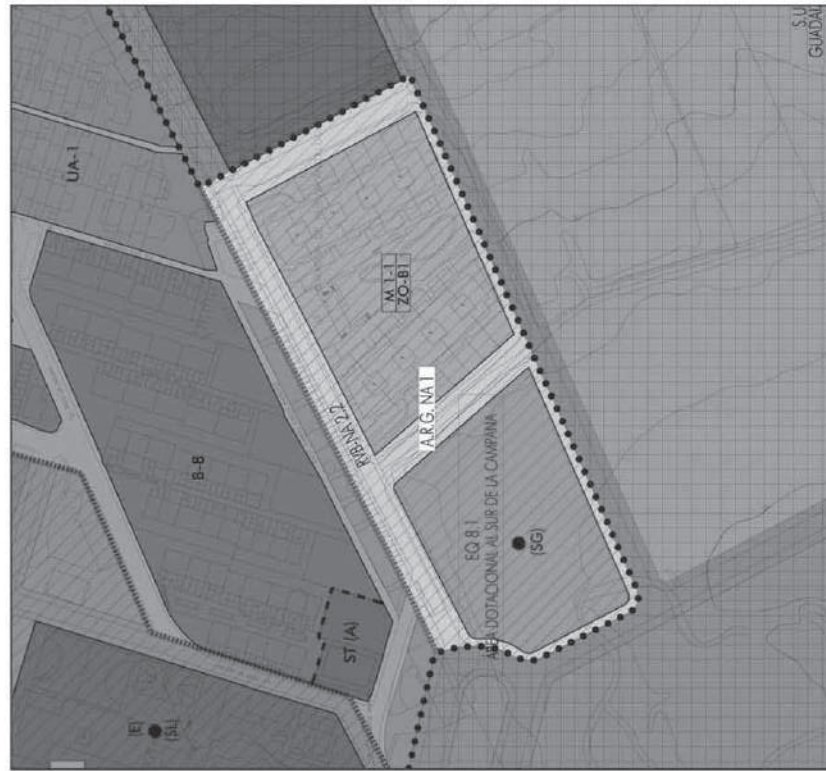
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,9
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,50
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	39,575,58

DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AR.SU.NA-11	
1. ÁREA DE REPARTO	0,63464
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1,591310
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	39,575,58
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	14,965,14
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1,619,68
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	23,391,76
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	
EQUIPAMIENTO (m ² s)	7,201
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	3,392
SUPERFICIE (m ² s)	36,869

SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL	
7,201	
3,392	
5,643	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas	
1º CUATRIENIO	



S.U. GUADAJ

**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ÁREA DE REGULIZACIÓN (A.R.G.)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL ARG-NA-2	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Supermanzana D
DENOMINACIÓN	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un conjunto residencial de viviendas amparadas en licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas del PGOU del 86, por cuanto, estos terrenos estaban calificados como residencial PM-3 (0,33), otorgándose la licencia para una tipología residencial plurifamiliar B-8(0,66), habiéndose producido pues un considerable incremento de aprovechamiento sin la oportuna reserva de espacios públicos que compensen dicho incremento. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta suelo dotacional público que representa un 41,46 % de la superficie total del ámbito.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	29.019
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL la existente
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	0,68
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	19.700,00
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
MANZANAS / PARCELAS	
M.2.1	
1. SUPERFICIE	16.987
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	0,66
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	11.211,68
4. ZONA DE ORDENANZA	B8

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,90
2. COEF. DE REGULIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	12.108,62

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AR-SU-NA-12	
1. ÁREA DE REPARTO	0,41727
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,41727
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	12.108,62
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	10.897,76
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.210,86
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	
EQUIPAMIENTO (m ² s)	
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	
V. SUELO DOTACIONAL ADSRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
	12.031

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	
PROGRAMACIÓN	
Aplicación del artículo 10.3.1.1. y siguientes de las Normas Urbanísticas	
1º CUATRIENIO	



**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ÁREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
ARG-NA-3	
Calle EF	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un conjunto residencial, amparadas en licencias otorgadas sobre un suelo clasificado, por el anterior PGOU como Suelo Urbanizable Programado (URP-AN-6), en el que no se ha elaborado el preceptivo Plan Parcial para su desarrollo, por tanto, esas licencias son contrarias al planeamiento vigente. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta sueldo dotacional público que representa un 12 % de la superficie total del ámbito.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	56.830
2. SUPERFICIE DE CALCULO (m ² s)	42.775
RESIDENCIAL	
3. USO GLOBAL	la existente
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha)	0.4525
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	25.716,09
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN					
	M.3.1	M.3.2	M.3.3	M.3.4	M.3.5.
1. SUPERFICIE	13.194	5.927	1.863	4.032	10.518
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	0.84	1.55	1.20	1.22	0.0519
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	11.082,77	9.168,20	2.259,41	4.919,04	546,00
4. ZONA DE ORDENANZA	B-8	B-8	ST(A)	B-8	EQUIP. PRIVADO

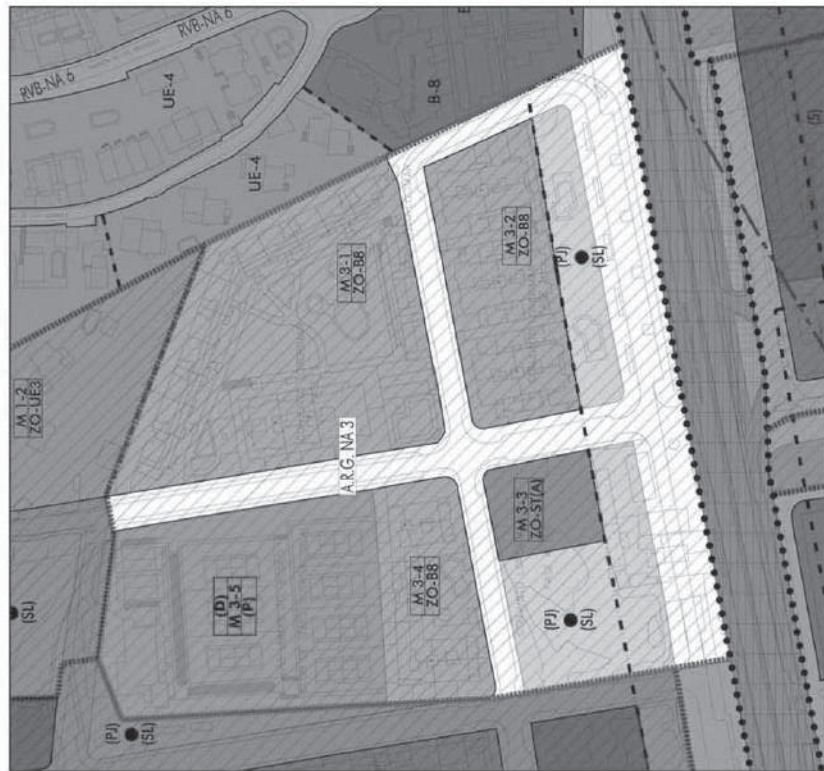
III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,90
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	11.969,39
5. COEF. DE APROVECHAMIENTO	0,85
6. COEF. DE APROVECHAMIENTO	1,20
7. COEF. DE APROVECHAMIENTO	1,00
8. COEF. DE APROVECHAMIENTO	2.304,60
9. COEF. DE APROVECHAMIENTO	5.372,56
10. COEF. DE APROVECHAMIENTO	0,90
11. COEF. DE APROVECHAMIENTO	1,20
12. COEF. DE APROVECHAMIENTO	1,00
13. COEF. DE APROVECHAMIENTO	1,00
14. COEF. DE APROVECHAMIENTO	327,60

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AR-SU-NA-13	
1. ÁREA DE REPARTO	0.69701
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0.69704
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	29.815,81
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	26.834,23
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	2.887,56
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	0
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	7.221
EQUIPAMIENTO (m ² s)	
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	14.065
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas	
1º CUATRIENIO	



**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ÁREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL ARG-NA-4	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	La Pepina
DENOMINACIÓN:	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	56.461
2. SUPERFICIE DE CÁLCULO (m ² s)	50.724
3. USO GLOBAL	RESIDENCIAL la existente
5. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha)	0.5963
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² /m ²)	57.725,88

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial, amparadas en licencias otorgadas sobre suelos clasificados por el anterior POUO como Suelo Urbanizable Programado (URP-AN-9), en el que se ha modificado la tipología edificatoria, pues el Plan Parcial prevía viviendas unifamiliares adosadas, y se han materializado viviendas plurifamiliares, además de ocupar algún suelo dotacional público, en consecuencia licencias otorgadas en contra del planeamiento vigente. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta 27,60 m² de suelo dotacional público (tanto espacios libres como equipamiento), por cada 100 metros edificables.

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN				
	M.4.1	M.4.2	M.4.3	M.4.4
1. SUPERFICIE	21.152	34.170	2.840	15.845
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	0,81	0,78	0,78	0,78
3. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	17.069,00	26.652,83	2.215,23	12.369,26
4. ZONA DE ORDENANZA	PM-3	PM-3	PM-3	PM-3

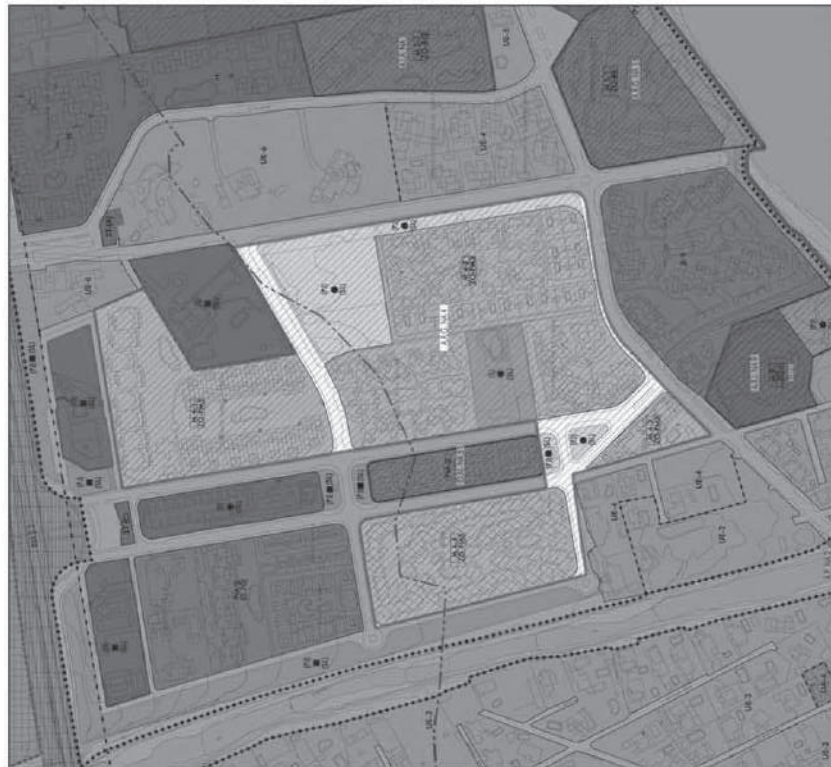
III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,00	1,00	1,00	1,00
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20	1,20	1,20	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00	1,00	1,00	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	20.462,80	31.953,39	2.698,28	14.831,11

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NA-14
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,77108
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	0,77108
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	69.955,58
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	62.960,02
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	6.995,56
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	12.335
EQUIPAMIENTO (m ² s)	4.392
VÍARIO EXISTENTE (m ² s)	7.737
VÍARIO PROPUESTO (m ² s)	0

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas	
1º CUATRIENIO	



**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ÁREA DE REGULIZACIÓN (A.R.G.)**

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL ARG-NA-5	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Guadáliza Oriental
DENOMINACIÓN	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un conjunto residencial de 109 viviendas, amparadas en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas del POU de 1986, por cuanto éste califica estos como vivienda unifamiliar, y las viviendas construidas son en tipología plurifamiliar, lo que provoca, además de un incremento de aprovechamiento, un aumento de la densidad de población sin las dotaciones públicas requeridas. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta en el interior del ámbito suelos dotacionales públicos que representan un 24,43 de la superficie total del ámbito.



II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m²s)	20.841
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	la existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	1.0311
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	21.488,37

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
MANZANAS / PARCELAS	
M.5.1	M.5.2
1. SUPERFICIE	2.771,76
2. COEF. EDIFICABILIDAD NIETA (m²/m²s)	1,92
3. EDIFICABILIDAD (m²)	5.318,37
4. ZONA DE ORDENANZA	B-8

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,90
2. COEF. DE REGULIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	17.463,60
	5.743,84

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AR-SU-NA-15	
1. ÁREA DE REPARTO	1.11356
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	1.11356
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m²s)	23.207,44
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	20.886,70
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	2.320,74
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m²s)	
EQUIPAMIENTO (m²s)	
VIARIO EXISTENTE (m²s)	
VIARIO PROPUESTO (m²s)	
SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL	
5.093	

V. SUELO DOTACIONAL ADSRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m²s)	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	
PROGRAMACIÓN	
Aplicación del artículo 10.3.1.1. y siguientes de las Normas Urbanísticas	
1º CUATRIENIO	

**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ÁREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	28.322
2. SUPERFICIE DE CÁLCULO (m ² s)	24.337
3. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha)	la existente
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,7922
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	20.653,36

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
MANZANAS / PARCELAS	
M.6.1	M.6.2
1. SUPERFICIE	16.223
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	2,000
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	1,23
4. ZONA DE ORDENANZA	20.356,36
	B-5
	ES

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,60
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	0,50
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	11.015,40
	198,90

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AR-SU-NA-16	
1. ÁREA DE REPARTO	0,4608
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,4608
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	11.214,30
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	10.096,87
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.121,43
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	6.115
EQUIPAMIENTO (m ² s)	3.985
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	

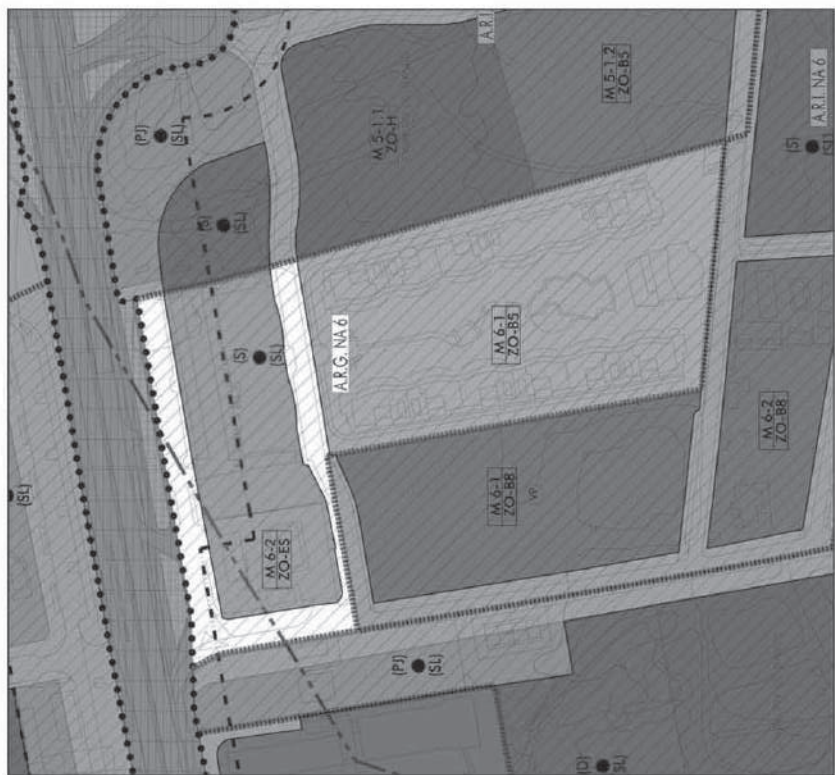
V. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas	
1º CUATRIENIO	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL ARG-NA-6	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Arroyo de las cañas
DENOMINACIÓN:	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de 132 viviendas y una estación de servicio, amparadas en licencias otorgadas en contra de las determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente, por cuanto estos terrenos estaban clasificados por el PGOU de 1995 como Suelo Urbanizable Programado (URP-AN-9), en el que se ha modificado la tipología edificatoria, pues el Plan Parcial prevía viviendas unifamiliares adosadas, y se han materializado viviendas plurifamiliares, además de ocupar algún suelo dotacional público. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que además de la obligación de ceder el 10% del aprovechamiento medio al Ayuntamiento, se le impone la carga de la cesión del equipamiento construido, pues se trata de una edificación existente, que el presente Plan General califica como equipamiento público.



**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ÁREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL ARG-NA-7	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Las Medianas
DENOMINACIÓN:	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMINORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	41.231
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL la existente
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	0.3983
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	16.420,73
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	16.420,73

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
MANZANAS / PARCELAS	
1. SUPERFICIE	M.7.1
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	15.900
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	1.03
4. ZONA DE ORDENANZA	B-8

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0.90
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1.20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1.00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	17.734,39

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AR-SU-NA-17	
1. ÁREA DE REPARTO	0,43012
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,43012
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	17.734,39
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	15.960,95
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.773,44
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	
EQUIPAMIENTO (m ² s)	
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	
SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL	
25.331	

V. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas	
1º CUATRINIO	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de 125 viviendas, amparadas en una licencia otorgada en disconformidad con las determinaciones urbanísticas previstas en el PGOU de 1986, pues éste calificaba estos terrenos como equipamiento deportivo privado (golf), lo que provoca, además de un incremento de aprovechamiento, un aumento de la densidad de población sin las dotaciones públicas requeridas. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta suelo dotacional público que representa un 61,43 % de la superficie total del ámbito.



**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ÁREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL ARG-NA-8	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	La dama de noche
DENOMINACIÓN:	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	127.915
2. SUPERFICIE DE CÁLCULO (m ² s)	115.577
3. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	la existente
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,5263
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	67.322,00

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de 831 viviendas, amparadas en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas del PGOU de 1986, que clasificaba estos terrenos, parte como Suelo No Urbanizable, y parte como urbano, que evidentemente carece de las dotaciones públicas requeridas. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta suelo dotacional público que representa un 20 % de la superficie total del ámbito. Además de la adscripción de una parcela con destino a espacios libres con una superficie de unos 83.500 metros cuadrados

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
M.B.1	
1. SUPERFICIE	91.249
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	0,91
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	67.322,00
4. ZONA DE ORDENANZA	B-8

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,90
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,30
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	78.766,74

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AR-SU-NA-18	
1. ÁREA DE REPARTO	0,39550
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,68151
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	78.766,74
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	41.139,39
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	4.571,04
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	33.056,31
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	
EQUIPAMIENTO (m ² s)	
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	
SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL	
24.328	
12.338	

V. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER	83.581
SUPERFICIE (m ² s)	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas	
1º CUATRIENIO	

EJECUCIÓN	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	
PROGRAMACIÓN	



**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ÁREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL ARG-NA-9	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Calle de las Anapólas Sur
DENOMINACIÓN:	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	3.455
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	la existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0.2249
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	777,06

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un conjunto residencial de 3 viviendas, amparadas en licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas del P.O.U. de 1986, que clasificaba estos terrenos como Suelo Urbanizable Programado (URP-AN 6), en el que no se ha elaborado el preceptivo Plan Parcial para su desarrollo.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta una parcela de equipamiento en el interior del ámbito.

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
MANZANAS / PARCELAS	
M.9.1	
1. SUPERFICIE	2.590
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	0.30
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	777,06
4. ZONA DE ORDENANZA	UE-3

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1.30
2. COEF. DE REGUL. ARIZACIÓN	1.20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1.00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	1.212.21

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	
AR-SU-NA-19	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0.35089
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	0.35089
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	1.212.21
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.080.97
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	121.22
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	
EQUIPAMIENTO (m ² s)	
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	
SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL	
865	

V. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas	
1º CUATRIENIO	



**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ÁREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL ARG-NA-10	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Marbella Country Club-Señorío de Gonzaga
DENOMINACIÓN:	

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	51.443
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL la existente
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	0,34-18
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	17.582,79
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un conjunto residencial amparado en una licencia otorgada en contra de las determinaciones del PGOU de 1985, que clasificaba estos terrenos como suelo urbano, calificado parte como unifamiliar adosada, materializándose viviendas plurifamiliares, lo que provoca, además de un incremento de aprovechamiento, un aumento de la densidad de población sin las dotaciones públicas requeridas. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta una parcela de espacios libres incluida en el ámbito, que representa un 22,92 % respecto de la superficie total del mismo.

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
M.10.1 MANZANAS / PARCELAS	
1. SUPERFICIE	39.650
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	0.443
3. EDIFICABILIDAD (m ² t)	17.582,79
4. ZONA DE ORDENANZA	PM-3

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,00
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	21.099,35

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NA-20
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,41015
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	0,41015
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	21.099,35
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	18.989,42
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	2.109,94
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)	SISTEMA LOCAL
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	11.793
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	

V. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO



**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ÁREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL ARG-NA-11	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Polígono industrial "La Campana"
DENOMINACIÓN:	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un conjunto de naves industriales, amparadas en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas del POU de 1986, que calificaba estos terrenos como equipamiento cultural, lo que provoca, además de un incremento de aprovechamiento, un aumento de la densidad de población sin las dotaciones públicas requeridas. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta una parcela de espacios libres y otra de equipamiento, que en el presente caso se trata de la cesión de un equipamiento construido incluidas en la delimitación del citado ámbito.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA	
I. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	60.636
II. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	1.1180
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	67.791,37
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
M.11.1 - M.11.6 Y M.11.8	M.11.7
1. SUPERFICIE	33.251
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	1,26
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	63.856,37
4. ZONA DE ORDENANZA	IC

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,75
2. COEF. DE REGULACIÓN	1,30
3. CARGA SUPLEMENTARIA EQUIP. CONSTRUIDO	0,70
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	0,75
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	32.886,48

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	
EQUIPAMIENTO (m ² s)	
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AR-SU-NA-21	
0,57670	
0,57670	
34.869,27	
31.472,34	
3.496,93	
0	

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	
EQUIPAMIENTO (m ² s)	
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas	
1º CUATRIENIO	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas	
1º CUATRIENIO	



**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ÁREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL ARG-NA-12	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Serranilla norte
DENOMINACIÓN:	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	23.125
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	la existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,2503
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	5.787,22

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial y un edificio comercial, amparadas en una licencia otorgada en contra de las determinaciones del PGOU de 1986, por cuanto éste clasificaba estos terrenos como Suelo No Urbanizable, que evidentemente carece de las dotaciones públicas requeridas.

El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta una parcela de equipamiento incluida en el ámbito, que representa un 31,94 % respecto de la superficie total del mismo.

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
M.12.1	M.12.2
1. SUPERFICIE	7.065
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	4.099
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	0,55
4. ZONA DE ORDENANZA	PM-3
	SIT(A)

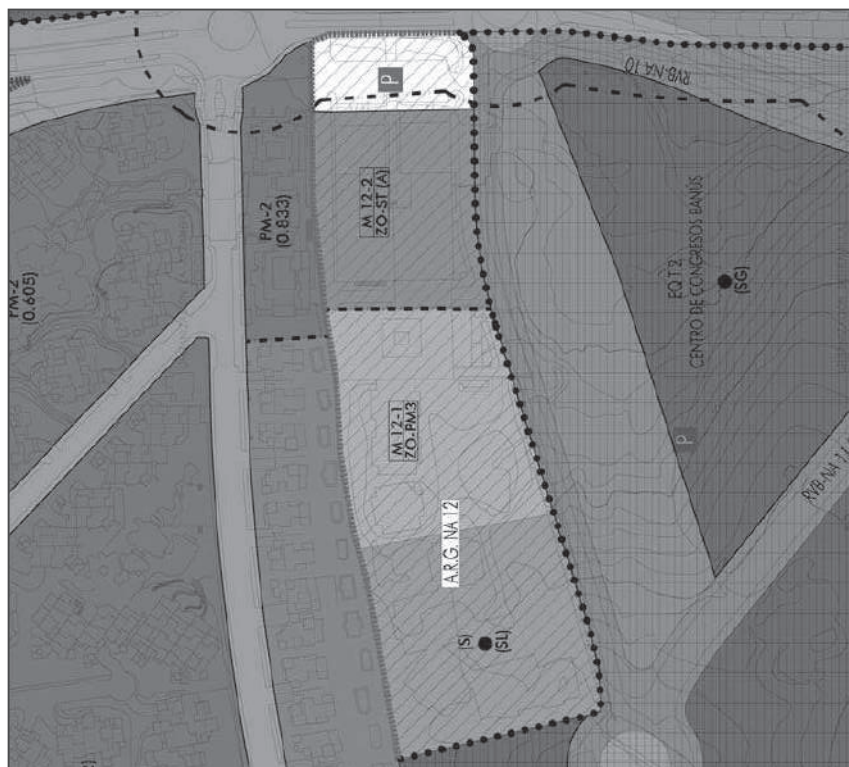
III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,00
2. COEF. DE REGULIZACIÓN	1,40
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	4.943,72

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AR-SU-NA-22	
1. ÁREA DE REPARTO	0,32988
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,32988
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	0,32988
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	7.628,64
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	6.865,78
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	762,86
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	7.387
EQUIPAMIENTO (m ² s)	
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	4.574

V. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas	
1º CUATRIENIO	



ZONA: NAGÜELES
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
ARG-NG-1
Playas de Río Verde

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
Ambito en el que se localiza un conjunto residencial, amparado en una licencia otorgada en contra de las determinaciones del PGOU del 86, que calificaba estos terrenos como unifamiliar, exenta, habiéndose materializado viviendas en tipología plurifamiliar, lo que provoca, además de un incremento de aprovechamiento, un aumento de la densidad de población sin las dotaciones públicas requeridas.
El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta una parcela de espacios libres incluida en el ámbito, que representa un 26,21 % respecto de la superficie total del mismo.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	10.437
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv / Ha)	la existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,4943
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	5.159,00

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

MANZANAS / PARCELAS	
1. SUPERFICIE	M.1.1
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	7.700
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	0,67
4. ZONA DE ORDENANZA	PM-3

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1
2. COEF. DE REGULIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	6.190,80

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. AREA DE REPARTO	AR-SU-NG-12
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,59317
3. INDICE DE APROV. DEL AREA (UA/m ² s)	0,59317
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	6.190,80
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	5.571,72
6. CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	619,08
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0

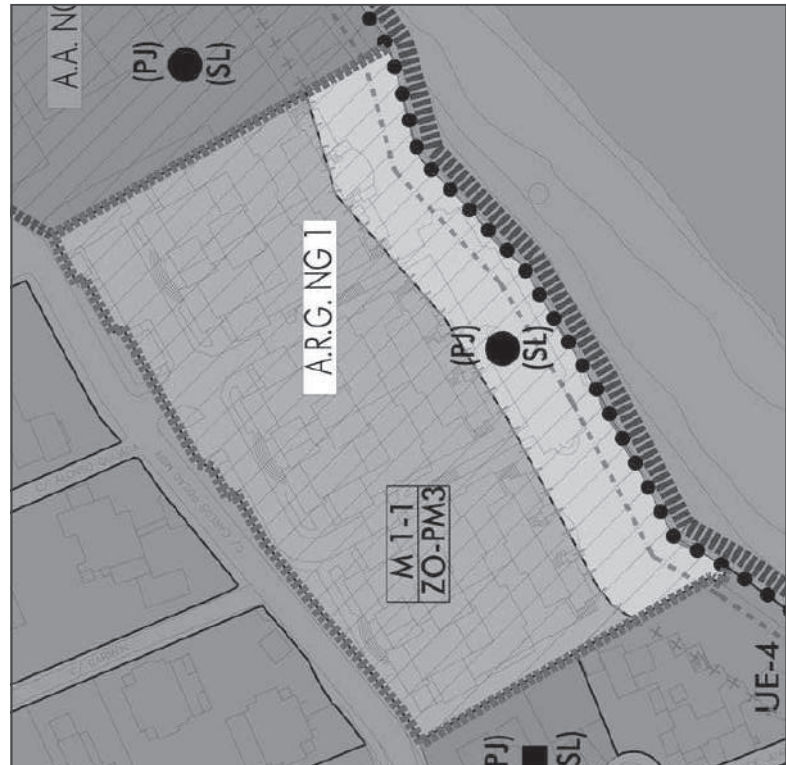
IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)		2.736
VIARIO EXISTENTE (m ² s)		
VIARIO PROPUESTO (m ² s)		

V. SUELO DOTACIONAL ADSRITO A OBTENER

SUPERFICIE (m ² s)	0
-------------------------------	---

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
Aplicación del artículo 10.3. 1.ª y siguientes de las Normas Urbanísticas
1ª CUATRIENIO



ZONA: NAGÜELES
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)

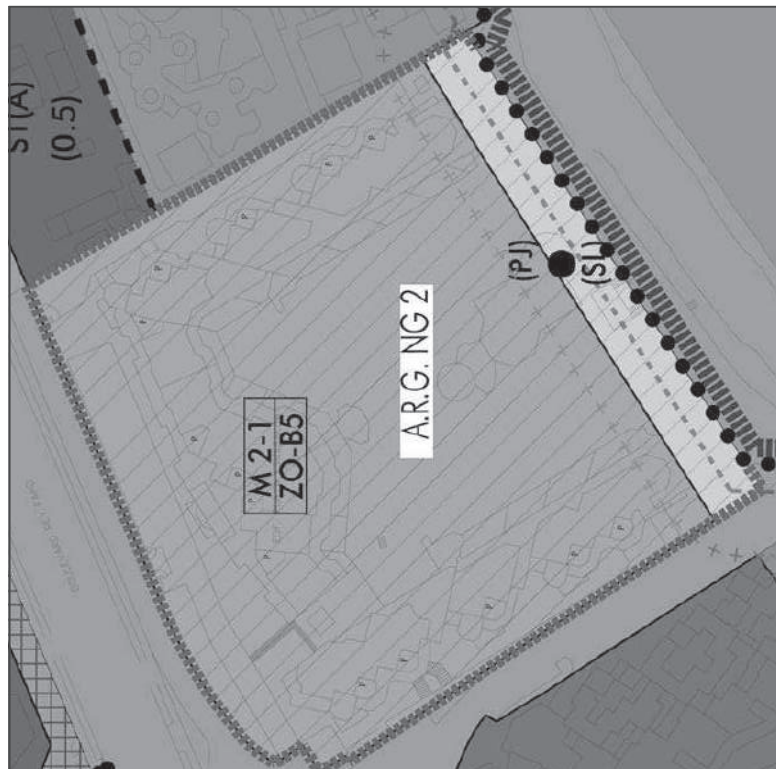
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
ARG-NG-2

Las Jacarandás

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN:

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de 104 viviendas, amparadas en una licencia otorgada en contra de las determinaciones previstas en el PGOU de 1966, por cuanto éste calificaba estos terrenos como unifamiliar adosada y parques y jardines públicos, materializándose viviendas plurifamiliares, lo que provoca, además de un incremento de aprovechamiento, un aumento de la densidad de población sin las dotaciones públicas requeridas.
El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta una parcela de espacios libres público, situada en el frente lloral.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m²s) 14.384
2. USO GLOBAL RESIDENCIAL
la existente
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) 0.8365
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s) 12.032.00
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²) 12.032.00

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN MANZANAS / PARCELAS

M 2.1
1. SUPERFICIE 12.969
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m²/m²s) 0.9263
3. EDIFICABILIDAD (m²) 12.032.00
4. ZONA DE ORDENANZA B-5

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA 0.9
2. COEF. DE REGULIZACIÓN 1.30
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS 1.00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO 14.077.44

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. ÁREA DE REPARTO AR-SU-NG-13
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 0.97870
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m²s) 0.97870
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA) 14.077.44
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 12.669.70
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA) 1.407.74
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA) 0.00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO SISTEMA GENERAL

ESPACIOS LIBRES (m²s) SISTEMA LOCAL
EQUIPAMIENTO (m²s) 1.395
VIARIO EXISTENTE (m²s)
VIARIO PROPUESTO (m²s)

V. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER

SUPERFICIE (m²s)

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

EJECUCIÓN PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN 1º CUATRIENIO

ZONA: NAGÜELES
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL ARG-NG-3	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN: Carretera de Ibián	

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	73.258
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha)	la existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,3433
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	25.150,00

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de un total de 116 viviendas, amparadas en una licencia otorgada sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbanizable Programado (URP-NG-11), en el que no se ha elaborado el preceptivo Plan Parcial para su desarrollo, por tanto, licencias otorgadas en contra de las determinaciones del planeamiento vigente.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta una parcela de espacios libres público, de aproximadamente 12.500 m².

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
M.3.1	MANZANAS / PARCELAS
1. SUPERFICIE	49.843
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	0,5046
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	25.150,00
4. ZONA DE ORDENANZA	PM-2

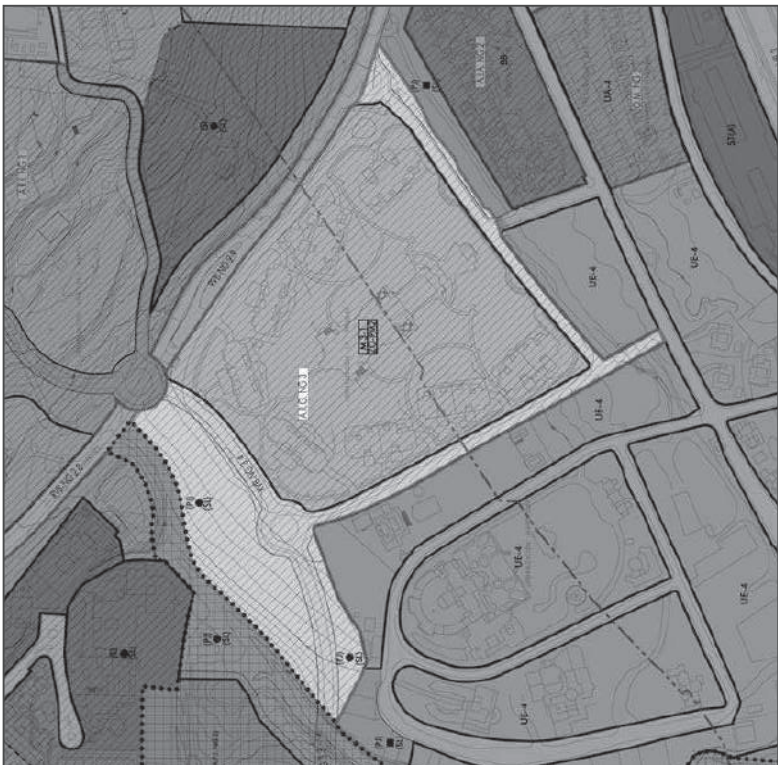
III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,00
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	30,180,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NG-14
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,41197
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	0,41197
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	30,180,00
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	27,162,00
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	3,018,00
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	-

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA LOCAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)	12,489
VARIO EXISTENTE (m ² s)	
VARIO PROPUESTO (m ² s)	5,004

IV. SUELO DOTACIONAL ADSRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas	
1º CUATRIENIO	



ZONA: NAGÜELES
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL ARG-NG-4

Sierra Blanca

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN:

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un cenito comercial amparado en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas del PGOU de 1986, que calificaba esta parcela como parques y jardines públicos. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta una parcela de espacios libres incluida en el ámbito, destinada principalmente a la mejora visual en la intersección.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m²s) 3.528
2. USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) 0.60
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s) 1.763.00
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²) 1.763.00

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN MANZANAS / PARCELAS

1. SUPERFICIE M.4.1
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m²/m²s) 3.035
3. EDIFICABILIDAD (m²) 0.6810
1.763.00
4. ZONA DE ORDENANZA ST(A)

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA 0.85
2. COEF. DE REGULABRIZACIÓN 1.40
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS 1.00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO 2.097.97

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. ÁREA DE REPARTO AR-SU-NG-15
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 0.69604
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m²s) 0.69604
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA) 2.097.97
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 1.888.17
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA) 209.80
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA) -

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO SISTEMA GENERAL SISTEMA LOCAL

ESPACIOS LIBRES (m²s) 491
EQUIPAMIENTO (m²s)
VIARIO EXISTENTE (m²s)
VIARIO PROPUESTO (m²s)

V. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER

SUPERFICIE (m²s) -

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

EJECUCIÓN PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN Aplicación del artículo 10.3.1.1. y siguientes de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN 1º CUATRIENIO



ZONA: NAGÜELES
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL.ZONA: RESIDENCIAL ARG-NG-5

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN: Centro ferrestal Suocco

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un equipamiento sanitario privado, amparado en una licencia otorgada en contra de las determinaciones del POCU vigente, por cuanto calificaba estos terrenos como parques y jardines. Además de que este ámbito se sitúa sobre una zona inurbanizable según un informe de la Agencia Andaluza de Agua.
El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta un 58,34 % de suelo dotacional (tanto equipamientos y espacios libres) respecto de la superficie total, incluido en la delimitación del dicho ámbito.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
-------------------------------	-----------------------------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES		
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ²)	5.881	
2. USO GLOBAL		DOTACIONAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha)	0,2489	
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	1,46972	
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	1.469,72	

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

	M.16.1	MANZANAS / PARCELAS
1. SUPERFICIE	2.450	
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²)	0,60	
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	1.469,72	
4. ZONA DE ORDENANZA		EQUIP. PRIVADO

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,50
2. COEF. DE REGULIZACIÓN	1,40
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	1.028,90

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

I. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NG-16
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	0,17493
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ²)	0,17493
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	1.028,90
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	925,92
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	102,88
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	-

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ²)		SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
EQUIPAMIENTO (m ²)			3.432
VIARIO EXISTENTE (m ²)			
VIARIO PROPUESTO (m ²)			

V. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER

SUPERFICIE (m ²)	-
------------------------------	---

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.11.1. y siguientes de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN	1º CUATRIMENIO

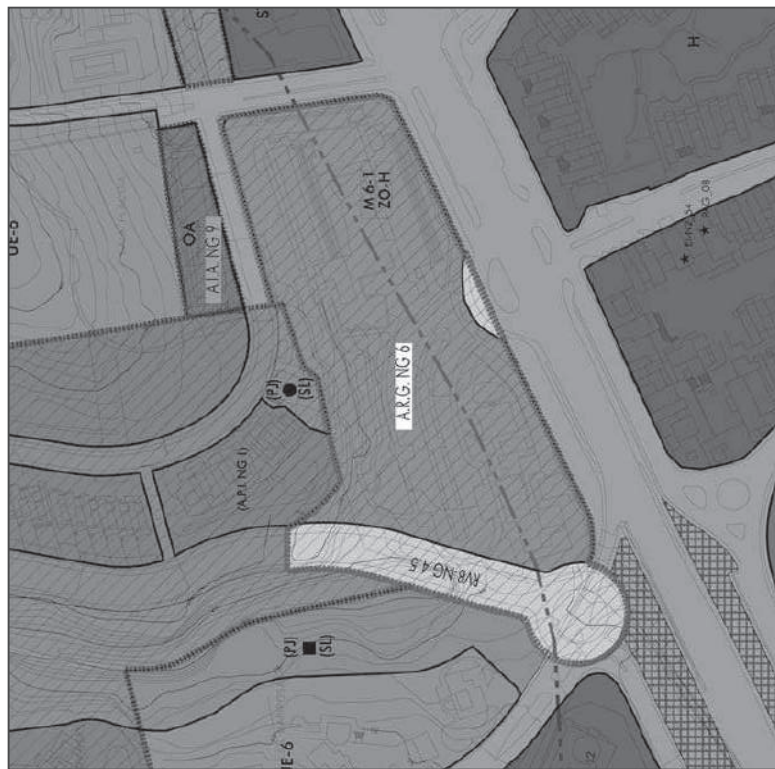
ZONA: NAGÜELES
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL ARG-NG-6

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN: Nagüeles Hotel

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un complejo hotelero, amparado en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas del PGOU de 1986, que calificaba estos terrenos, como unifamiliar exenta, parques y jardines y viario público. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta una parcela de espacios libres, incluido en la delimitación del citado ámbito, y una importante adscripción exterior.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	21.376
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv / Ha)	0,5614
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	12,000,00
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
M.6.1	MANZANAS / PARCELAS
1. SUPERFICIE	14.562
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	0,6230
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	12,000,00
4. ZONA DE ORDENANZA	Hotelero

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,75
2. COEF. DE REGULABRIZACIÓN	1,30
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	11.700,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NG-17
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,27052
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	0,54733
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	11.700,00
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	5.204,51
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	576,28
7. EXGESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	5.917,21

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)	2.932
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	3.793
SISTEMA LOCAL	
	70

IV. SUELO DOTACIONAL ADSRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	21.873

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas
1º CUATRINIO

EJECUCIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN
PROGRAMACIÓN

ZONA: NAGÜELES
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL

ARG-NG-7

Arroyo de Guadalupe

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN:

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localizan un conjunto de edificaciones residenciales, sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbanizable Programado (URP-NG-4), pero que no se ajustan a las determinaciones establecidas en el Plan Perceal de dicho ámbito aprobado definitivamente, produciéndose con ello, un incremento considerable de aprovechamiento y un aumento de la densidad de población sin la correspondiente reserva de suelo dotacional necesaria.

El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta una parcela de espacios libres incluida en el ámbito, que representa un 50,54 % respecto del la superficie total del mismo.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	116.694
2. SUPERFICIE DE CÁLCULO (m ² s)	104.813
3. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/Ha)	9 viv/Ha
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,2251
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	26.266,69

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

	M 7.1.7.2. 7.3	MANZANAS / PARCELAS
1. SUPERFICIE	29.538	M 7.4
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	0,71	15.129
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	20.971,63	0,3500
4. ZONA DE ORDENANZA	PM-2	5.296,06
5. NÚMERO DE VIVIENDAS	80	U.E. 2
		25

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,00	1,30
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	25.165,98	8.280,29

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SUNJG-16
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,31881
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	0,31881
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	35.428,24
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	30.083,62
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	3.342,62
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)		34.406
VIARIO EXISTENTE (m ² s)		25.740
VIARIO PROPUESTO (m ² s)		11.871

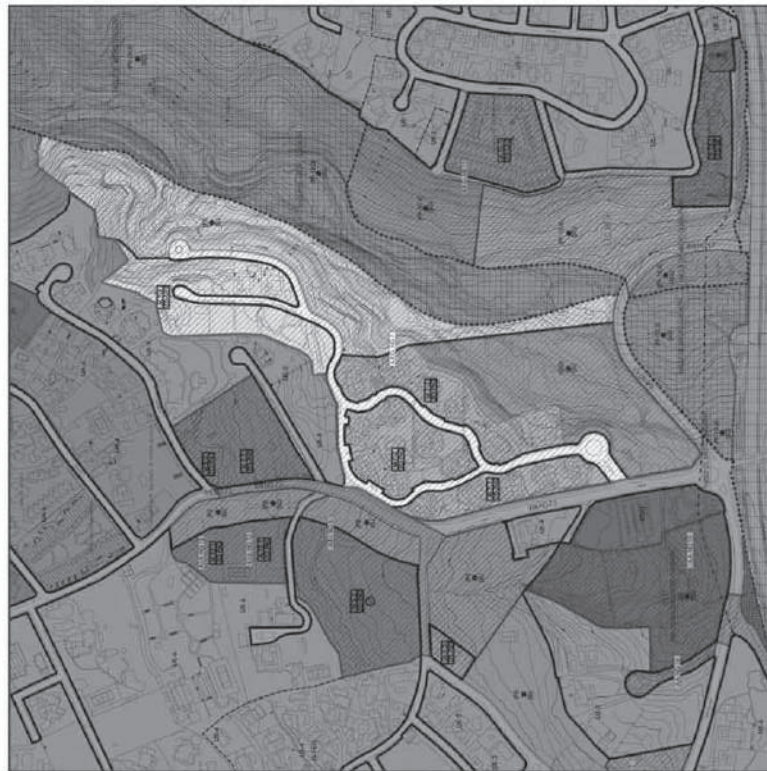
IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER

SUPERFICIE (m ² s)	0,00
-------------------------------	------

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

EXECUCIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN
PROGRAMACIÓN

PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
Aplicación del artículo 10.3.1.1. y siguientes de las Normas Urbanísticas
1º CUATRIENIO



ZONA: NAGÜELES
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL ARG-NG-8

La Carolina Sur

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN:

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de 186 viviendas, amparadas en licencias otorgadas sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbanizable, cuyo Plan Parcial preveía viviendas unifamiliares adosadas, pero se han materializado viviendas plurifamiliares, lo que provoca además de un incremento considerable de aprovechamiento, un aumento de la densidad de población sin la correspondiente reserva de suelo dotacional público.
El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta una parcela de espacios libres, incluida en la delimitación del citado ámbito, y además, dado el aprovechamiento materializado se le adscribe suelos dotacionales (espacios libres, equipamiento y/o viario) incluidos en el área de reparto.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
-------------------------------	-----------------------------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	18.395
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL la existente
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	1.1946
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	21.974,24
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	21.974,24

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

MANZANAS / PARCELAS	
1. SUPERFICIE	M.8.1
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	167,30,88
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	1.3134
4. ZONA DE ORDENANZA	21.974,24 B-8

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,9
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,30
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	25.709,86

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

I. ÁREA DE REPARTO	
1. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	AR-SU-NG-19
2. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	1.12243
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	1.39767
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	25.709,86
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	18.582,13
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	2.064,68
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	5.063,05

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)	SISTEMA LOCAL
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	1.589
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	

V. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER

SUPERFICIE (m ² s)	4.511
-------------------------------	-------

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO

ZONA: NAGÜELES
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL ARG-NG-9
DENOMINACIÓN: Hacienda Los Nagüeles

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
Ambito en el que se localiza un conjunto residencial, amparado en licencias otorgadas en contra de las determinaciones urbanísticas del PGOU de 1986, por cuanto calificaba estos terrenos como unifamiliar exenta, comercial, parques y jardines publico, equipamiento educativo y deportivo publicos, y se han construido viviendas plurifamiliares y una estación de servicio. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta una parcela de espacios libres: publico, incluido en la delimitación del citario ambito, y además, dado al aprovechamiento materializado se le adscribe suelos dotacionales (espacios libres, equipamiento y/o viario) incluidas en el área de reparto.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	72.340
2. SUPERFICIE DE CALCULO (m ² s)	68.888
3. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi/Ha)	la existente
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	1,0825
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL (m ²)	77.331,20
7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA ES (m ²)	976,84
8. EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL (m ²)	78.310,04



II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

	M.9.1	M.9.2	M.9.3	M.9.4
1. SUPERFICIE	31.470	6.176	25.413	2.972
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	0,95	0,85	1,6600	0,33
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	29.896,24	5.249,63	42.185,33	978,84
4. ZONA DE ORDENANZA	B-5	B-8	B-5	ES

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,9	0,9	0,9	1,3
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,30	1,39	1,30	1,30
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00	1,00	1,00	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	34.978,60	6.142,06	49.356,84	1.654,24

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS
AR-SU-NG-19

1. AREA DE REPARTO	1.12243
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1.33742
3. INDICE DE APROV. DEL AREA (UA/m ² s)	92.131,74
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	69.589,52
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	7.732,17
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	14.810,06
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO

	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
ESPACIOS LIBRES (m ² s)		2.697
EQUIPAMIENTO (m ² s)		
VIARIO EXISTENTE (m ² s)		3.453
VIARIO PROPUESTO (m ² s)		

V. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER

SUPERFICIE (m ² s)	13.196
-------------------------------	--------

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas
1º CUATRIENIO

EJECUCIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN
PROGRAMACIÓN

ZONA: NAGÜELES
AREA DE REGULARIZACION (A.R.G.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL ARG-NG-10
Hacienda los Caballeros

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORIA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
Ambito en el que se localiza un conjunto residencial amparado en licencias otorgadas en contra de las determinaciones del PGOU de 1986, por cuanto calificaba estos terrenos como unifamiliar exenta, donde se ha producido un cambio de la tipologia edificatoria, y como consecuencia de ello, un incremento considerable de aprovechamiento, sin la correspondiente reserva de suelo dotacional necesaria.

El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta una parcela de espacios libres incluida en el ámbito.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION FORMORIZADA
I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m²) 12.652
2. SUPERFICIE DE CALCULO (m²) 11.407
3. USO GLOBAL RESIDENCIAL
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv / Ha) 25,00
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s) 0,2276
6. EDIFICABILIDAD MAXIMA (m²) 2.924,60

III. CONDICIONES DE EDIFICACION		MANZANAS / PARCELAS	
	M.10.1	M.10.2	M.10.3
1. SUPERFICIE	3.840,28	2.124,15	2.365,00
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	0,2451	0,3770	0,5000
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	941,23	800,87	1.182,50
4. ZONA DE ORDENANZA	UA	UA	UA

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGIA	1,20
2. COEF. DE REGULARIZACION	1,20
3. COEF. CARGAS URBANISTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	1.355,37

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	AR-SU-NG-20
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,3443
3. INDICE DE APROV. DEL AREA (UA/m ² s)	0,3443
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	3.927,32
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	3.534,59
6. CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	392,73
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)	2.143
VIVARIO EXISTENTE (m ² s)	1.444
VIVARIO PROPUESTO (m ² s)	935

V. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER
SUPERFICIE (m²s)

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTION
PROYECTO DE URBANIZACION Y PROYECTO DE REPARCELACION
Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas
1º CUATRIENIO



ZONA: NAGÜELES
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL

ARG-NG-11

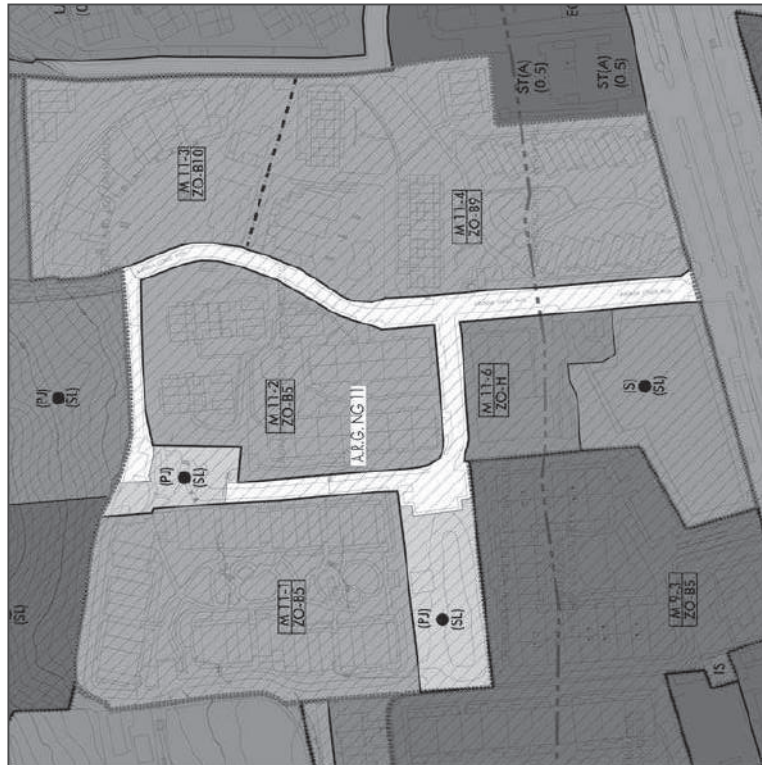
La Caridad

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN:

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de 788 viviendas, un complejo hotelero y un centro comercial, amparadas en licencias otorgadas sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbanizable Programado (URP-NG-14), en el que no se ha elaborado el preceptivo Plan Parcial para su desarrollo, en consecuencia, licencias otorgadas en disconformidad con el planeamiento anterior.

El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta una parcela de espacios libres público y otra de equipamiento público, incluido en la delimitación del citado ámbito, y además dado el aprovechamiento materializado se le adscribe una parcela de unos 12.500 m² aproximadamente en el área de reparto delimitada.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
-------------------------------	-----------------------------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	74.014
2. SUPERFICIE DE CALCULO (m ² s)	69.366
3. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/Ha)	la existente
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	1,0248
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	71.087,73

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

M.11.1 - M.11.4		M. 11.6
1. SUPERFICIE	56.227	3.887
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	1,0813	1,9315
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	60.789,50	7.508,13
4. ZONA DE ORDENANZA	B-5 / B-9 / B-10	Hotelero

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,9	0,75
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	65.663,46	6.757,32

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. AREA DE REPARTO		AR-SU-NG-21
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)		0,83377
3. INDICE DE APROV. DEL AREA (UA/m ² s)		0,98474
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)		68.307,63
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)		52.051,83
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)		5.783,54
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)		10.472,26

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO

SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL
ESPACIOS LIBRES (m ² s)		3.660
EQUIPAMIENTO (m ² s)		5.571
VIARIO EXISTENTE (m ² s)		4.648
VIARIO PROPUESTO (m ² s)		

V. SUELO DOTACIONAL ADSRITO A OBTENER

SUPERFICIE (m ² s)	12.560
-------------------------------	--------

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.11.1. y siguientes de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO

ZONA: NAGÜELES
ÁREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL ARG-NG-12

Lomas de Río Verde

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN:

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS:

Ámbito en el que se localizan un conjunto de edificaciones residenciales, sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbanizable Programado (URP-NG-10), pero que no se ajustan a las determinaciones establecidas en el Plan Parcial de dicho ámbito aprobado definitivamente, ocupando suelo dotacional, lo que provoca además de un incremento considerable de aprovechamiento, un aumento de la densidad de población sin la correspondiente reserva de suelo dotacional necesaria.

El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta una parcela de espacios

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
-------------------------------	-----------------------------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	86.476,00
1. SUPERFICIE DE CÁLCULO (m ² s)	77.633,98
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv./Ha)	la existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,3425
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	30.302,48

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN				
	M.12.1	M.12.2	M.12.3	M.12.4
1. SUPERFICIE	11.337,60	5.612,15	7.654,50	9.614,99
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	1,00	0,65	0,66	1,00
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	11.337,60	4.297,93	5.051,97	9.614,99
4. ZONA DE ORDENANZA	PM-2	UA-3	PM-3	STC

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,00	1,20	1,00	0,85
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,00	1,00	1,30	1,40
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00	1,00	1,00	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	11.337,60	5.157,52	6.567,56	11.440,76

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AR-SU-NG-22	
1. ÁREA DE REPARTO	0,44430
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,44443
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	34.503,44
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	31.043,50
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	3.449,28
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	-
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	-

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
SISTEMA GENERAL	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	21.923,10
EQUIPAMIENTO (m ² s)	18.164,60
VÍARIO EXISTENTE (m ² s)	10.842,01
VÍARIO PROPUESTO (m ² s)	2.727,14
SISTEMA LOCAL	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	18.164,60
EQUIPAMIENTO (m ² s)	10.842,01

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER
SUPERFICIE (m²s)

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas	
1º CUATRIENIO	



ZONA: NAGÜELES
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL ARG-NG-13

II. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN: Hotel Senator

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	8.912
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv./Ha)	2.5098
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	22.386,53
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial y un complejo hotelero, amparados en licencias otorgadas en contra de las determinaciones urbanísticas previstas en el PGOU de 1986, por cuanto calificaba estos terrenos como Sistema General de Equipamiento Cultural-Social, y como consecuencia de ello, un incremento considerable de aprovechamiento, sin la correspondiente reserva de suelo dotacional necesaria.
El Nuevo Plan posibilita la normalización de este ámbito, para el que se debe proceder a la cesión de usos públicos (vial y equipamiento) además de financiar la construcción del equipamiento de este ARG, si bien, en proyecto conjunto para posibilitar la ampliación del Palacio de Congresos.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

	MANZANAS / PARCELAS
1. SUPERFICIE	M.13.1 2.355 2.588 451
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	5,31 3,62 1,00
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	12.500,00 9.415,22 451,31
4. ZONA DE ORDENANZA	H M1

1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,75 0,85 0,85
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,50 1,50 1,50
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	0,50 0,50 0,50
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	7.031,25 6.002,20 287,71

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER

	AR-SU-NG-23
1. ÁREA DE REPARTO	1.49477
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1.49477
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	13.321,16
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	11.989,05
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.332,12
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	-
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	-

	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
ESPACIOS LIBRES (m ² s)		2.774
EQUIPAMIENTO (m ² s)		734
VIARIO EXISTENTE (m ² s)		
VIARIO PROPUESTO (m ² s)		

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

PROGRAMACIÓN

EJECUCIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN
PROGRAMACIÓN

PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas
1º CUATRIENIO



**ZONA: MARBELLA
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

ARG-MB-1

Palmeras

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial, amparado en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas del POU de 1986, que calificaba estos terrenos de residencial, tipología B-6 y parte de la parcela como parques y jardines, habiéndose materializado una tipología residencial OA-1, lo que provoca, además de un incremento de aprovechamiento, un aumento de la densidad de población sin las dotaciones públicas requeridas.

El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta una parcela de espacios libres en el interior del ámbito.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
-------------------------------	-----------------------------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	13.054,34
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv./Ha)	la existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	3,00
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	39.163,00

MANZANAS / PARGELAS

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
M.1.1	
1. SUPERFICIE	9.683,06
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	4,0045
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	39.163,00
4. ZONA DE ORDENANZA	OA-1

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,85
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,30
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	43.275,12

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

I. ÁREA DE REPARTO	
1. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	AR-SU-MB-12
2. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	3.31499
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	3.31499
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	43.275,12
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	38.947,51
6. EXCESO DE APROVECHAMIENTO (UA)	4.327,50
7. EXCESO DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)		3.371
VÍARIO EXISTENTE (m ² s)		
VÍARIO PROPUESTO (m ² s)		0,00

V. SUELO DOTACIONAL ADSRITO A OBTENER

SUPERFICIE (m ² s)	0,00
-------------------------------	------

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.1.1. y siguientes de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO

ZONA: MARBELLA
 AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	ARG-MB-2
DENOMINACIÓN:	Miraflores

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ²)	18.536,14
2. SUPERFICIE DE CALCULO (m ²)	14.362,78
3. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/Ha)	la existente
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	3,8968
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	72.214,00

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un conjunto residencial de 576 viviendas, amparadas en licencias otorgadas en contra de las determinaciones urbanísticas del PGOU de 1986, que calificaba esta parcela OA-1 (2,45), pero se ha materializado una edificabilidad considerablemente mayor a la prevista por el anterior PGOU, pues se ha construido un edificio residencial OA (7,03 m²/m²) lo que provoca, además de un incremento de aprovechamiento, un aumento de la densidad de población sin las dotaciones públicas requeridas.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta una parcela de espacios libres en el interior del ámbito. Además de un equipamiento construido localizado en el interior del edificio.

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
MANZANAS / PARCELAS	
1. SUPERFICIE	M-2,1
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²)	11.231,78
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	6.4294
4. ZONA DE ORDENANZA	M-1

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,85
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,00
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	61.391,90

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	AR-SU-MB-13
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	4,27368
3. INDICE DE APROV. DEL AREA (UA/m ²)	4,27367
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	61.381,90
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	55.243,71
6. CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	6.138,19
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ²)	
EQUIPAMIENTO (m ²)	SISTEMA GENERAL
VIARIO EXISTENTE (m ²)	SISTEMA LOCAL
VIARIO PROPUESTO (m ²)	3.131,00
	4.173,36

V. SUELO DOTACIONAL ADSRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ²)	0,00

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN, PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.11 y siguientes de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO



ZONA: MARBELLA
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
ARG-MB-3	
DENOMINACIÓN:	Xarblanca

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	14.823
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	la existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	1.0327
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	15.308,00

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
Ambito en el que se localiza un conjunto residencial , amparado en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas del PGOU de 1986, que calificaba estos terrenos como residencial, previendo una tipología de vivienda unifamiliar exenta, y las viviendas construidas son en tipología plurifamiliar PM-1 (1,46) lo que provoca, además de un incremento de aprovechamiento, un aumento de la densidad de población sin las dotaciones publicas requeridas.
El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que además de la obligación de ceder el 10% del aprovechamiento medio al Ayuntamiento, se le impone la carga de la cesión del equipamiento consolidado, pues se trata de una edificación existente, que el presente Plan General califica como equipamiento publico. Este A.R.G. deberá además ejecutar el vital identificado como AP-MB-3.

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
MANZANAS / PARCELAS	
1. SUPERFICIE	M.3-1
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	1,0511,29
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	1,46
4. ZONA DE ORDENANZA	PM-1

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,00
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	0,70
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	12.858,72

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	AR-SU-MB-14
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,86750
3. INDICE DE APROV. DEL AREA (UA/m ² s)	0,86750
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	12.858,72
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	11.572,85
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.285,87
7. EXGESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO	
SISTEMA GENERAL	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	
EQUIPAMIENTO (m ² s)	4.311
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	

V. SUELO DOTACIONAL ADSRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	0,00

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
Aplicación del artículo 10.3.1.1. y siguientes de las Normas Urbanísticas	
1º CUATRIENIO	



ZONA: MARBELLA
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
ARG-MB-4	
Llanos de San Ramón	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	

II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	2.706
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha)	la existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	3.0656
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	8.294,00

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial y locales comerciales, amparado en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas del PGOU de 1986, que calificaba estos terrenos como núcleo popular y parques y jardines públicos, y las viviendas construidas son, en tipología de manzana cerrada, lo que provoca, además de un incremento de aprovechamiento, un aumento de la densidad de población sin las dotaciones públicas requeridas.

El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta una parcela de espacios libres públicos incluida en la delimitación del citado ámbito.

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		MANZANAS / PARCELAS	
1. SUPERFICIE	M-3,1		
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	1,400		
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	5,9226		
4. ZONA DE ORDENANZA	M-1		

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,85
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,40
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	9,869,86

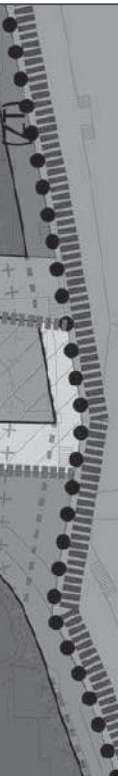
III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	AR, SU-MB-15
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	3,64606
3. INDICE DE APROV. DEL AREA (UA/m ² s)	3,64606
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	9,869,86
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	8,862,87
6. CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	986,99
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)	SISTEMA LOCAL
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	1,305
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	

V. SUELO DOTACIONAL ADSRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas	
1º CUATRIENIO	

EJECUCIÓN	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	
PROGRAMACIÓN	



ZONA: MARBELLA
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)

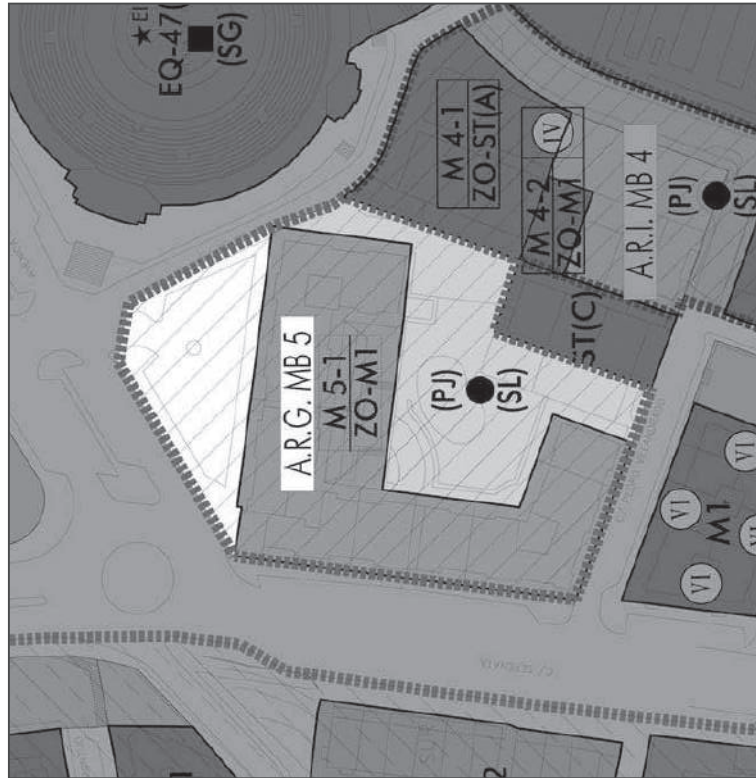
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN: **ARG-MB-5**
DENOMINACIÓN: El Mercado

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de 190 viviendas, amparado en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas del PCOU de 1986, que calificaba estos terrenos como manzana cerrada, pero en el que se ha producido un considerable incremento de aprovechamiento, un aumento de la densidad de población sin las dotaciones públicas requeridas.

El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta una parcela de espacios libres y otra de equipamiento en el interior del ámbito.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
-------------------------------	-----------------------------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	6.696
2. SUPERFICIE DE CÁLCULO (m ² s)	5.459,43
3. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv / H _u)	14 existente
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	2,8100
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	20.508,50

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

MANZANAS / PARCELAS	
1. SUPERFICIE	M.5.1
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	3,418,02
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	6,0001
4. ZONA DE ORDENANZA	M-1

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,85
2. COEF. DE REGULACIÓN	1,00
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	17.432,22

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

AREA DE REPARTO	
1. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	AR-SU-MB-16
2. ÍNDICE DE APROV. DEL AREA (UA/m ² s)	3.19305
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	17.432,22
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	15.689,00
5. GÉNESIS DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.743,22
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m²s)	
EQUIPAMIENTO (m ² s)	SISTEMA GENERAL
VARIOS EXISTENTES (m ² s)	SISTEMA LOCAL
VARIOS PROPUESTOS (m ² s)	2.041
	1.236
	0

V. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER

SUPERFICIE (m ² s)	0,00
-------------------------------	------

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

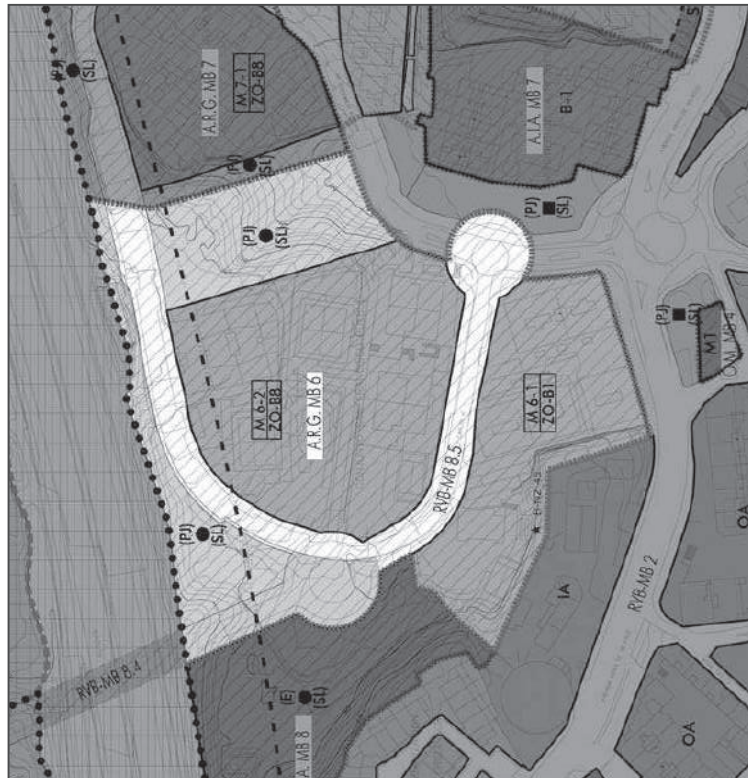
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN	1º CUATRINIO

ZONA: MARBELLA
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
DENOMINACIÓN DE LA ACTUACIÓN	ARG-MB-6
DENOMINACIÓN:	Jardines de San Francisco

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un conjunto residencial amparado en una licencia otorgada en contra de las determinaciones del PGOU de 1986, que clasificaba estos terrenos como Suelo Urbanizable No Programado.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta unas cesiones de suelos dotacionales incluidas en el ámbito, que representa un 35,33 % respecto de la superficie total del mismo.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	34.425
2. SUPERFICIE DE CÁLCULO (m ² s)	29.100
3. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv./Ha)	la existente
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,7379
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	25.403,03

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
	MANZANAS / PARCELAS
1. SUPERFICIE	M.6.1
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	7,853
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	2,20
4. ZONA DE ORDENANZA	B-1
	M.6.2
	12,129
	0,67
	8,126,43
	B-8

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,9
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,30
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	9,507,92

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
I. AREA DE REPARTO	AR. SU-MB-17
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,90370
3. INDICE DE APROV. DEL AREA (UA/m ² s)	1,02137
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	29,721,55
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	23,667,53
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	2,629,73
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	3,424

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)	7,022
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	3,009
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	2,095,63
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	2,317

V. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	3,789

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO

ZONA: MARBELLA
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL. ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	ARG-MB-7
DENOMINACIÓN:	San Francisco Sur

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	17.452
2. SUPERFICIE DE CÁLCULO (m ² s)	15.099
3. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv./Ha)	la existente
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,8442
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	14.732,16

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial amparado en una licencia otorgada en contra de las determinaciones del PGOU de 1986, que clasificaba estos terrenos como Suelo Urbanizable No Programado.

El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta una parcela de espacios libres incluida en el ámbito.

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
MANZANAS / PARCELAS	
1. SUPERFICIE	M.7.1
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	6,767
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	1,43
4. ZONA DE ORDENANZA	B-8

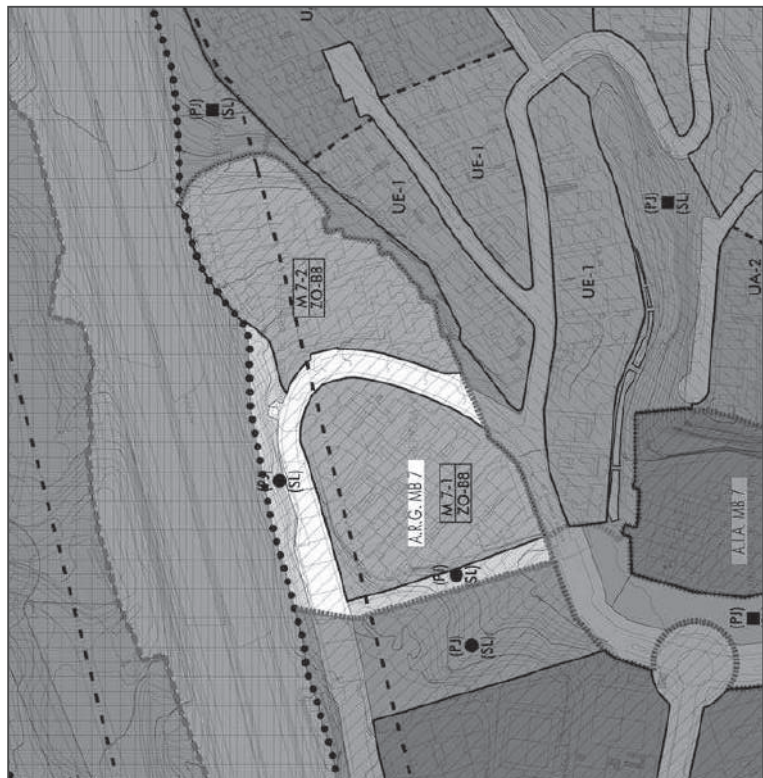
III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,9
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,30
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	11.287,41

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	AR-SU-MB-17
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,90370
3. INDICE DE APROV. DEL AREA (UA/m ² s)	1,14648
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	17.236,63
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	12.280,34
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.364,48
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	3.592

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)	SISTEMA LOCAL
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	1.975
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	2.353

V. SUELO DOTACIONAL ADSRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	3.975

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
PROGRAMACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas 1º CUATRIENIO



ZONA: MARBELLA
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN: La Torrejilla

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
ARG-MB-8

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localizan un conjunto de edificaciones, sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbanizable Programado (URP-MB-4), pero que no se ajustan a las determinaciones establecidas en el Plan Parcial de dicho ámbito aprobado definitivamente, produciéndose con ello, un incremento considerable de aprovechamiento y un aumento de la densidad de población sin la correspondiente reserva de suelo dotacional necesaria. Las licencias otorgadas para estas edificaciones son disconformes con el planeamiento aplicable.

El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta unas cesiones de suelos dotacionales incluidas en el ámbito, que representa un 24,50 % respecto de la superficie total del mismo.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	117.030
2. SUPERFICIE DE CALCULO (m ² s)	96.166
3. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha)	18 existente
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,3204
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	37.490,51

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
	MANZANAS / PARCELAS
1. SUPERFICIE	M.8.1 a M.8.9
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	M.8.10
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	54.173
4. ZONA DE ORDENANZA	0,64
5. NÚMERO DE VIVIENDAS EXISTENTES	34.870,57
	PM-2
	PM-2
	EXISTENTES
	56

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,00
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	41.004,68
	3.383,94

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-MB-18
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,46782
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	0,46782
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	44.588,62
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	40.489,78
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	4.498,85
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)	SISTEMA LOCAL
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	28.790
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	20.863
	8.526

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	0,00

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

EJECUCIÓN	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
PROGRAMACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas
	1º CUATRIENIO

ZONA: MARBELLA
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN: Puerto Pesquero

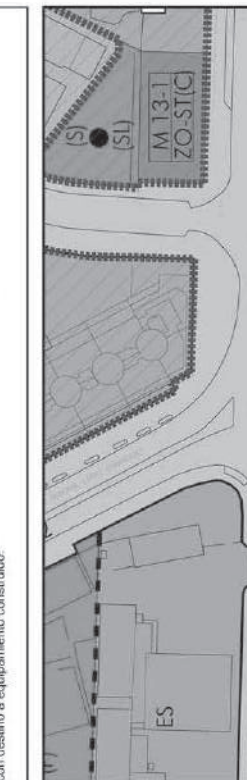
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA

1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	3.648
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha)	2.485988
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	9.105
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)	8.593,50
6. EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m ² t)	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS:
Ambito en el que se localiza un conjunto residencial, amparado en una licencia otorgada en contra de las determinaciones previstas en el PCOU de 1986, que calificaba estos terrenos como residencial plurifamiliar y parques y jardines público, lo que provoca un incremento de aprovechamiento sin las dotaciones públicas requeridas. La edificabilidad total es de 9.105 m² y la edificabilidad lucrativa es de 8.593,50 m², siendo el resto de 511,50 m², destinado a equipamiento público, cuya localización concreta habrá que fijarse mediante un Estudio de Detalle. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en que aporta las cesiones de suelos dotacionales, además de la cesión de los citados 511,50 m² con destino a equipamiento construido.

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

M-9-1	
1. SUPERFICIE	994
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	9,15596
3. EDIFICABILIDAD (m ² t)	9.105,00
4. EDIF. EQUIPAMIENTO CONSTRUIDO (m ² t)	511,50
5. ZONA DE ORDENANZA	M-1



III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,85
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. COEF. DE EQUIPAMIENTO CONSTRUIDO	0,70
5. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	6.135,76

IV. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. AREA DE REPARTO	AR-SU-MB-19
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1.681951
3. INDICE DE APROV. DEL AREA (UA/m ² s)	1.681951
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	6.135,76
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	5.522,18
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	613,58
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

V. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ² s)	
EQUIPAMIENTO (m ² s)	
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	

VI. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER

SUPERFICIE (m ² s)	
-------------------------------	--

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
PROGRAMACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas
	1º CUATRIENIO

SISTEMA GENERAL

SISTEMA LOCAL	2.654,00
---------------	----------

ZONA: MARBELLA
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	ARG-MB-10
DENOMINACIÓN:	Marina Marbella

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	19.395
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	la existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	3.7318
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	72.380,00

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
Ambito en el que se localiza un conjunto residencial de 551 viviendas, amparadas en licencias otorgadas en contra de las determinaciones urbanísticas del PGOU de 1986, por cuanto calificaba estos terrenos como industrial y parques y jardines público, lo que provoca, además de un incremento de aprovechamiento, un aumento de la densidad de población sin las dotaciones públicas requeridas.

El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta una parcela de espacios libres público, incluida en la delimitación del citado ámbito, y además dado el aprovechamiento materializado se le adscribe una parcela de unos 10.200 m² aproximadamente en el área de reparto delimitada.

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
MANZANAS / PARCELAS	
1. SUPERFICIE	M.10.1
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	18.795
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	3.8510
4. ZONA DE ORDENANZA	B1

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,90
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,30
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	84.684,60

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	AR_SU-MB-20
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	2.72835
3. INDICE DE APROV. DEL AREA (UA/m ² s)	4.36624
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	84.684,60
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	47.642,96
6. CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	5.293,66
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	31.747,97

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)	600
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	

V. SUELO DOTACIONAL ADSRITO A OBTENER	11.632
SUPERFICIE (m ² s)	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO



**ZONA: MARBELLA
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Arroyo Primero
DENOMINACIÓN:	ARG-MB-11

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial amparado en licencias otorgadas en contra de las determinaciones del PGOU de 1986 que califica estos terrenos como parques y jardines público, lo que provoca, además de un incremento de aprovechamiento, un aumento de la densidad de población sin las dotaciones públicas requeridas.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta unas cesiones de suelos dotacionales incluidas en el ámbito, que representa un 40,88 % respecto de la superficie total del mismo.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ²)	3.813
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	la existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0.7094
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	2.705,00

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
MANZANAS / PARCELAS	
1. SUPERFICIE	M.11.1
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	2.254
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	1.20
4. ZONA DE ORDENANZA	OA

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,85
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,40
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	3.218,95

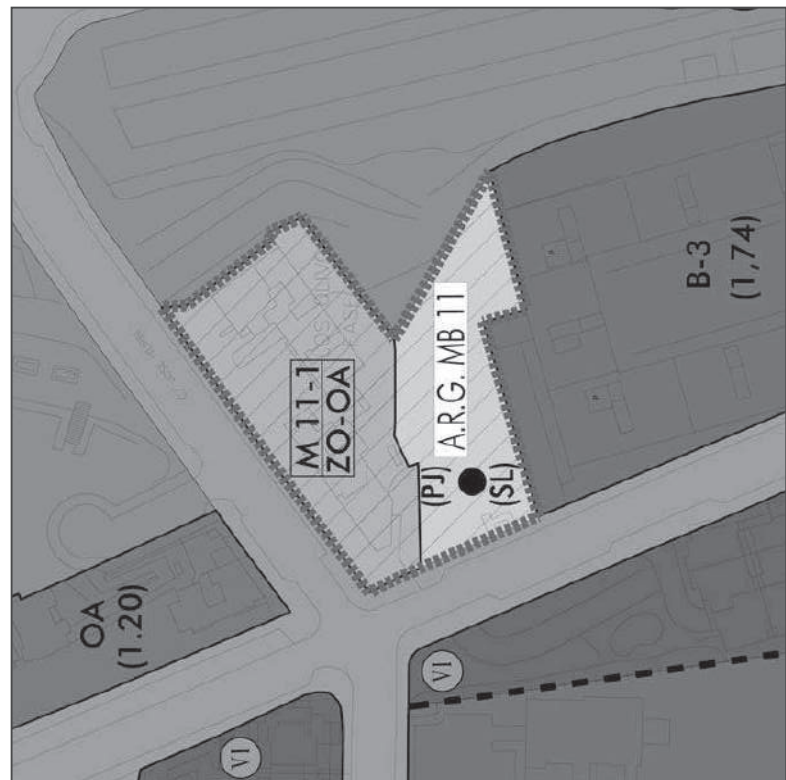
III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	AR.SU.MB.21
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,84425
3. INDICE DE APPROV. DEL AREA (UA/m ² s)	0,84425
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	3.218,95
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	2.897,06
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	321,90
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL- PÚBLICO	
SISTEMA GENERAL	
ESPACIOS LIBRES (m ²)	1.559
EQUIPAMIENTO (m ²)	
VIARIO EXISTENTE (m ²)	
VIARIO PROPUESTO (m ²)	

V. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ²)	
-	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas	
1º CUATRIENIO	

EJECUCIÓN	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	
PROGRAMACIÓN	



**ZONA: MARBELLA
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	ARG-MB-12
DE NOMINACIÓN:	Las albarizas

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	30.417
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	la existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,7351
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	22.358,57

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial, amparado en licencias otorgadas en contra de las determinaciones del PGOU de 1986, que clasificaba estos terrenos como Suelo Urbanizable No Programado (de uso industrial), habiéndose materializado un conjunto residencial.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta unas cesiones de suelos dotacionales incluidas en el ámbito, que representa un 38,44 % respecto de la superficie total del mismo.

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
MANZANAS / PARCELAS	
1. SUPERFICIE	M.12.1
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	M.12.2
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	6.163
4. ZONA DE ORDENANZA	10.128
	0,90
	1,66
	5.590,56
	16.768,01
	B-1
	B-5

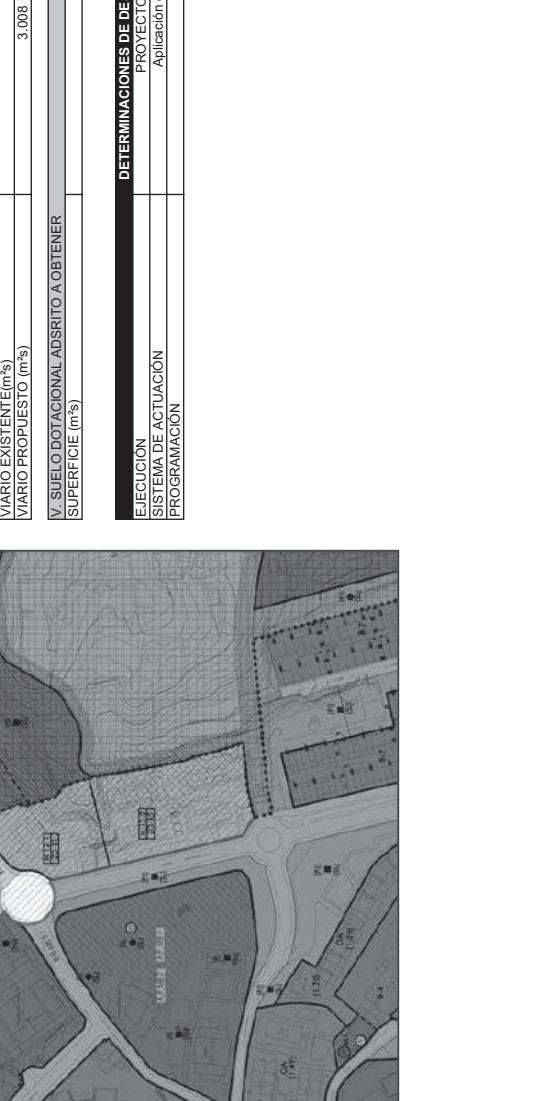
III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,90
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,30
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	6.540,96
	19.618,57

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	AR-SU-MB-22
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,66003
3. INDICE DE APROV. DEL AREA (UA/m ² s)	0,66003
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	26.159,53
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	23.543,57
6. CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	2.615,95
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)	11.098
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	3.008

V. SUELO DOTACIONAL ADSRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	-

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO



**ZONA: MARBELLA
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	ARG-MB-13
DENOMINACIÓN:	La ermita

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	5.241
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha)	la existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	2,5768
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	13.503,00

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un conjunto residencial de 122 viviendas, amparado en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas del PGOU de 1986, que calificaba estos terrenos como industrial y parques y jardines público, procediéndose con esta actuación, además de un incremento de aprovechamiento, un aumento de la densidad de población sin las dotaciones públicas requeridas.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que además de la obligación de ceder el 10% del aprovechamiento medio al Ayuntamiento, se le impone la carga de la cesión del equipamiento construido, pues se trata de una edificación existente, que el presente Plan General califica como equipamiento público.

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
MANZANAS /PARCELAS	
M.13.1	M.13.2
3.512	826
3,84	1,50
13.503,00	1.238,94
B1	ST(C)

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,90
2. COEF. DE REGULACIÓN	1,40
3. CARGA SUPLEMENTARIA EQUIP. CONSTRUID	0,70
4. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	11.058,96
	1.032,04

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AR-SU-MB-23	
1. AREA DE REPARTO	2.307,16
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	2.307,16
3. INDICE DE APROV. DEL AREA (UA/m ² s)	12.090,99
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	10.881,89
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.209,10
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
SISTEMA GENERAL	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	903
EQUIPAMIENTO (m ² s)	
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	

V. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	0,00

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas	
1º CUATRIENIO	



**ZONA: MARBELLA
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	ARG-MB-14
DENOMINACIÓN:	Guadalpin Norte I

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	48.136
2. SUPERFICIE DE CÁLCULO (m ² s)	44.052
3. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha)	la existente
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,2808
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	13.506,90

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial, amparadas en licencias otorgadas sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbanizable Programado (URP-MB-6), en el que no se ha elaborado el preceptivo Plan Parcial para su desarrollo.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta unas cesiones de suelos dotacionales incluidas en el ámbito, que representa un 64,08 % respecto de la superficie total del mismo.

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
	MANZANAS / PARCELAS
	M.14.2
1. SUPERFICIE	M.14.1 6.669
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	6.544
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	1,05 6.981,90
4. ZONA DE ORDENANZA	B8 B-8

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,90
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	7.540,45

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AR-SU-MB-25	
1. AREA DE REPARTO	0,33113
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,33113
3. INDICE DE APROV. DEL AREA (UA/m ² s)	14,587,45
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	13,128,24
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.456,69
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	29.806
EQUIPAMIENTO (m ² s)	1.034
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	4.084
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	

V. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	0,00

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.1.1. y siguientes de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO



**ZONA: MARBELLA
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	ARG-MB-15
DENOMINACIÓN:	Guadalupe Norte II

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	26.563
2. SUPERFICIE DE CÁLCULO (m ² s)	23.969
3. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv./Ha)	la existente
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,3408
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	9.053,00

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial, amparadas en licencias otorgadas sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbanizable Programado (URP-MB-6), en el que no se ha elaborado el preceptivo Plan Parcial para su desarrollo. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta unas cesiones de suelos dotacionales incluidas en el ámbito, que representa un 52,78 % respecto de la superficie total del mismo.

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
MANZANAS / PARCELAS	
1. SUPERFICIE	M.15.1
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	0,91
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	9.053,00
4. ZONA DE ORDENANZA	UA-1

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,20
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,10
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	11.949,96

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	AR-SU-MB-26
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,49855
3. INDICE DE APROV. DEL AREA (UA/m ² s)	0,49855
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	11.949,96
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	10.754,96
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.195,00
7. EXGESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)	14.021
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	
VIARIO A URBANIZAR (m ² s)	2.583
SISTEMA LOCAL	

V. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	-

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO



ZONA: RÍO REAL
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURISTICO ARG-RR-1

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN: Camino de los Molinos

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMINORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	30.075
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	la existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,2953
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	8.880,64

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial, amparado en licencias otorgadas en disconformidad con el planeamiento anterior, que clasifica estos terrenos como Suelo Urbanizable Programado (URP-RR-2), en el que no se ha elaborado el preceptivo Plan Parcial para su desarrollo, y sin garantizar las dotaciones públicas adecuadas a los usos e intensidad materializadas. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta una parcela de equipamiento público incluida en el ámbito.

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

MANZANAS / PARGELAS			
M.1.1	M.1.2	M.1.3	
1. SUPERFICIE	7.788	10.199	7.888
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	0,35	0,35	0,35
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	2.725,95	3.569,72	2.760,94
4. ZONA DE ORDENANZA	UE-2	UE-2	UE-2

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,3	1,3
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,10	1,10
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	3.898,11	5.104,70

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

AR-SU-RR-5	
1. AREA DE REPARTO	0,43063
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,43063
3. INDICE DE APROV. DEL AREA (UA/m ² s)	12.950,96
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	11.655,86
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.285,10
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	-
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	-

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)			1.487
EQUIPAMIENTO (m ² s)			2.712
VIARIO EXISTENTE (m ² s)			
VIARIO PROPUESTO (m ² s)			

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Aplicación del artículo 10.3.1.1. y siguientes de las Normas Urbanísticas

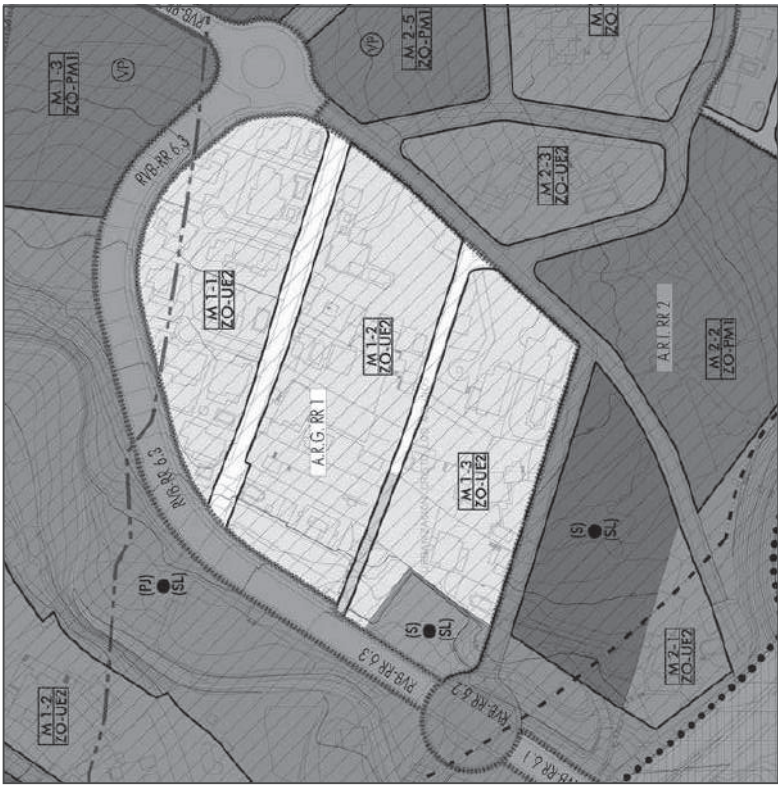
P. CUATRIENIO

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Aplicación del artículo 10.3.1.1. y siguientes de las Normas Urbanísticas

P. CUATRIENIO



**ZONA: RÍO REAL
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICO ARG-RR-2	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Camino Viejo de Olén
DENOMINACIÓN:	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un conjunto residencial, amparado en licencias otorgadas en contra de las determinaciones del PGOU de 1986 que clasificaba estos terrenos Suelo Urbanizable Programado, en el que no se ha elaborado el preceptivo Plan Parcial para su desarrollo, y sin garantizar las dotaciones públicas adecuadas a los usos e intensidad materializadas.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta una parcela de espacios libres incluida en el ámbito, que representa un 22,97 % respecto de la superficie total del mismo.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	74.646
2. SUPERFICIE DE CÁLCULO (m ² s)	59.416
3. USO GLOBAL	RESIDENCIAL la existente
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	0.3728
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	27.827.17
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)	

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
	MANZANAS / PARCELAS
	M.2.1 - M.2.5
1. SUPERFICIE	M.2.6 - M.2.13
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	17.555
3. EDIFICABILIDAD (m ² t)	0.86
4. ZONA DE ORDENANZA	12.730.03
	UA-4
	UA-2

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,20
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	18.331.24
	21.739.89

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	AR-SU-RR-6
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0.69935
3. INDICE DE APROV. DEL AREA (UA/m ² s)	0.67441
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	40.077.112
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	30.446.65
6. CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	3.382.85
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	6.242.62

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)	SISTEMA LOCAL
VIARIO PROPUUESTO (m ² s)	16.401
	15.230

IV. SUELO DOTACIONAL ADSRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	10.964

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO



**ZONA: RÍO REAL
ÁREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICO	
ARG-RR-3	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Cristo de los Molinos
DENOMINACIÓN:	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	157.369
2. SUPERFICIE DE CÁLCULO (m ² s)	121.774
3. USO GLOBAL	RESIDENCIAL la existente
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	0.3488
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	54.660,61
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un conjunto residencial de 300 viviendas, sobre la base de licencias otorgadas en contra de las determinaciones urbanísticas del PGOU de 1985, que clasificaba estos terrenos como Suelo Urbanizable No Programado. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta unas cesiones de suelos dotacionales incluidas en el ámbito, que representa un 28,68 % respecto de la superficie total del mismo. Además, de que esta actuación se incluye en un área de reparto en la que se le impone la obtención de suelo con destino a uso público.

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
M.3.1 - M.3.15	M.3.16 - M.3.18
1. SUPERFICIE	23.692
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	0,50
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	11.846,03
4. ZONA DE ORDENANZA	UA-4

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,20
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,30
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	18.479,80

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
I. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-RR-7
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,70280
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	0,70279
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	85.582,54
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	77.024,29
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	8.558,25
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	27.156
EQUIPAMIENTO (m ² s)	17.588
VIVIARIO EXISTENTE (m ² s)	30.554
VIVIARIO PROPUESTO (m ² s)	2.922
SISTEMA GENERAL	
5.041	

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO



ZONA: RÍO REAL
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICO	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	ARG-RR-4
DENOMINACIÓN:	Incosol

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	24.815,37
2. SUPERFICIE DE CÁLCULO	23.729,78
3. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / H _{ab})	la existente
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,3184
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	7.901,03

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de un total de 73 viviendas, amparadas en licencias otorgadas en contra del PGOU de 1986, que calificaba estos terrenos como equipamiento sanitario privado.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta unas cesiones de suelos dotacionales incluidas en el ámbito, que representa un 51,06 % respecto de la superficie total del mismo.

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
	MANZANAS / PARCELAS
M.4.1	M.4.2
3852,52	6809,44
0,74	0,74
2.854,90	5.046,13
B-8	B-8

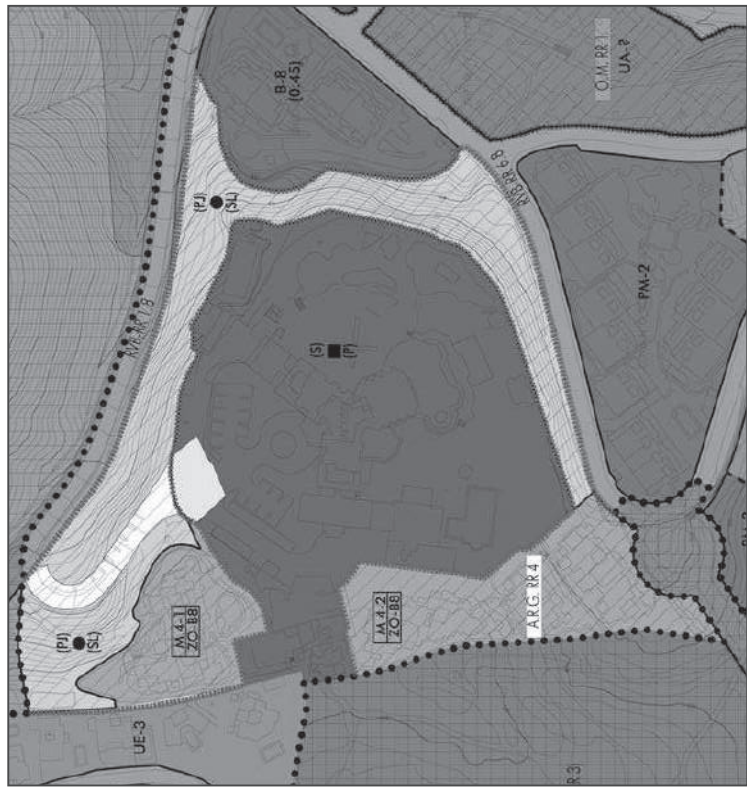
III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,90
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	5.449,82

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
I. AREA DE REPARTO	AR-SU-RR-3
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,35960
3. INDICE DE APROV. DEL AREA (UA/m ² s)	0,35960
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	8.533,11
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	8.031,14
6. CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	892,35
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	-

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA LOCAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)	13.067,82
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	1.085,59

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	-

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO



**ZONA: RÍO REAL
ÁREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICO ARG-RR-5	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Real Playa
DENOMINACIÓN:	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	28.076
2. SUPERFICIE DE CÁLCULO (m ² s)	24.701
3. USO GLOBAL	RESIDENCIAL la existente
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv/Ha)	0.1066
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	2.593,50
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
Ambito en el que se localiza un conjunto residencial amparado en diversas licencias para la implantación de nueve bloques y un restaurante, otorgadas en discordancia con el planeamiento anterior, ya que esta actuación que además de ocupar espacios libres: aumenta la edificabilidad otorgada en el PGOU de 1986. El anterior PGOU otorgaba a este ámbito diversas calificaciones residenciales unifamiliar extensa (UE-6), equipamiento educativo privado, equipamiento cultural privado y parques y jardines públicos. El Proyecto de Nuevo Plan General considera la posición de la parcela, en primera línea del litoral, insustentable para su integración mayoritaria en la red de espacios libres de la Ciudad. Así, se posibilita la normalización a través de un aumento de los espacios libres de uso y dominio públicos previstos en el PGOU de 1986 para su calificación de Sistema de Espacios Libres vinculados al litoral. Esta calificación afectará a los terrenos que ocupan los edificios 5, 6, 7, 8 y 9 del conjunto residencial, posibilitando así la regularización del resto de los edificios (1, 2, 3 y 4), a través de la ejecución urbanística en este ámbito, imponiendo la obligación de ceder gratuitamente los terrenos con la calificación de espacios libres públicos de aproximadamente de 20.000 m².

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
1. SUPERFICIE	M.5.1
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	4.535
3. EDIFICABILIDAD (m ² t)	0.65
4. ZONA DE ORDENANZA	PM-3

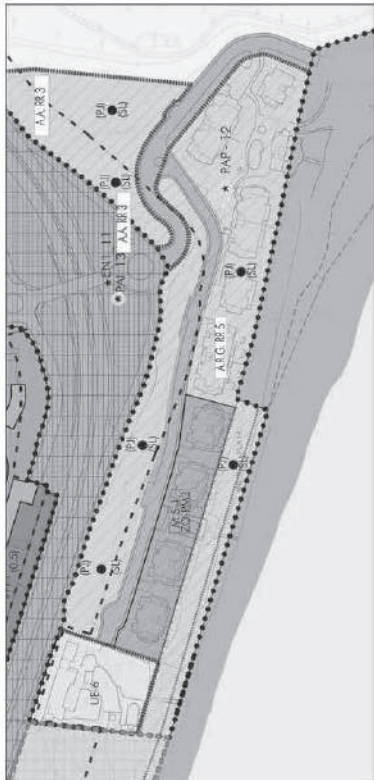
III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1.00
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1.40
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1.00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	4.190,89

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR.SU.RR.9
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0.16956
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	0.16956
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	4.190,89
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	3.776,32
6. GESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	419,81
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	-

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)	SISTEMA LOCAL
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	20.166
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	3.376

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	-

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO



**ZONA: RÍO REAL
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICO ARG-RR-6	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Reserva de los Monteros
DENOMINACIÓN:	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un conjunto residencial de 60 viviendas, amparadas en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas del PCOU de 1986 que califica estos terrenos como residencial unifamiliar exenta, materializándose viviendas plurifamiliares, lo que provoca, además de un incremento de aprovechamiento, un aumento de la densidad de población sin las dotaciones públicas requeridas.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta una parcela de espacios libres en el interior del ámbito delimitado.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	21.318
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	la existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0.6827
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)	14.554,56

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
MANZANAS / PARCELAS	
1. SUPERFICIE	M.6.1
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	20,272
3. EDIFICABILIDAD (m ² t)	0,72
4. ZONA DE ORDENANZA	PM-3

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,00
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	17.465,47

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	AR. SU-RR-10
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,72459
3. INDICE DE APROV. DEL AREA (UA/m ² s)	0,81929
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	17.465,47
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	13.902,08
6. GESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.544,68
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	2.018,71

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)	1.046
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	

IV. SUELO DOTACIONAL ADSRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	2.786

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO



ZONA: RÍO REAL
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICO	
ARG-RR-7	
DENOMINACIÓN:	La Morera

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMINORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	29.462
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv./Ha)	la existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0.4172
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)	12.292,00

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
Ambito en el que se localiza un conjunto residencial de 45 viviendas, amparadas en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas previstas en el PQOU de 1986, que califica estos terrenos como residencial unifamiliar exenta UE 3 (0,3 m²/m²s), y parte de los mismos como parques y jardines, materializándose viviendas plurifamiliares, lo que provoca, además de un incremento de aprovechamiento, un aumento de la densidad de población sin las dotaciones públicas requeridas.
El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta una parcela de Espacios Libres incluida en la delimitación del ámbito.

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
MANZANAS / PARCELAS	
1. SUPERFICIE	M/7.1
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	12,108
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	1,0162
4. ZONA DE ORDENANZA	PM-2

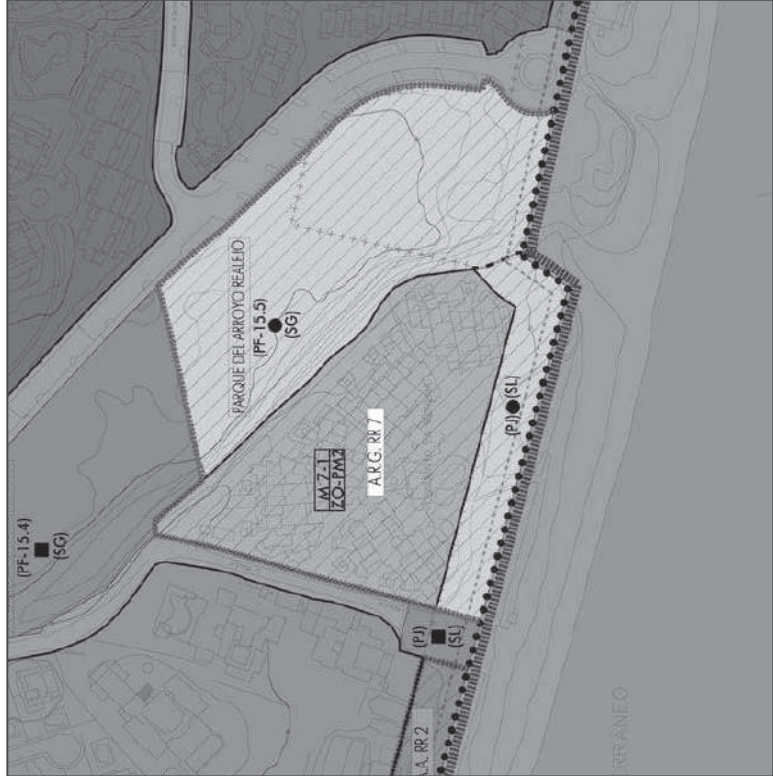
III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,00
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,40
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	17.208,80

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	AR-SU-RR-11
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,58409
3. INDICE DE APROV. DEL AREA (UA/m ² s)	0,58409
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	17.208,80
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	15.487,92
6. GESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.720,88
7. EXGESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	-

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)	14.006
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	
	SISTEMA LOCAL
	3.349

IV. SUELO DOTACIONAL ADSRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	-

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO



**ZONA: RÍO REAL
ÁREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICO	
ARG-RR-8	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Golf Río Real
DENOMINACIÓN:	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial amparado en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas previstas en el POU de 1986, que califica estos terrenos como residencial unifamiliar exenta, y parte de los mismos como parques y jardines, materializándose viviendas plurifamiliares, lo que provoca, además de un incremento de aprovechamiento, un aumento de la densidad de población sin las dotaciones públicas requeridas. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta unas cesiones de sueldo dotacionales incluidas en el ámbito, que representa un 20,57 % respecto de la superficie total del mismo, tratándose de la cesión del equipamiento construido.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ²)	24.357,17
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS VIV./Ha	la existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	1,1535
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)	28.097,00

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
MANZANAS / PARCELAS	
1. SUPERFICIE	M.8.1
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	19.345,69
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	1,45
4. ZONA DE ORDENANZA	PM-1

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,00
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,40
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	0,50
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	19.667,90

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR. SU. RR-12
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,80747
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	0,80747
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	19.667,90
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	17.700,92
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.966,77
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	-

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)	SISTEMA LOCAL
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	5.011,48
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	-

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.1.1. y siguientes de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO



**ZONA: RÍO REAL
ÁREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICO	
ARG-RR-9	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Los Monteros Sur
DENOMINACIÓN:	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
Ambito en el que se localiza una vivienda unifamiliar amparada en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas previstas para esa parcela por el PGOU de 1988, que calificaba la misma parte como Sistema General de Infraestructuras y parte como UE-3 (0,4 m2/m2s). El Nuevo Plan posibilita la normalización de esta edificación a través de la definición de un ámbito de ordenación en el que se aporta una parcela de espacios libres que da acceso público al litoral.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	4.590
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Mv / Ha)	la existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,1769
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	812,00

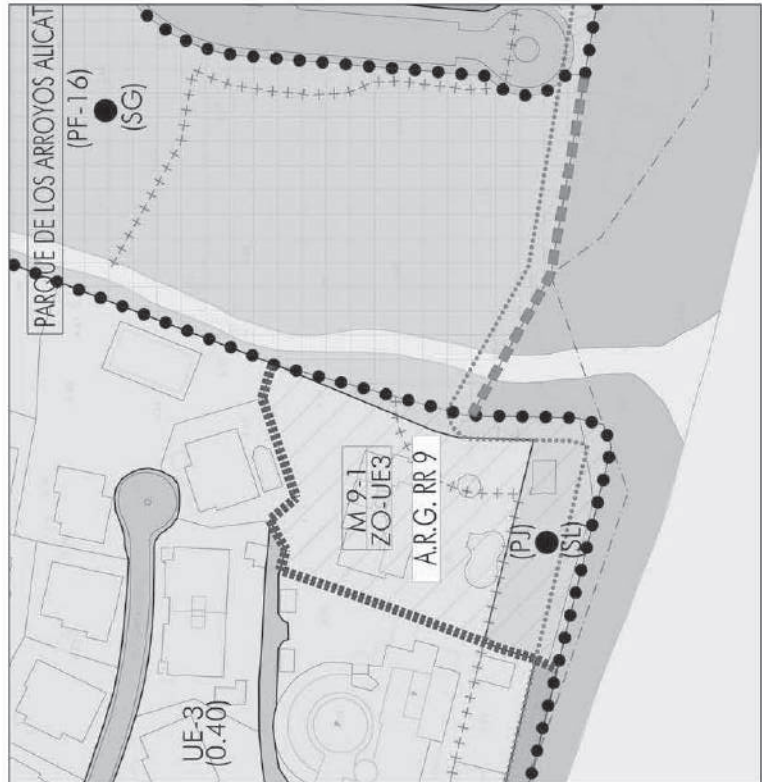
II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		MANZANAS / PARCELAS
1. SUPERFICIE	M.S.1	
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	3,347	
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	0,24	
4. ZONA DE ORDENANZA	UE-3	

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,30
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,30
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	1.372,28

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR.SU.RR.13
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,29859
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	0,29859
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	1.372,28
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.235,05
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	137,23
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)	1.243
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	
V. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	0

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO



ZONA: ALICATE
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
II. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	8.429
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv / Ha)	la existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,2981
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	2.512,92

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
	MANZANAS / PARCELAS
1. SUPERFICIE	M.1.1
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	5,291
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	0,47
4. ZONA DE ORDENANZA	UA-4

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,2
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,30
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	3.920,15

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
I. AREA DE REPARTO	AR-SU-AL-3
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,46506
3. INDICE DE APROV. DEL AREA (UA/m ² s)	0,46506
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	3.920,15
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	3.520,14
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	392,02
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)	SISTEMA LOCAL
VARIOS EXISTENTES (m ² s)	1.077
VARIOS PROPUESTOS (m ² s)	2.061

V. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	
VI. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un censo, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligatoriedad de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad.	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Aplicación del art. 10.3.1.1 y siguientes de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURISTICO	ARG-AL-1
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Hacienda Narváez
DENOMINACIÓN:	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
Ambito en el que se localiza un conjunto residencial sobre la base de licencias otorgadas en contra de las determinaciones urbanísticas del PGOU de 1986, que clasificaba estos terrenos como Suelo Urbanizable No Programado. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta unas cesiones de suelos dotacionales incluidas en el ámbito.



ZONA: ALCATE
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
ARG-AL-3
Alicate Norte

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURISTICO
ARG-AL-3
Alicate Norte

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
Ámbito en el que se localiza un centro comercial amparado en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas aplicables según el PGOU de 1986, que calificaba estas parcelas como parques y jardines públicos. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta unas cesiones de suelos dotacionales incluidas en el ámbito, que representará un 34,40 % respecto de la superficie total del mismo.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	9,088
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha)	-
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,4434
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	4,029,30

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

	MANZANAS / PARCELAS
1. SUPERFICIE	M.3.1
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	4,028
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	1,00
4. ZONA DE ORDENANZA	4,029,30
	STC

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y TIPOLOGIA	0,85
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,40
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	4,794,87

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. AREA DE REPARTO	AR-SUJAL-5
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,37368
3. INDICE DE APROV. DEL AREA (UA/m ² s)	0,52762
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	4,794,87
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	3,056,30
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	339,59
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	1,398,98

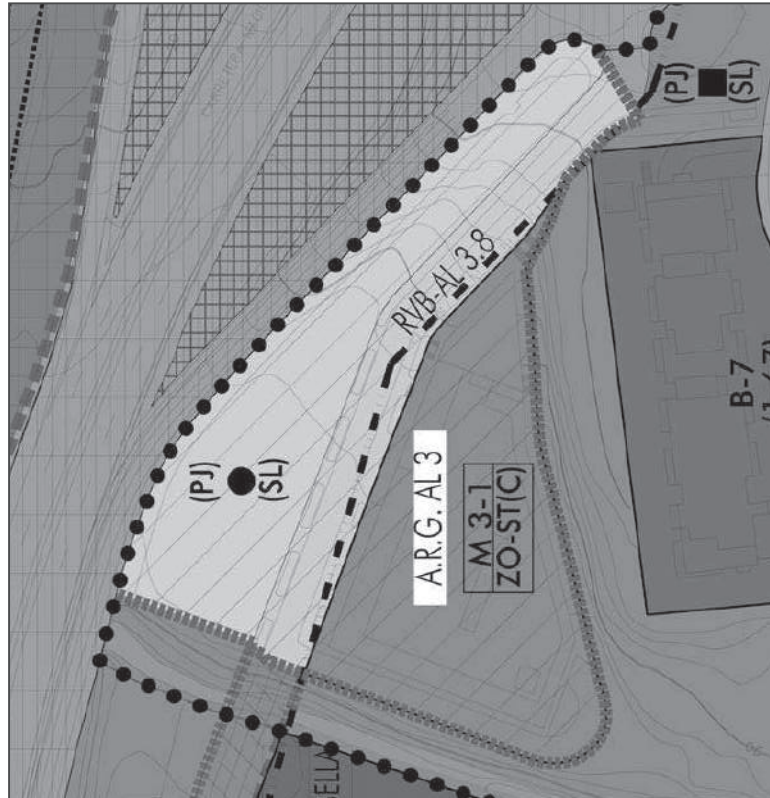
IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ² s)	
EQUIPAMIENTO (m ² s)	
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	1,933
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	

V. SUELO DOTACIONAL ADSRITO A OBTENER

SUPERFICIE (m ² s)	3,744
-------------------------------	-------

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
Aplicación del art. 10.3.11 y siguientes de las Normas Urbanísticas
1º CUATRIENIO



ZONA: ALCATE
AREA DE REGULIZACIÓN (A.R.G.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICO
ARG-AL-4
Playas del Arenal 2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
-------------------------------	-----------------------------

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial, amparado en una licencia otorgada en contra del PGOU de 1986, pues se otorga sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbanizable (URP-AL-2), produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que la calificación otorgada en el Plan Parcial era de parques y jardines y equipamiento educativo.
El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que se aporta unas cesiones de suelos dotacionales incluidas en el ámbito, que representan un 39 % respecto de la superficie total del mismo. Se impone la obligación de la cesión de un equipamiento construido.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	5.652
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi./Ha)	-
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0.4033
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	2.279,56

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

	M.4.1	MANZANAS / PARCELAS
1. SUPERFICIE	3439,82	
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	0,66	
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	2.279,56	
4. ZONA DE ORDENANZA	B 10	

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,90
2. COEF. DE REGULIZACIÓN	1,30
3. CARGA SUPLEMENTARIA EQUIP. CONSTRUIDO	0,70
4. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
5. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	1.866,96

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-AL-6
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,21826
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	0,33033
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	1.866,96
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.110,23
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	123,36
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	633

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)		2.212
VIARIO EXISTENTE (m ² s)		
VIARIO PROPUESTO (m ² s)		

V. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER

SUPERFICIE (m ² s)	2.902
-------------------------------	-------

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Aplicación del art. 10.3.11 y siguientes de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN	1º CUATRENIUM



**ZONA: LA VÍBORA
ÁREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL ARG-VB-1	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Carril del Relojero
DENOMINACIÓN:	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	7.862
2. SUPERFICIE DE CÁLCULO (m ² s)	6.794
3. USO GLOBAL	RESIDENCIAL la existente
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	0.6935
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	5.468,38
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un conjunto residencial de 64 viviendas, amparadas en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas del PGOU de 1986, que clasificaba estos terrenos como suelo urbano, sin que se haya redactado el preceptivo plan especial del polígono de actuación.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta un 35,88% de espacios libres respecto de la superficie total del ámbito, además se le adscribe una parcela de aproximadamente 1.000 m² de espacios libres incluida en el área de reparto.

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
MANZANAS / PARGELAS	
1. SUPERFICIE	M.1.1
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	3,973
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	1,3766
4. ZONA DE ORDENANZA	B-8

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,9
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	5.905,85

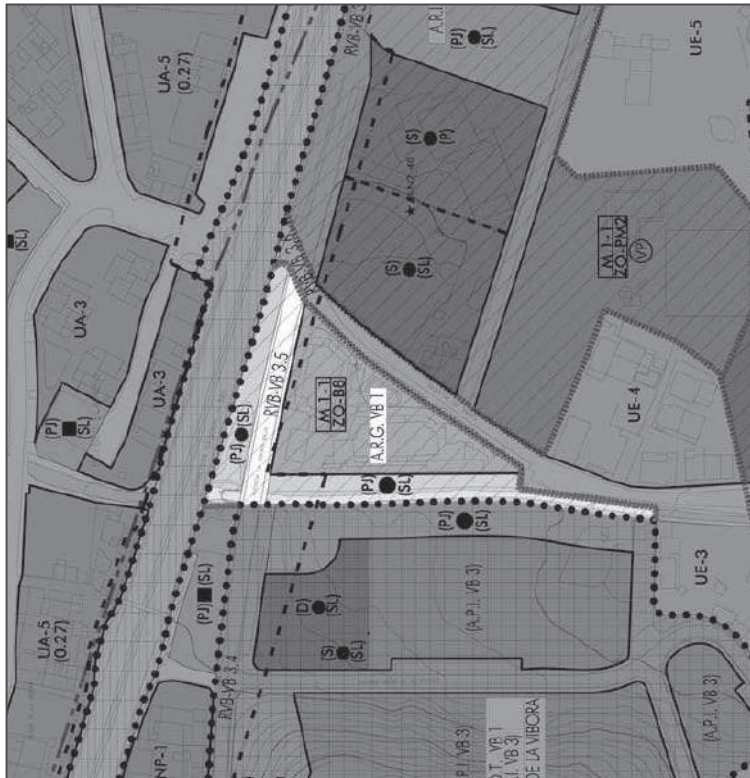
III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AR-SUL-VB-9	
1. ÁREA DE REPARTO	0.74841
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0.66928
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	5.905.85
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	4.576.17
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	506.46
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	821.22
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	
EQUIPAMIENTO (m ² s)	
VIARIO (m ² s) EXISTENTE	1.068
VIARIO (m ² s) PROPUESTO	
SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL	
2.821	

V. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	
1.097	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
Aplicación del artículo 10.3.11 y siguientes de las Normas Urbanísticas	
1º CUATRILENIO	

EJECUCIÓN	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	
PROGRAMACIÓN	



**ZONA: LA VIBORA
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
1. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	ARG-VB-3
DENOMINACIÓN:	Coto de los Dolores

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un conjunto residencial de 187 viviendas, amparadas en diversas licencias otorgadas en contra de las determinaciones urbanísticas del POUU de 1986, que clasifica estos terrenos como Suelo Urbanizable Programado (URP-VB-4), parte del ámbito calificado por el Plan Parcial como parques y jardines, lo que provoca además de un incremento de aprovechamiento, un aumento de la densidad de población sin la oportuna reserva de dotaciones públicas.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta unas cesiones de suelos dotacionales incluidas en el ámbito, que representan un 17,41 % respecto de la superficie total del mismo. Además, como el incremento de aprovechamiento producido no se compensa con las cesiones internas de ámbito, se le adscribe para su obtención, suelo dotacional público con una superficie aproximada de 7.500 metros cuadrados.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	30.159
2. SUPERFICIE DE CALCULO (m ² s)	26.473
3. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi / Ha)	la existente
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,7491
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² s)	22.622,29

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
	MANZANAS / PARCELAS
1. SUPERFICIE	M.3.1 8.596
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	M.3.2 12,657
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	1.2465
4. ZONA DE ORDENANZA	PM-2 6.844,76
	PM-3 15.777,53

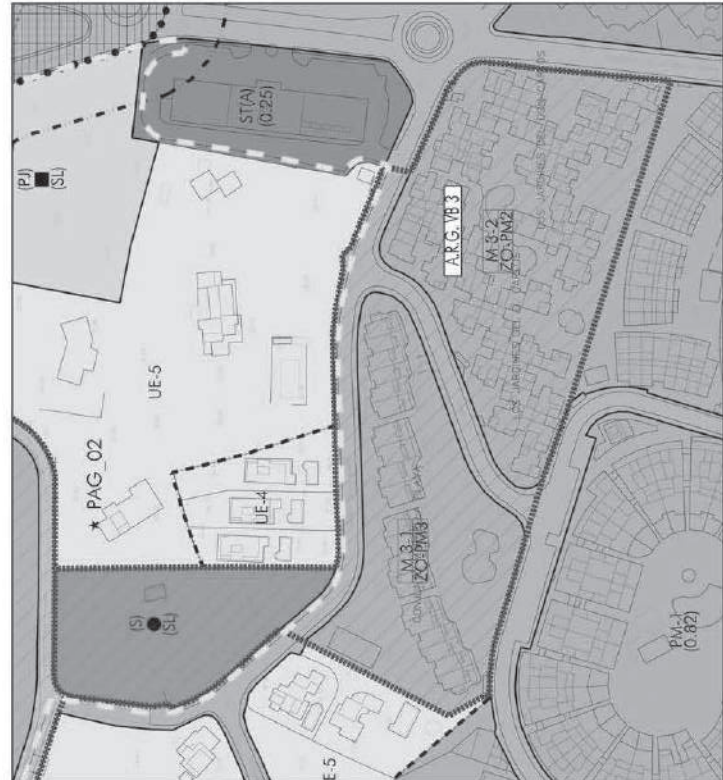
III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,00
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,40
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	9.582,66
	15.777,53

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	AR-SU-VB-9
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,74941
3. INDICE DE APROV. DEL AREA (UA/m ² s)	0,95796
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	26.360,19
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	17.831,41
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.981,27
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	5.547,51

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	5.260
EQUIPAMIENTO (m ² s)	3.726
VIARIO (m ² s) EXISTENTE	
VIARIO (m ² s) PROPUESTO	

V. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	7.412

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.11 y siguientes de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO



**ZONA: LA VÍBORA
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
ARG-VB-4	
EIVRIA	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	

II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	233.663
2. SUPERFICIE DE CÁLCULO. (m ² s)	213.368
3. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	la existente
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0.2384
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA(m ²)	55.953,28

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
Ambito en el que se localiza un conjunto residencial amparado en diversas licencias otorgadas en contra de las determinaciones urbanísticas previstas para este ámbito por el PGOU de 1986, que lo clasificaba como Suelo Urbanizable Programado (URP-VB-1b), cuyo Plan Parcial preveía la calificación para una parte del ámbito de equipamiento cultural, lo que provoca además de un incremento de aprovechamiento, un aumento de la densidad de población sin la oportuna reserva de dotaciones públicas.
El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta unas cesiones de suelos dotacionales incluidas en el ámbito, que representa un 16,91% respecto de la superficie total del mismo.

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
M.4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5	M.4.10	M.4.6, M.4.7, M.4.8.
103.903	1.173	40.382
0,48	0,737	0,100
49.873,44	864,45	4.038,22
B-9	ST (A)	ED PRIVADO

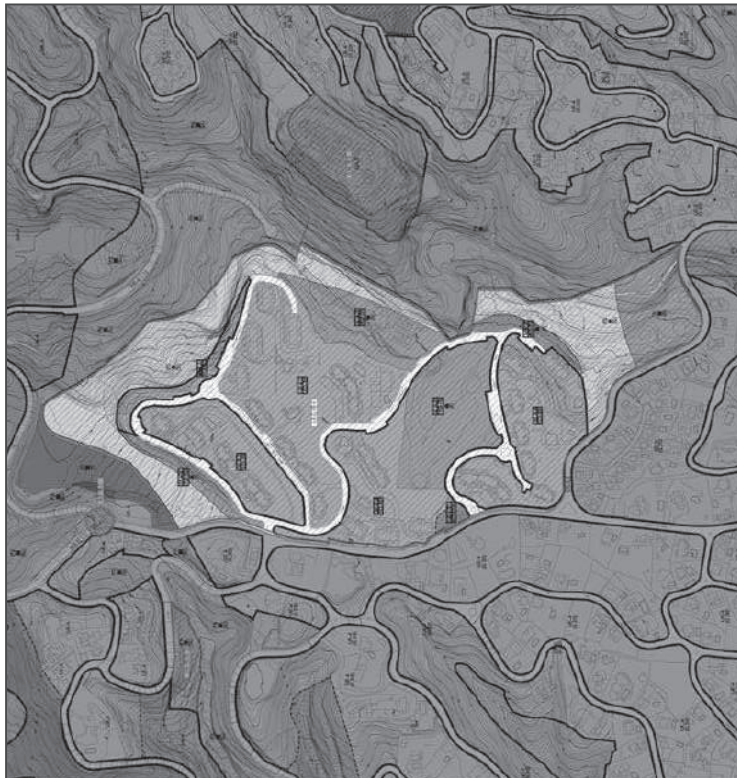
III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,90	0,85
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,10	1,10
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	49.374,71	808,26
		2.221,02

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	AR.SU.VB-11
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,24560
3. INDICE DE APROV. DEL AREA (UA/m ² s)	0,24560
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	52.403,99
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	47.163,59
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	5.240,40
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO		
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)		44.199
VIARIO (m ² s) EXISTENTE		20.295
VIARIO (m ² s) PROPUESTO		

IV. SUELO DOTACIONAL ADSRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	
-	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
Aplicación del artículo 10.3.11 y siguientes de las Normas Urbanísticas	
1º CUATRIENIO	



**ZONA: LA VÍBORA
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
ARG-VB-5
Valeriano Rodríguez

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
Ambito en el que se localiza un conjunto residencial de 224 viviendas amparadas en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas previstas por el PGOU de 1986, por cuanto preveía para esta parcela viviendas unifamiliares UE-3 (0,3 m2/m2s), habiéndose materializado viviendas en tipología plurifamiliar.
El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta una parcela de equipamiento incluida en el interior del ámbito.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m²s) 50.578
2. USO GLOBAL RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) la existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s) 0,5129
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²) 25.942,00

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		MANZANAS /PARCELAS
1. SUPERFICIE	M.5.1	
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	44,0966	
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	0,59	
4. ZONA DE ORDENANZA	PM3	

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	31.130,40

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	AR.SU.VB.12
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,81549
3. INDICE DE APROV. DEL AREA (UA/m ² s)	0,81549
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	31.130,40
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	28.077,02
6. CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	3.113,00
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO		SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
ESPACIOS LIBRES (m ² s)			6,481
EQUIPAMIENTO (m ² s)			
VIARIO (m ² s) EXISTENTE			
VIARIO (m ² s) PROPUESTO			

IV. SUELO DOTACIONAL ADSRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	-

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
Aplicación del artículo 10.3.11 y siguientes de las Normas Urbanísticas
1º CUATRIENIO



ZONA: LA VÍBORA
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)

CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
ARG-VB-6	
Las Cartas	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	7.900
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	la existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0.5049
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	3.988,71

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
Ambito en el que se localiza un conjunto residencial amparado en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas previstas por el Plan General de 1986, que clasificaba estos terrenos como Suelo Urbanizable Programado (URP-VB-5), pero que no se ajustan a las determinaciones establecidas en el Plan Parcial de dicho ámbito aprobado definitivamente, produciéndose una recalificación de suelos con destino a uso lucrativo por cuanto se calificaban estos terrenos como PM-3 (0.66), habiéndose materializado una tipología plurifamiliar B-8 (0.75), lo que ha provocado un considerable incremento de aprovechamiento, y por tanto, un aumento de la densidad de población sin la oportuna reserva de dotaciones públicas. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta una parcela de Espacios Libres incluida en la delimitación del ámbito, que se localiza en el frente lateral.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
MANZANAS / PARCELAS	
1. SUPERFICIE	M.6.1
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	5.318
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	0.75
4. ZONA DE ORDENANZA	3.988,71
	B-8

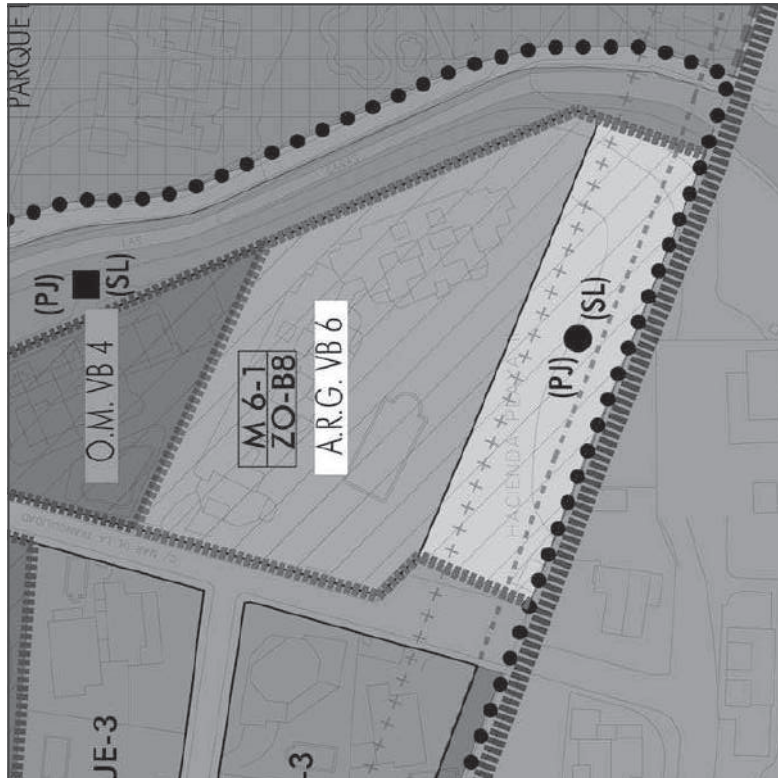
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0.90
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1.20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1.00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	4.307,81

DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	AB.SU.VB-13
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (Ua/m ² s)	0.54652
3. INDICE DE APROV. DEL AREA (Ua/m ² s)	0.54652
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	4.307,81
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	3.877,03
6. GESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	430,78
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0

SUELO DOTACIONAL PUBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	
EQUIPAMIENTO (m ² s)	
VIARIO (m ² s) EXISTENTE	
VIARIO (m ² s) PROPUESTO	
SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL	
2.581	

SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	
-	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
Aplicación del artículo 10.3.11 y siguientes de las Normas Urbanísticas	
1º CUATRIENIO	



**ZONA: LA VIBORA
ÁREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

ARG-VB-7

Granada

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial, amparadas en diversas licencias otorgadas en contra de las determinaciones urbanísticas del Plan General vigente, que clasifica este ámbito como Suelo Urbanizable Programado (URP-VB-2), pero que no se ajustan a las determinaciones establecidas en el Plan Parcial de dicho ámbito aprobado definitivamente, pasando de una tipología residencial unifamiliar prevista a una tipología residencial plurifamiliar, lo que ha provocado un considerable incremento de aprovechamiento, y por tanto, un aumento de la densidad de población sin la oportuna reserva de dotaciones públicas. La edificabilidad total de la M. 7.3 es de 21.567,54 m², pero la edificabilidad lucrativa es de 18.067,54 m², siendo el resto, es decir, 3.500 m² destinado a equipamiento público, cuya localización concreta habrá de fijarse mediante un Estudio de Detalle. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporte unas cesiones de suelos dotacionales adscritos en el ámbito, además de la cesión de un equipamiento construido en el ámbito.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
-------------------------------	-----------------------------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	83.953
1. SUPERFICIE DE CÁLCULO (m ² s)	76.769
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (v/v / Hb)	1a existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,66831
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² /m ² s)	56.943,63

II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

	M.7.1	M.7.2	M.7.3
1. SUPERFICIE	24.728	22.440	22.212
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	0,75	0,75	0,97
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	18.545,91	16.830,18	21.567,54
4. ZONA DE ORDENANZA	PM-2	PM-2	B-8

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,00	1,00	0,90
2. COEF. DE REGULACIÓN	1,20	1,20	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00	1,00	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	22.256,09	20.196,22	19.512,90

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. ÁREA DE REPARTO	AP-SU-VB-14
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,76906
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	0,81748
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	61.964,21
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	52.464,95
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	5.829,44
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	3.669,82

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
EQUIPAMIENTO (m ² s)		3.076
VIVIARIO (m ² s) EXISTENTE		5.471
VIVIARIO (m ² s) PROPUESTO	2.094	
	3.243	

V. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER

SUPERFICIE (m ² s)	4.772
-------------------------------	-------

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.11 y siguientes de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN	1º CUATRENIUM



ZONA: LA VÍBORA
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
ARG-VB-8	
Reserva de Marbella	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	

II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ²)	215.715
2. SUPERFICIE DE CÁLCULO (m ²)	195.211
3. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv / H _a)	la existente
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,30
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	64.714,46

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
Ambito en el que se localiza un conjunto residencial, amparado en diversas licencias otorgadas en contra de las determinaciones urbanísticas del Plan General de 1986, que clasificaba estos terrenos como Suelo Urbanizable Programado (URP-VB-6), pero que no se ajustan a las determinaciones establecidas en el Plan Parcial de dicho ámbito no aprobado definitivamente, produciéndose una recalificación de suelos con destino a uso lucrativo, lo que ha provocado un considerable incremento de aprovechamiento, y por tanto, un aumento de la densidad de población sin la oportuna reserva de dotaciones públicas.
El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta unas cesiones de suelos dotacionales incluidas en el ámbito, que representa un 29,64 % respecto de la superficie total del mismo. Además, de que esta actuación se incluye en un área de reparto en la que se le impone la obtención de suelo con destino a uso público, con una superficie aproximada de 10.000 m².

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
M.8.1 - M.8.6	MANZANAS / PARCELAS
1. SUPERFICIE	125.951
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	0,5138
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	64.714,46
4. ZONA DE ORDENANZA	PM-3

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,00
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	77.657,35

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	AR. SU.VB-15
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,37620
3. INDICE DE APROV. DEL AREA (UA/m ² s)	0,39781
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	77.657,35
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	66.446,86
6. CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	7.382,87
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	3.828,61

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ²)	45.908
EQUIPAMIENTO (m ²)	18.049
VIARIO EXISTENTE (m ²)	20.504
VIARIO PROPUESTO (m ²)	5.303

IV. SUELO DOTACIONAL ADSRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ²)	10.123

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.11 y siguientes de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO



**ZONA: LA VÍBORA
ÁREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)**

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
ARG-VB-9	
Casa Fuerte	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	30.524
2. SUPERFICIE DE CÁLCULO (m ² s)	29.020
3. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	la existente
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,2812
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² /m ² s)	8.566,27

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un conjunto residencial de 57 viviendas, amparadas en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas previstas en el PGOU de 1986, que clasifica estos terrenos como Suelo Urbanizable Programado (URP-VB-12), pero que no se ajustan a las determinaciones establecidas en el Plan Parcial de dicho ámbito no aprobado definitivamente, produciéndose una recalificación de suelos con destino a uso lucrativo, lo que ha provocado un considerable incremento de aprovechamiento, y por tanto, un aumento de la densidad de población sin la oportuna reserva de dotaciones públicas.

El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta unas cesiones de suelos dotacionales incluidas en el ámbito, que representa un 50,96 % respecto de la superficie total del mismo.

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		MANZANAS / PARCELAS
1. SUPERFICIE	M.9.1	
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	6,920	
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	1,24	
4. ZONA DE ORDENANZA	8.566,27	
	B-7	

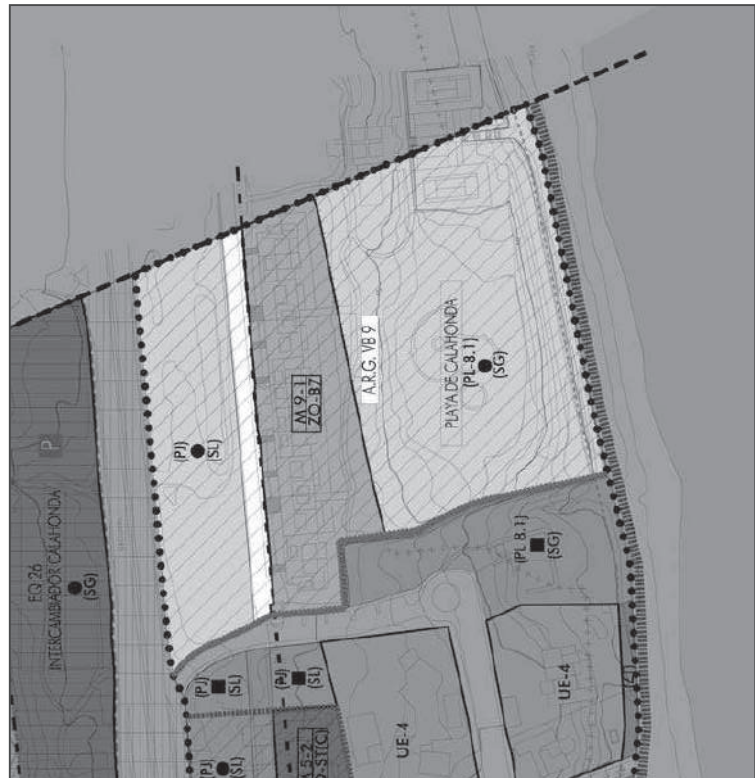
III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,90
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	9.273,17

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-VB-16
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,31954
3. ÍNDICE DE APROV. DEL ÁREA (UA/m ² s)	0,31954
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	9.273,17
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	8.345,85
6. GESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	927,32
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0

IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	15.661	6.538	
EQUIPAMIENTO (m ² s)			1.505
VIARIO PROPUUESTO (m ² s)			

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	
-	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
Aplicación del artículo 10.3.11 y siguientes de las Normas Urbanísticas	
1º CUATRIENIO	



ZONA: LA VÍBORA
AREA DE REGULARIZACIÓN (A.R.G.)

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
ARG-VB-10	
Elviria Oeste	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
---	--

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
1. SUPERFICIE DEL A.R.G. (m ² s)	22.611
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / H _a)	la existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0.4624
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	10.456.00

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
Ambito en el que se localiza un conjunto residencial amparado en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas que el PGOU de 1986 preveía para este ámbito, por cuanto, estaba calificado de residencial, en tipología UA-5 (0,3 m²/m²), habiéndose materializado un conjunto residencial plurifamiliar, en tipología B-9 (0,5 m²/m²), lo que ha provocado un considerable incremento de aprovechamiento, al tiempo que un aumento del a densidad, sin la oportuna reserva de espacios dotacionales.

El Nuevo Plan General posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ordenación integrado en el que aporta suelo dotacional en el interior del mismo.

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
M. 10.1	MANZANAS / PARCELAS
1. SUPERFICIE	
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	
4. ZONA DE ORDENANZA	B-9

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0.90
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1.20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1.00
4. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	11.292,48

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	AB.SU.VB.17
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0.49945
3. INDICE DE APROV. DEL AREA (UA/m ² s)	0.49945
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	11.292,48
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	10.163,23
6. CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.129,25
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	
EQUIPAMIENTO (m ² s)	
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	
1.310	

IV. SUELO DOTACIONAL ADSRITO A OBTENER	
SUPERFICIE (m ² s)	
-	

IV. SUELO DOTACIONAL PUBLICO	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	
EQUIPAMIENTO (m ² s)	
VIARIO EXISTENTE (m ² s)	
VIARIO PROPUESTO (m ² s)	
1.310	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
Aplicación del artículo 10.3.11 y siguientes de las Normas Urbanísticas	
1º CUATRIENIO	

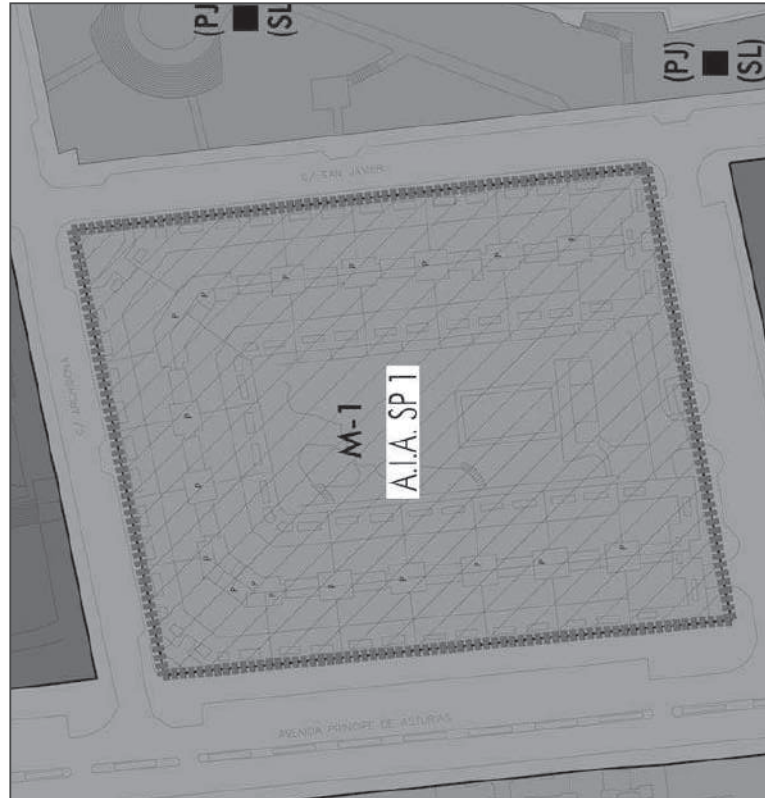
EJECUCIÓN	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	
PROGRAMACIÓN	



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN
ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
 IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN: El arquillo
 DENOMINACIÓN: A.I.A.-SP-1

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de un total de 465 viviendas, amparadas en licencias otorgada sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Urbano, produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que la calificación originaria era de equipamiento deportivo público.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución sistémica, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
 I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
 1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m²s) 12.117
 2. USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL
 3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS el existente
 4. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s) 2,36
 5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²) 28.898,36
 6. ZONA DE ORDENANZA M-1

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
 1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA 0,85
 2. COEF. DE REGULARIZACIÓN 1,40
 3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS 1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS
 ÁREA DE REPARTO: AR-SU-SP-28
 APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 1.55174
 ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m²s) 2.83215
 APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA) 34.317,65
 APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 16.922,43
 CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA) 1.880,27
 EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA) 15.514,94

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.
 SUPERFICIE (m²s) 9.998

DETERMINACIONES DE DESARROLLO
 PROGRAMACIÓN
 Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas
 Adquisición de suelo mediante gestión pública hasta el límite establecido en el artículo 10.3.17 apartado 3 de las Normas Urbanísticas.

ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN
ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
A.I.A.-SP-2
 Toledo

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN: Toledo

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un conjunto residencial de un total de 96 viviendas, amparada en una licencia otorgada sobre un suelo clasificado por el anterior PCOU como Urbano, produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que la calificación era de parques y jardines públicos.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	2.560
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	3.90
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	9.985,11
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (mt)	OA-2
6. ZONA DE ORDENANZA	

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,85
2. COEF. DE REGULIZACIÓN	1,40
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO	AR-SU-SP-29
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1.64578
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	4.64062
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	11.882,28
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	3.792,61
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	421,40
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	7.668,27

IV. SUELO DOTACIONAL-ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.

SUPERFICIE (m ² s)	4.659
-------------------------------	-------

PROGRAMACIÓN
 Adquisición de suelo mediante gestión pública hasta el límite establecido en el artículo 10.3.17 apartado 3 de las Normas Urbanísticas.

DETERMINACIONES DE DESARROLLO

Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.I.A.-SP-3
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	Los Argeles
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
--------------------------------------	-----------------------------

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de 24 viviendas, amparada en una licencia otorgada sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbano, calificada como residencial unifamiliar, UA-1 (0,4 m²/m²s), y la tipología materializada ha sido B-7 (1,32 m²/m²s).

El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución sistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	1.948
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	1.92
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	3.740,14
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	B-7
6. ZONA DE ORDENANZA	

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,90
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

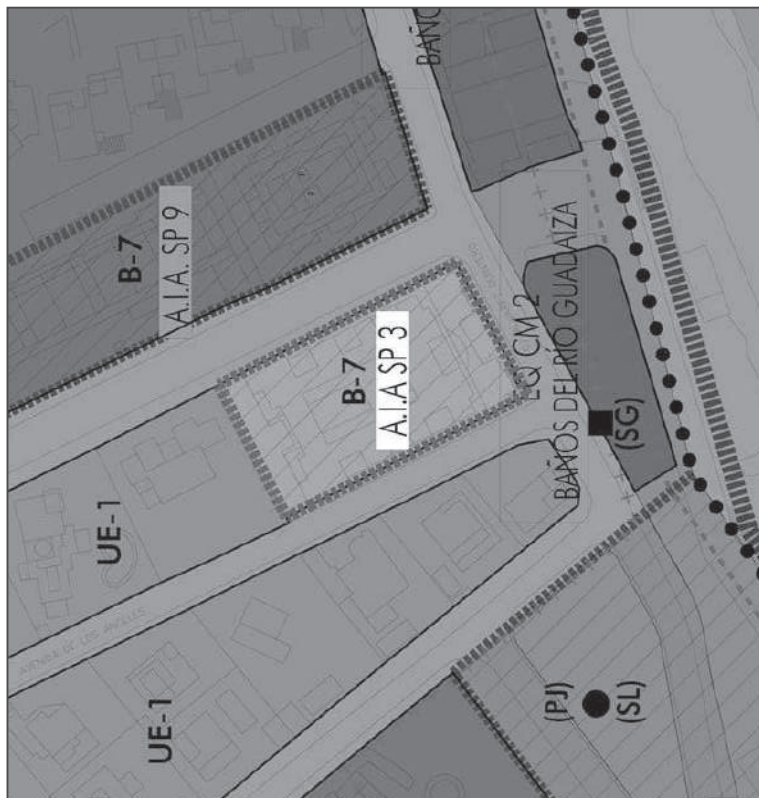
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-SP-30
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1,06903
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	2,07359
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	4,039,35
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1,874,22
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	208,25
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	1,956,89

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.

SUPERFICIE (m ² s)	1.831
-------------------------------	-------

PROGRAMACIÓN

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas
--------------------------------------	--



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN
ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	A.I.A.-SP-4
DENOMINACIÓN:	La Alegria

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de 80 viviendas, amparada en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas previstas para esta parcela en el PGOU de 1986: la tipología prevista era MC-1 (2.655 m²/m²s y 45 viviendas), y la tipología materializada sigue siendo la misma, MC-1, pero produciéndose un considerable incremento de edificabilidad y densidad (3.273 m²/m²s y 80 viviendas).

El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistématica, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	2.826,03
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	el existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	3,1353
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	8.860,33
6. ZONA DE ORDENANZA	M-1
II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,85
2. COEF. DE REGULIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	ARSU-SP-31
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1,39167
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	3,19796
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	9.037,54
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	3.539,62
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	393,29
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	5.104,62
IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	3.667,97
DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas	
PROGRAMACIÓN	



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL

A.I.A.-SP-5

Las Petunias

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

DENOMINACIÓN:

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de 136 viviendas amparadas en licencias otorgadas en contra de las determinaciones urbanísticas previstas por el PGOU de 1986 para esta parcela, que la calificaba como parques y jardines públicos, y como equipamiento público.

El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	10.159,14
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	1,15
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	11.693,00
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	B8
6. ZONA DE ORDENANZA	B8

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,90
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,40
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO	AR-SU-SP-32
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1,11576
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	1,45023
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	14.733,18
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	10.201,61
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.133,51
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	3398,06

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.

SUPERFICIE (m ² s)	3,046
-------------------------------	-------

DETERMINACIONES DE DESARROLLO

Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas

Adquisición de suelo mediante gestión pública hasta el límite establecido en el artículo 10.3.17 apartado 3 de las Normas Urbanísticas.



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL

A.I.A.-SP-6

Guadalmina

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

DENOMINACIÓN:

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial amparado en licencias otorgadas en contra de las determinaciones urbanísticas previstas por el PGOU de 1986 para estas parcelas como UE-6, además de formar parte de un área de protección arqueológica, habiéndose materializado viviendas unifamiliares en tipología UA-3, y UE 3 y UE 1. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	8.339,78
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	el existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,6772
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)	5.647,78
6. ZONA DE ORDENANZA	UA3 / UE17 / UE3

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,3/1,2
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO	ARSU-SP-33
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,81554
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	0,98134
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	8.184,13
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	6.121,29
GESTIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	680,14
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.382,70

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.

SUPERFICIE (m ² s)	1.695
-------------------------------	-------

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

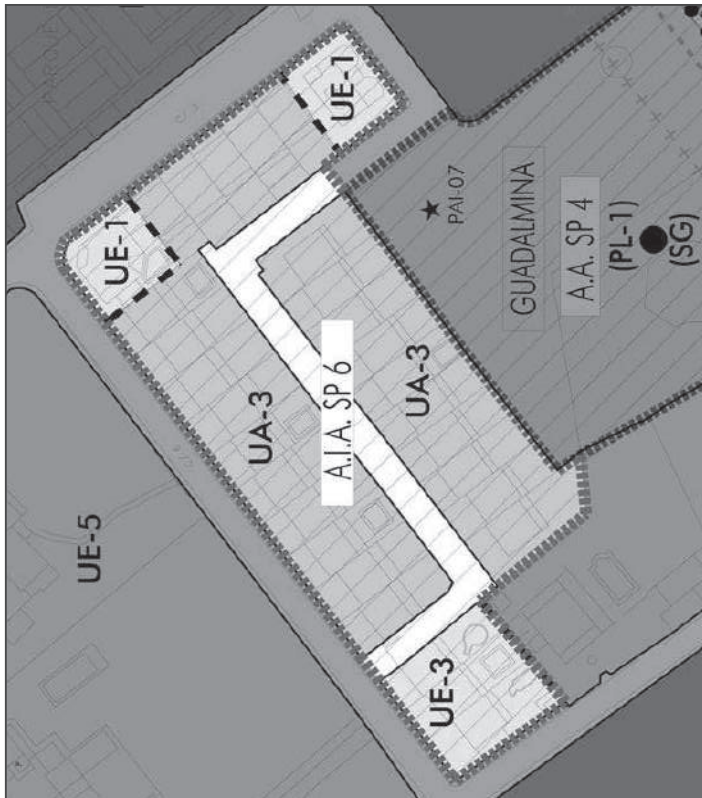
1. SUPERFICIE	6.490,00	MANZANAS / PARCELAS
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	782,00	
3. EDIFICABILIDAD (m ² t)	0,54	
4. ZONA DE ORDENANZA	5.222,65	UE 17 / UE 3
	UA-1	

PROGRAMACIÓN

Adquisición de suelo mediante gestión pública hasta el límite establecido en el artículo 10.3.17 apartado 3 de las Normas Urbanísticas.

DETERMINACIONES DE DESARROLLO

Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU)
ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	1.410,28
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	1.20
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	1.692,34
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	UA1
6. ZONA DE ORDENANZA	

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1.20
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1.30
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1.00

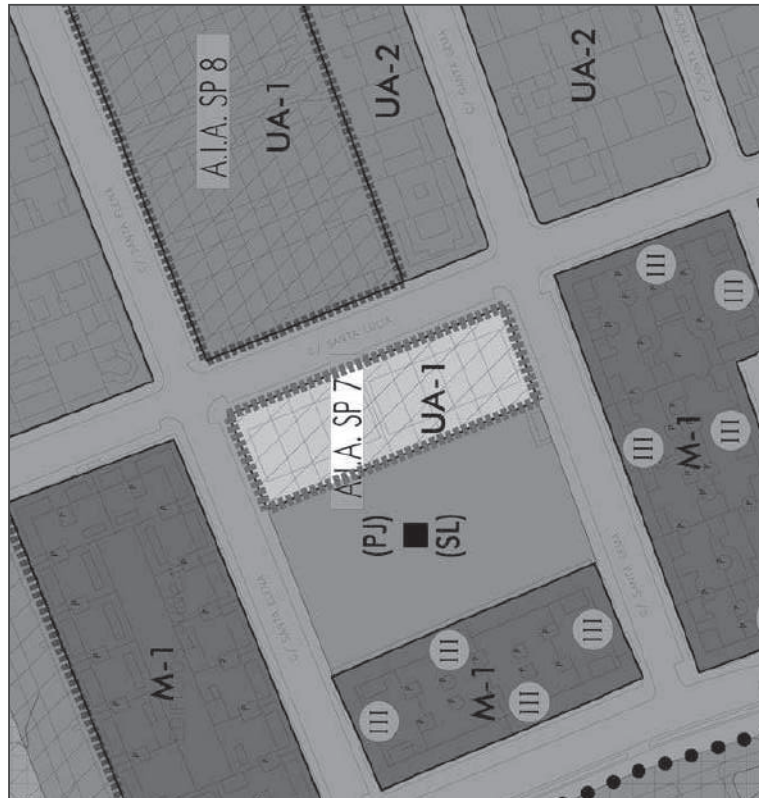
III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-SP-28
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1.55174
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	1.87200
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	2.640,04
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.969,55
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	218,84
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	451,66

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	291,06

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
PROGRAMACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas
Adquisición de suelo mediante gestión pública hasta el límite establecido en el artículo 10.3.17 apartado 3 de las Normas Urbanísticas.	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	A.I.A.-SP-7
DENOMINACIÓN:	Castilla

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de un total de 11 viviendas, amparada en licencias otorgadas en contra de las determinaciones urbanísticas previstas por el PGOU de 1986 para esta parcela, que la calificaba como parques y jardines y equipamiento socio-cultural públicos.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).



ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	A.I.A.-SP-8
DENOMINACIÓN:	Ciudad Jardín

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	4.627,62
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	el existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	1,20
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	5.553,14
6. ZONA DE ORDENANZA	UA-1

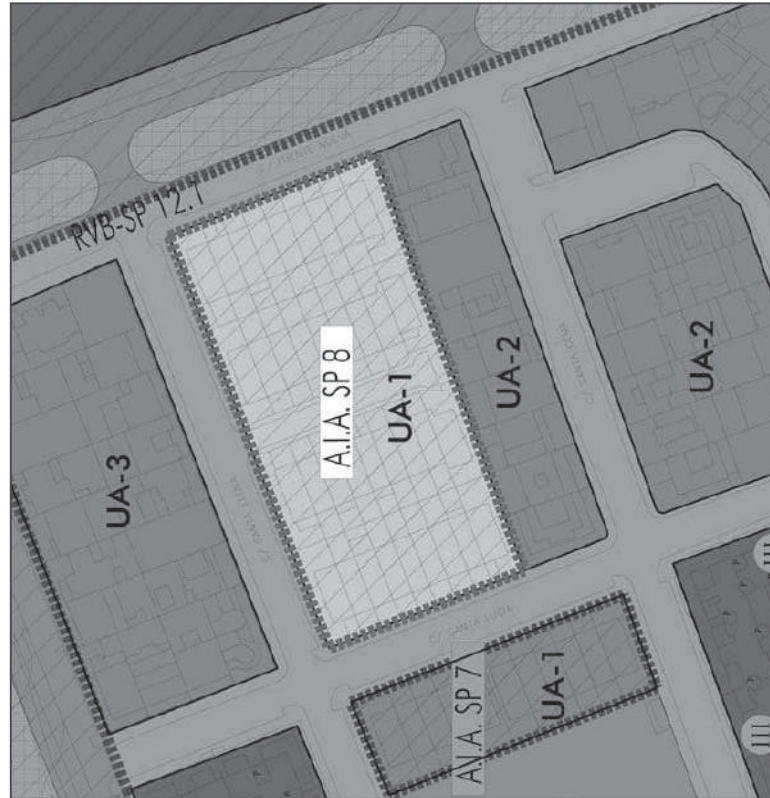
ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
Ambito en el que se localiza un conjunto residencial, amparada en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas previstas por el PGOU de 1986 para esta parcela, que la calificaba como equipamiento público.
El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución sistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,20
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,30
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-SP-28
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1.55174
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	1.87200
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	8.662,89
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	6.462,78
GESTIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	718,09
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.482,02

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	955,07
SUPERFICIE (m ² s)	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
PROGRAMACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas
	Adquisición de suelo mediante gestión pública hasta el límite establecido en el artículo 10.3.17 apartado 3 de las Normas Urbanísticas.



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU)
ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	A.I.A.-SP-9
DENOMINACIÓN:	Álvarez Quiñero
ANTECEDENTES Y OBJETIVOS	
<p>Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial, amparado en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas previstas para esta parcela en el PGOU de 1986, la tipología prevista era UE 2 (0,35), la tipología materializada ha sido residencial plurifamiliar B-7 con una edificabilidad de 1,66 m²/m²s. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución sistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).</p>	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	3.635,63
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	el existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	1,66
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	6.035,14
6. ZONA DE ORDENANZA	B7

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,90
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,30
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-SP-33
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,81554
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	1,94220
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	7.061,11
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	2.668,50
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	296,50
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	4.096,11

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	5.022,57

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
PROGRAMACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN
ZONA: NUEVA ANDALUCÍA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

A.I.A.-NA-1

Mirador del Rodeo

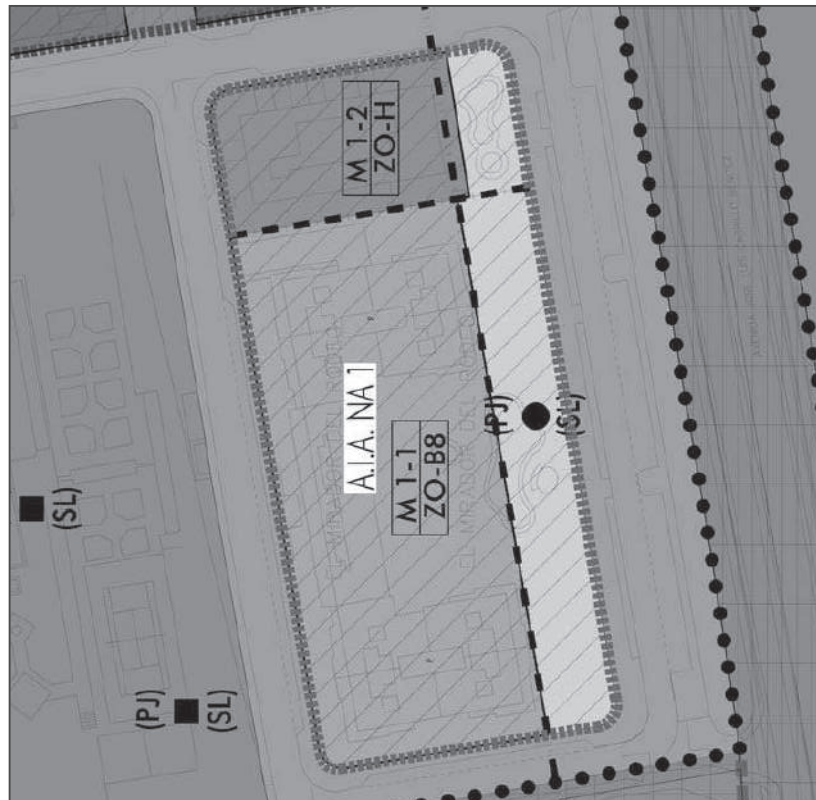
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial y un hotel amparados en licencias otorgadas en contra de las determinaciones urbanísticas del PGOU de 1986 que clasificaba estos terrenos como suelo urbanizable programado (URP-AN-6) para el que no se ha redactado el preceptivo Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada del mismo. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución sistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención adicional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas). Además en este caso, se impone la obligación de la cesión de la parcela calificada de Parques y jardines públicos que dan frente a la N-340.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	10,077
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	el existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	1,2124
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	12,217,00
6. ZONA DE ORDENANZA	B8H

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,90/75
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NA-23
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1,14768
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	1,25481
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	12,644,46
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	10,408,50
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1,156,50
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	1,079,45

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.

SUPERFICIE (m ² s)	940,55
-------------------------------	--------

V. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

	M.1.1	M.1.2	MANZANAS / PARGELAS
1. SUPERFICIE	6,024	1,716	
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	1,52	1,78	
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	9,162,00	3,055,00	
4. ZONA DE ORDENANZA	B8	H	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO

Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas

PROGRAMACIÓN

ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

ZONA: NUEVA ANDALUCÍA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
A.I.A.-NA-2
 Cerca de Banús

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un conjunto residencial amparado en licencias otorgadas en contra de las determinaciones urbanísticas del PGOU de 1986 que calificaba estos terrenos con una tipología de residencial unifamiliar UE 6 (0.1) y UE 5(0.16), habiéndose materializado una tipología residencial plurifamiliar B-10(0.89). El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistémica, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
 I. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m²s) 12.586
 2. USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL
 3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS el existente
 4. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s) 0.8900
 5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA(m²) 11.201,54
 6. ZONA DE ORDENANZA B10/UE5

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
 1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA 0.90
 2. COEF. DE REGULARIZACIÓN 1.20
 3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS 1.00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS
 ÁREA DE REPARTO AR-SU-NA-24
 APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 0.89940
 ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m²s) 1.00464
 APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA) 12.644,46
 APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 10.187,86
 CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA) 1.131,98
 EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA) 1.324,62

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.
 SUPERFICIE (m²s) 1.473

V. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
 M.1.1 MANZANAS / PARCELAS
 1. SUPERFICIE 12586
 2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m²/m²s) 0.89
 3. EDIFICABILIDAD (m²) 11.201,54
 4. ZONA DE ORDENANZA B10

DETERMINACIONES DE DESARROLLO
 Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

ZONA: NUEVA ANDALUCÍA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	5.983
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	3.726
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	22.285,00
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)	B1
6. ZONA DE ORDENANZA	

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,90
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,30
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO	
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	AR-SU-NA-25 1,30461
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	4,35974
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	26,085,15
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	7.025,16
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	780,57
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	18.279,42

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.

SUPERFICIE (m ² s)	14.011,40
-------------------------------	-----------

DETERMINACIONES DE DESARROLLO
 Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas

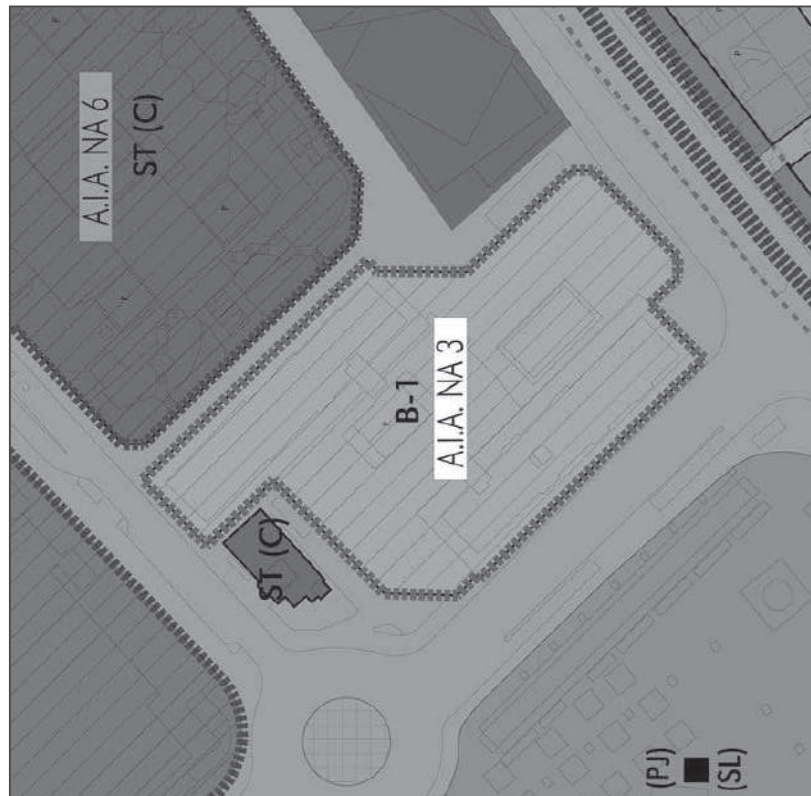
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN: A.I.A.-NA-3
 DENOMINACIÓN: Marina Barús Oeste

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial amparado en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas del P.G.O.U. del 86, por cuanto supone un considerable incremento de edificabilidad al modificarle la tipología edificatoria, ya que se calificaban estos terrenos de equipamiento público. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución sistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención donacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
A.I.A.-NA-4
 Nueva Andalucía F

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un conjunto residencial de un total de 36 viviendas, amparada en una licencia ilegal sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Urbano, produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que en el PGOU de 1986 la parcela se calificaba de UE 3 (0,3 m2/m2s) y se ha materializado una tipología residencial de UA(0,948 m2/m2s). El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistématica, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	5.973,08
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	el existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,9484
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA(m ² t)	5.664,68
6. ZONA DE ORDENANZA	

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,20
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NA-26
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1,29926
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	1,36565
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	8.157,14
APROVECHAMIENTO SUJETIVO (UA)	6.984,52
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	776,06
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	396,56

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.

SUPERFICIE (m ² s)	305,22
-------------------------------	--------

III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

	MANZANAS / PARCELAS
1. SUPERFICIE	M.4.1 2.863,59
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	M.4.2 3.109,49
3. EDIFICABILIDAD (m ² t)	0,93 2.778,26
4. ZONA DE ORDENANZA	UA-1 2.886,42

DETERMINACIONES DE DESARROLLO
 Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas



ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	5.827,92
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	el existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,9008
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA(m ² t)	5.249,50
6. ZONA DE ORDENANZA	PM-2

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,00
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,40
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

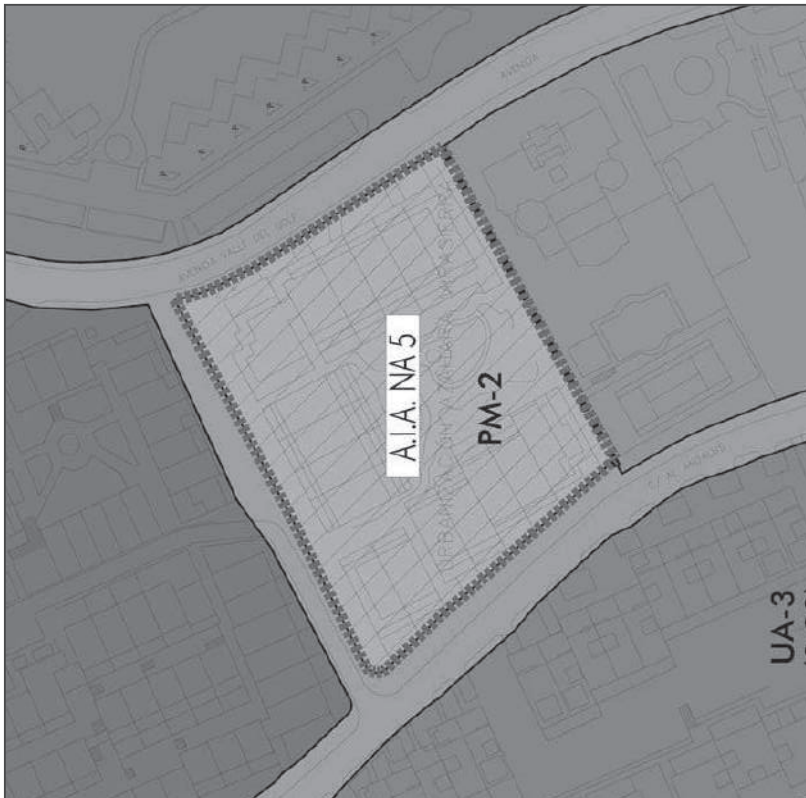
III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SUNA-23
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1,14768
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	1,26105
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	7.349,30
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	6.019,74
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	668,86
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	660,70

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	575,68
DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
PROGRAMACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas
Adquisición de suelo mediante gestión pública hasta el límite establecido en el artículo 10.3.17 apartado 3 de las Normas Urbanísticas.	

ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	A.I.A.-NA-5
DENOMINACIÓN:	Al-Andalus

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de un total de 48 viviendas, amparada en una licencia otorgada sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Urbano, produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que la calificación originaria era equipamiento deportivo y sanitario privado.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución sistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).



**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU)**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	8.679,29
2. USO PORMENORIZADO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,5111
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	4.436,07
6. ZONA DE ORDENANZA	STC

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,85
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,30
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NA-27
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,36337
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	0,56478
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	4.901,86
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	2.838,41
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	315,38
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.748,07

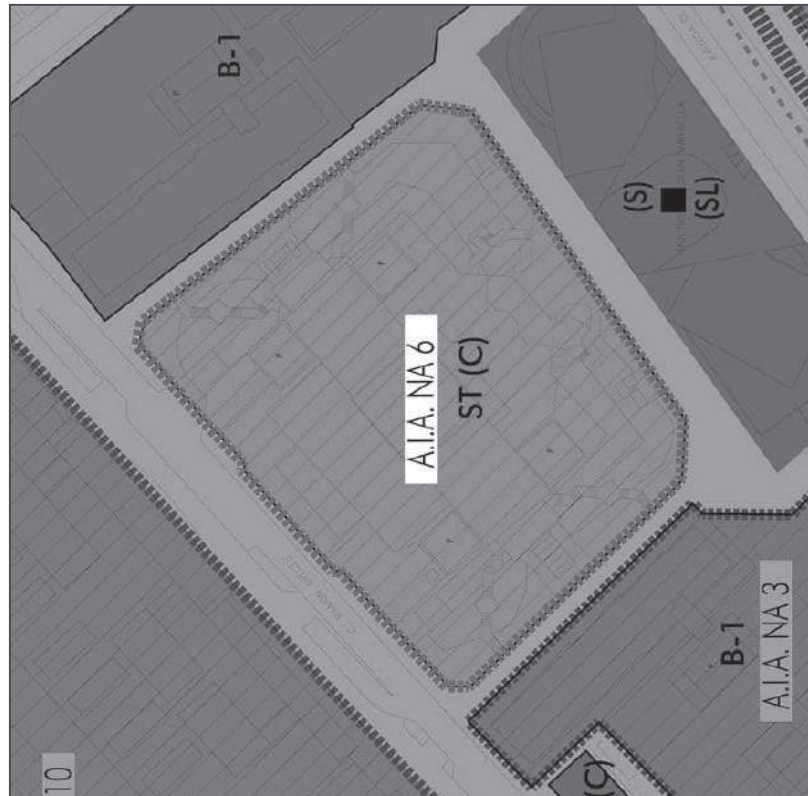
IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	4.810,72

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
PROGRAMACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	A.I.A.-NA-6
DENOMINACIÓN:	Centro Comercial Marina Banús

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un Centro Comercial, amparada en una licencia otorgada sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Urbano, produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que la calificación originaria era equipamiento público.

El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución sistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).



ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	9.448,50
2. USO POR MENORIZADO	RESIDENCIAL
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS el existente	1.600
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	15.967,97
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² /m ² s)	B-1
6. ZONA DE ORDENANZA	

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,90
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NA-23
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1,14768
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	1,82520
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	17.245,40
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	9.789,49
CESSION DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.094,39
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	6.401,62

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	5.577,78

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	A.I.A.-NA-7
DENOMINACIÓN:	Medina Garden

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de un total de 163 viviendas, amparada en una licencia otorgada sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Urbano, produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que la parcela estaba calificada originariamente como equipamiento deportivo privado.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución sistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

ZONA: NUEVA ANDALUCÍA

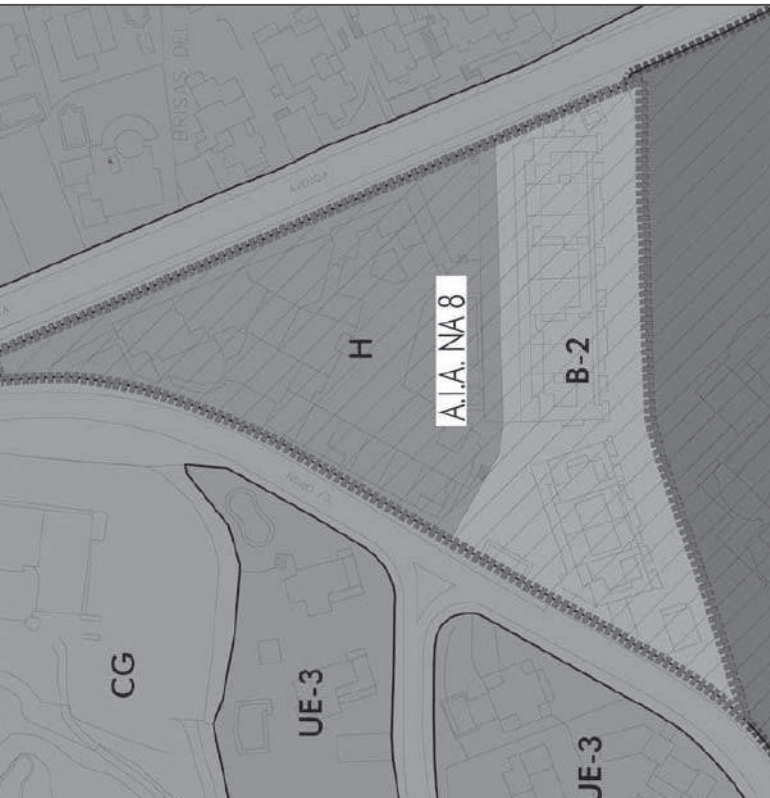
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	A.I.A.-NA-8
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Calderón de la Barca-Calle 2F
DENOMINACIÓN:	

II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	9.265,21
2. USO PROMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	1.12
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	10.376,02
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (mt)	H/B-2
6. ZONA DE ORDENANZA	
III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,75/0,9
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,30
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de un total de 33 viviendas y 80 apartamentos, amparada en una licencia otorgada sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Urbano, produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que la parcela estaba calificada originalmente como parques y jardines públicos.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistémica, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NA-28
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,50049
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	1,21556
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	11.262,44
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	4.173,47
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	463,72
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	6.625,25



IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	13.237,41

V. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
1. SUPERFICIE	M.4.1 4.846,93
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	M.4.2 4.418,28
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	0,93 5.876,02
4. ZONA DE ORDENANZA	H B-2
MANZANAS / PARCELAS	

VI. DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
PROGRAMACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas

**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
 ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
1. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	4.388,32
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,8743
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	2.950,11
6. ZONA DE ORDENANZA	UA-2

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,20
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,40
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NA-23
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1,14788
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	1,13285
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	4.971,30
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	4.532,76
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	438,55
	0

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	0

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
PROGRAMACIÓN	Adquisición de suelo mediante gestión pública hasta el límite establecido en el artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas
	Adquisición de suelo mediante gestión pública hasta el límite establecido en el artículo 10.3.17 apartado 3 de las Normas Urbanísticas.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	A.I.A.-NA-9
DENOMINACIÓN:	Alcía

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un conjunto residencial de un total de 22 viviendas, amparada en una licencia otorgada sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU parte como Urbano, parte como suelo urbanizable (URP-AN-3), produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que la parcela estaba calificada originariamente como parques y jardines y equipamiento deportivo privado.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).



ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU), NORMALIZACIÓN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (mts)	32.291,50
2. USO PORMENORIZADO	GRAN SUPERFICIE COMERCIAL
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	1,68876
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA(m ²)	54.545,60
6. ZONA DE ORDENANZA	GSC

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,30
2. COEF. DE REGULIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

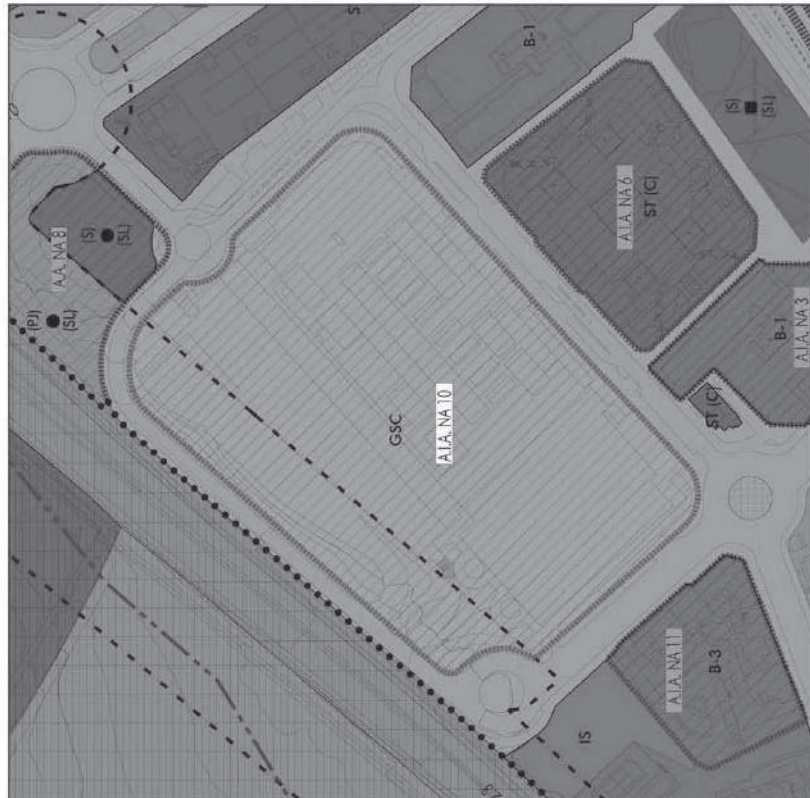
III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NA-29
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	2,26292
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	2,63509
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	85.091,13
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	65.765,77
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	7.307,31
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	12.018,05

IV. SUELO DOTACIONAL ADSORBITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (mts)	5.310,86

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	A.I.A.-NA-10
DENOMINACIÓN:	Hipercar

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un edificio comercial, amparado en una licencia otorgada sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbanizable (URP-AN-10), produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable. Realmente el edificio tiene materializados 108.856,60 m² de los cuales 54.545,60 m² son de uso comercial y 54.311,00 m² son de garage. En el P.G.O.U. de 1.988 se podía materializar en dicha parcela 38.500,00 m² de uso comercial y 46.000,00 m² de garaje. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistemática, siendo el objetivo que al irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

ZONA: NUEVA ANDALUCÍA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL

A.I.A.-NA-11

Tembo Banús

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de un total de 43 viviendas, amparada en una licencia otorgada sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Urbano, produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que la parcela estaba calificada originariamente como comercial.(1,39 m²/m²s), habiéndose materializado una edificación residencial y terciaria con una edificabilidad de 2,00 m²/m²s). El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	4.672,37
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	2.000
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	9.344,74
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	B3
6. ZONA DE ORDENANZA	

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,90
2. COEF. DE REGULIZACIÓN	1,30
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NA-30
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1,07061
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	2,34000
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	10.933,35
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	4.501,63
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	500,18
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	5.931,53

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.

SUPERFICIE (m ² s)	5.540,85
-------------------------------	----------

DETERMINACIONES DE DESARROLLO
 Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas

PROGRAMACIÓN



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

ZONA: NUEVA ANDALUCÍA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL

A.I.A.-NA-12

Laguna de Barús

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial en terrenos calificados por el PGOU de 1986 como UE-4, habiéndose materializado una tipología plurifamiliar B8, produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	33.006,00
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	0,8698
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	28.709,00
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	B3
6. ZONA DE ORDENANZA	

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,90
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NA-24
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,89940
ÍNDICE DE APROY. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	0,93940
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	31.005,72
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	28.717,02
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	2.988,56
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.320,14

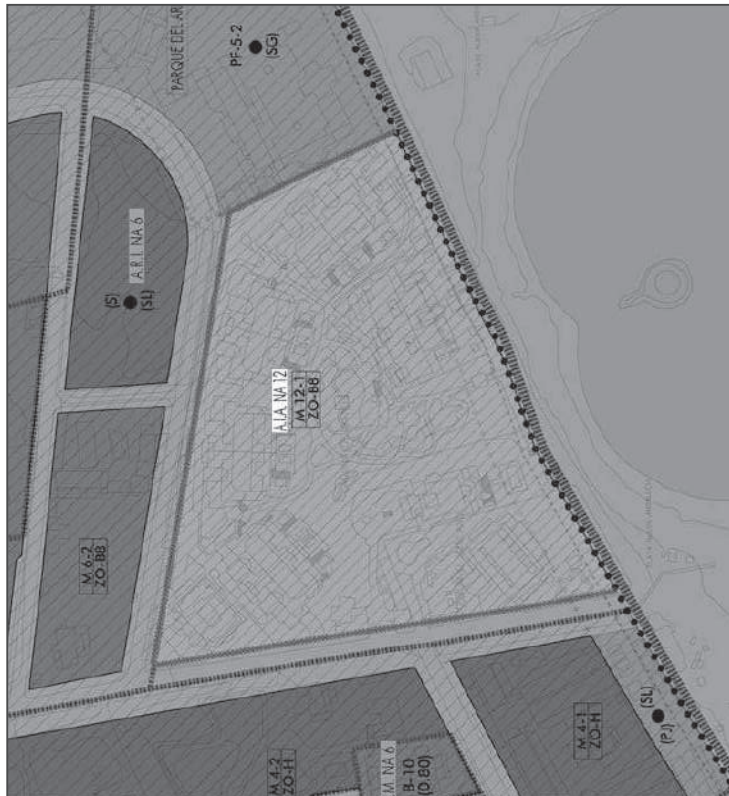
IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.

SUPERFICIE (m ² s)	1.468
-------------------------------	-------

DETERMINACIONES DE DESARROLLO

Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas

PROGRAMACIÓN



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

ZONA: NAGÜELES

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	7.457
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	0.5079
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	3.767,24
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	PM-2
6. ZONA DE ORDENANZA	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	7.457
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	0.5079
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	3.767,24
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	PM-2
6. ZONA DE ORDENANZA	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,00
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,40
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NG-24
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,41698
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	0,71108
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	5.302,14
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	2.798,31
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	310,92
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	2.192,91

IV. SUELO DOTACIONAL ADSGRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	5.259

PROGRAMACIÓN	
Adquisición de suelo mediante gestión pública hasta el límite establecido en el artículo 10.3.17 apartado 3 de las Normas Urbanísticas.	

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas	
Adquisición de suelo mediante gestión pública hasta el límite establecido en el artículo 10.3.17 apartado 3 de las Normas Urbanísticas.	



ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial, amparado en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas previstas para esta parcela por el PGOU de 1986 que clasifica esta parcela como Suelo Urbano, produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que la calificación otorgada en el anterior PCOU era de Equipamiento educativo y comercial.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistémica, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).

DETERMINACIONES DE DESARROLLO
 Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas
 Adquisición de suelo mediante gestión pública hasta el límite establecido en el artículo 10.3.17 apartado 3 de las Normas Urbanísticas.

ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

ZONA: NAGÜELES

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
-------------------------------	-----------------------------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	A.I.A.-NG-2
DENOMINACIÓN:	Villa Parra Palomeiras

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	13.849
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	1,0117
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	14.010,61
6. ZONA DE ORDENANZA	B8

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de un total de 119 viviendas, amparadas en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas previstas por el PGOU de 1986, por cuanto calificaba estos terrenos como parques y jardines y equipamiento educativo públicos. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución sistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,90
2. COEF. DE REGULIZACIÓN	1,30
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO	AR-SULNG-25
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,60308
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	1,16367
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	16.392,41
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	7.516,74
CESSION DE APROVECHAMIENTO (UA)	835,19
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	8.040,49

IV. SUELO DOTACIONAL ADSORITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.

SUPERFICIE (m ² s)	13.332
-------------------------------	--------

DETERMINACIONES DE DESARROLLO

Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas

PROGRAMACIÓN

PROGRAMACIÓN



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

ZONA: NAGÜELES

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
A.I.A.-NG-3
 DENOMINACIÓN: Wagner

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	11.501
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	el existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,6522
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	7.501,08
6. ZONA DE ORDENANZA	PM-3

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de 42 viviendas, amparadas en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas del planeamiento anterior, por cuanto se ha producido un considerable incremento de aprovechamiento, ya que el PGOU de 1986 clasificaba estos terrenos como suelo urbanizable programado (URP-AN 21) con la calificación de UE-5 (0,3 M²/M²S) habiéndose materializado una tipología plurifamiliar (PM 3 0,66 m²/m²s). El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución sistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,00
2. COEF. DE REGULIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.

SUPERFICIE (m ² s)	3.094
-------------------------------	-------

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NG-26
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,61673
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	0,78264
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	9.001,30
GESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	6.383,72
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	709,30
	1.908,27

DETERMINACIONES DE DESARROLLO
 Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas

PROGRAMACIÓN



PUBLICACIONES

Textos Legales nº 40

Título:

Ley del Voluntariado



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2006

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 1,92 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 41

Título: Ley de Carreteras de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2006

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 4,13 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63



SUMARIO

(Continuación del fascículo 6 de 8)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Orden de 7 de mayo de 2010, por la que se dispone la publicación de la Normativa Urbanística de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, aprobada por Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 25 de febrero de 2010. (Continuación.)

674

Número formado por ocho fascículos

Jueves, 20 de mayo de 2010

Año XXXII

Número 97 (7 de 8)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

ZONA: NAGÜELES
ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	20.202
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	1,20
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	24,245,00
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	B5
6. ZONA DE ORDENANZA	

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,90
2. COEF. DE REGUL. ARIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SUNG-27
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,8428
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² -s)	1,29613
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	26.184,60
DESIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	15.317,78
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.701,98
	9.164,84

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	10,878

PROGRAMACIÓN	
DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas	

ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL A.I.A.-NG-4	
Los Pinos de Nagüeles	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de 239 viviendas y un colegio, amparadas en una licencia otorgada sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbano, con la calificación de unifamiliar adosada, donde se ha producido un cambio de la tipología edificatoria (viviendas plurifamiliares), y como consecuencia de ello, un incremento considerable de aprovechamiento, sin la correspondiente reserva de suelo dotacional necesaria.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución sistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).



ZONA: NAGÜELES
ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU), NORMALIZACIÓN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	34.056
2. USO FORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	0.6854
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	23.342,00
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)	PM 2
6. ZONA DE ORDENANZA	

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,00
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,30
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NG-28
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,74690
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	0,93627
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	31.865,96
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	22.801,13
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	2.533,46
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	6.551,37

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	8.807

V. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
1. SUPERFICIE	M.5.1 31.769,52
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	M.5.2 2.286,84
3. EDIFICABILIDAD (m ² t)	0,70 22.209,37
4. ZONA DE ORDENANZA	PM 2 EQUIP. PRIVADO

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL A.I.A.-NG-5	
Rocio de Nagüeles	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de 114 viviendas, una clínica y un club social, amparadas en una licencia otorgada sobre un suelo calificado por el anterior PGOU como Sistema General de Equipamiento Cultural, y como consecuencia de ello, un incremento considerable de aprovechamiento, sin la correspondiente reserva de suelo dotacional necesaria.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

ZONA: NAGÜELES

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	A.I.A.-NG-6
DENOMINACIÓN:	Casablanca

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	8.002
2. USO PORMENORIZADO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	1.90
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	15.226,93
6. ZONA DE ORDENANZA	H

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un hotel amparado en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas previstas por el planeamiento anterior, por cuanto supone un considerable incremento de aprovechamiento respecto de las previsiones existentes.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución sistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,75
2. COEF. DE REGULIZACIÓN	1,00
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NG-29
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,98105
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	1,30489
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	11.420,20
CECIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	7.065,09
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	785,01
IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	3.639

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas	
PROGRAMACIÓN	



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

ZONA: NAGÜELES

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
A.I.A.-NG-7	
Huera de las Medrinas	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	2.250
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	3.16
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	7.115,00
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	B-1
6. ZONA DE ORDENANZA	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un conjunto residencial de 46 viviendas, amparado en una licencia otorgada sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbano, produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que parte de la parcela estaba calificada en el anterior PGOU como espacios libres públicos.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistématica, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0.90
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1.40
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1.00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR SULNG-30
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1.11745
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	3.93378
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	8.964.90
DESIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	2.263.18
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	251,46
	6.450,25

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	5.772

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas	

PROGRAMACIÓN	
---------------------	--



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

ZONA: NAGÜELES

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	6.701
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	0.9508
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	6.371.45
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	B-5
6. ZONA DE ORDENANZA	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	6.701
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	0.9508
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	6.371.45
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	B-5
6. ZONA DE ORDENANZA	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un conjunto residencial de un total de 24 viviendas, amparada en una licencia otorgada sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbano, produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que la calificación otorgada en el anterior PGOU era de Equipamiento Educativo.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución sistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0.90
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1.30
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1.00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SILNG-25
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0.66308
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	1.11247
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	7.464.89
CECIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	3.637.10
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	404.12
	3.413.37

IV. SUELO DOTACIONAL ADSORITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	5.660

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas	

PROGRAMACIÓN	
---------------------	--

PROGRAMACIÓN	
---------------------	--



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

ZONA: NAGÜELES

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA:	RESIDENCIAL
A.I.A.-NG-9	Gala Placida

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	1.713
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	1.49
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	2.555,27
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	OA-5
6. ZONA DE ORDENANZA	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un conjunto residencial de 28 viviendas, amparado en una licencia otorgada sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbano, produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que parte de la parcela estaba calificada en el anterior PGOU como espacios libres públicos.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución sistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,85
2. COEF. DE REGULIZACIÓN	1,40
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SULNG-31
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,88744
ÍNDICE DE APROX. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	1,77515
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	3.040,77
CESSION DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.368,14
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	152,02

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	1.714

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas	

PROGRAMACIÓN	
---------------------	--



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

ZONA: NAGÜELES

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
A.I.A.-NG-10
 María de Salamanca

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	5.334
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	2.84
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	15,148,30
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	B-2
6. ZONA DE ORDENANZA	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un conjunto de viviendas, amparado en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas previstas por el PGOU de 1986, por cuanto se ha producido un considerable incremento de aprovechamiento. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución sistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas). En este ámbito de actuación, se impone la obligación de ceder un equipamiento construido en el interior del edificio, que coincide con la planta 3ª del Sótano.

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

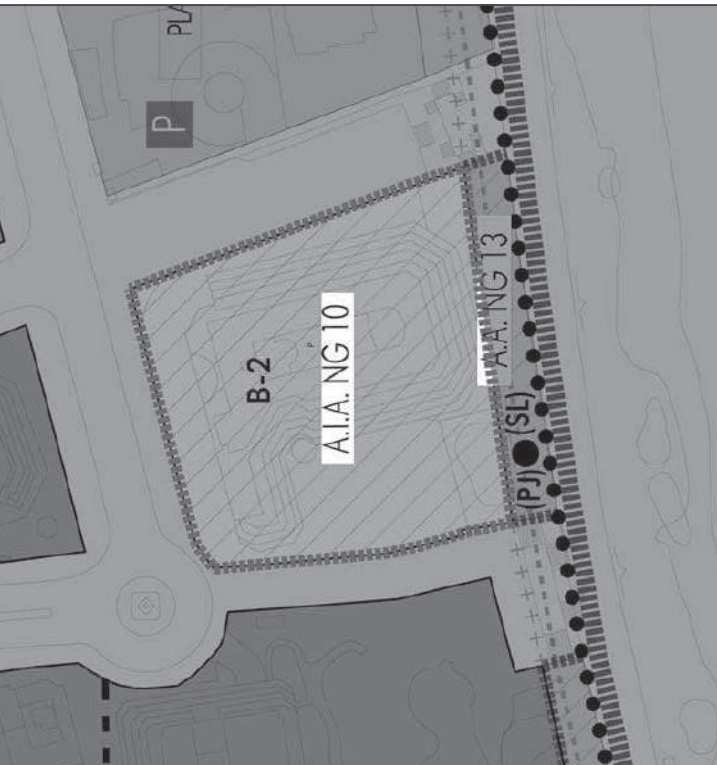
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0.90
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1.00
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	0.70

DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO	AR SULNG-32
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1,56839
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	1,78920
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	9,543,43
CESSION DE APROVECHAMIENTO (UA)	7,481,07
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	831,23
	1,231,13

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.

SUPERFICIE (m ² s)	790
-------------------------------	-----



DETERMINACIONES DE DESARROLLO
 Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas

PROGRAMACIÓN

ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

ZONA: NAGÜELES

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	A.I.A.-NG-11
DENOMINACIÓN:	El Alfar

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	6.293
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	el existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,65
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	4.090,55
6. ZONA DE ORDENANZA	PM3

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial, amparado en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas del planeamiento anterior, por cuanto se ha producido un considerable incremento de aprovechamiento.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistémica, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).

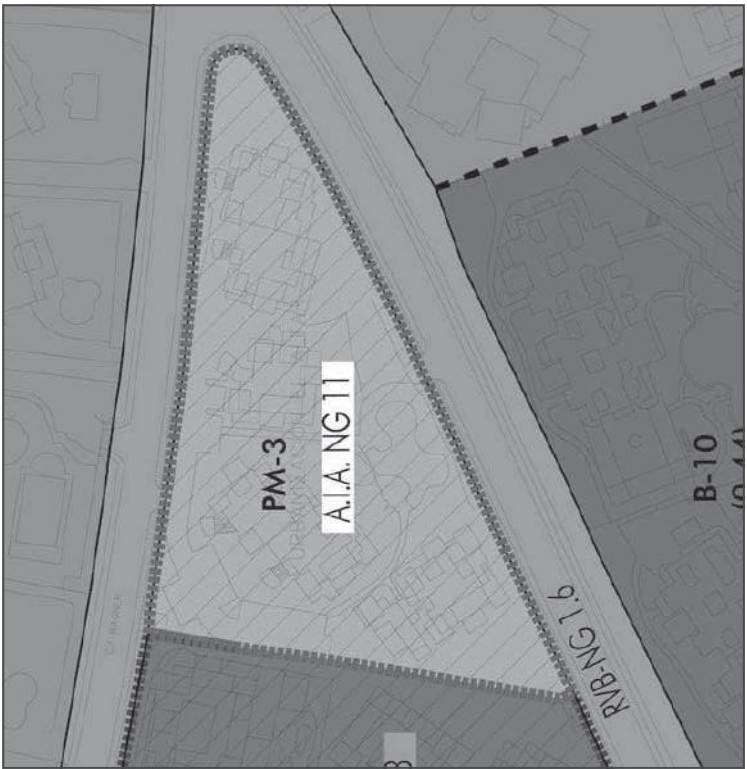
III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,00
2. COEF. DE REGULIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas	
PROGRAMACIÓN	

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NG-26
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,61673
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	0,76000
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	4.908,66
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	3.493,04
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	386,12
	1.027,50

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	1.666

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas	
PROGRAMACIÓN	



ZONA: NAGÜELES
AMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	9.746,40
2. USO FORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	0,4000
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	3.898,56
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	UE 1
6. ZONA DE ORDENANZA	

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,30
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,00
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

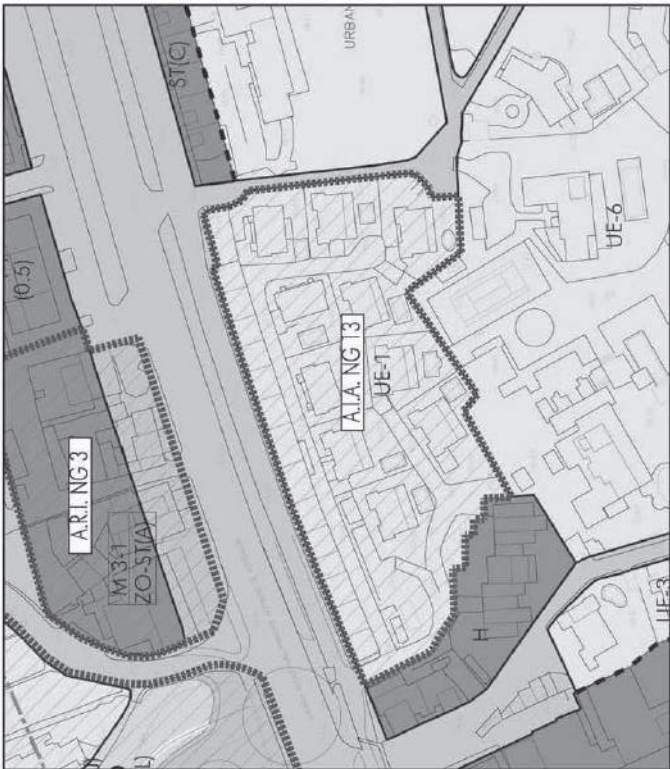
III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SI-NG-34
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,444074
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	0,52000
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	5.088,13
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	3.860,23
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	429,91
	778,99

IV. SUELO DOTACIONAL, ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE TAU.	
SUPERFICIE (m ² s)	1.770,13

DETERMINACIONES DE DESARROLLO
 Aplicación del artículo 10.3.19 de las Normas Urbanísticas

AMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	A.I.A.-NG-13
DENOMINACIÓN:	Alfonso de Hebrante

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un conjunto residencial en terrenos calificados por el PGOU del 86 como UE-6, habiéndose producido un incremento de aprovechamiento. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención de dotación en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

ZONA: MARBELLA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	A.I.A.-NG-14
DENOMINACIÓN:	Jardines del Príncipe

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	6.295
2. USO FORMENORIZADO	RESIDENCIAL
3. NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	1.927
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	12.130,00
6. ZONA DE ORDENANZA	B5
7. EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTO CONSTRUIDO(m ²)	1.000
8. EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m ²)	11.130,00

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de un total de 81 viviendas, amparada en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas del planeamiento anterior, por cuanto se ha producido un considerable incremento de aprovechamiento. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistémica, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención de localización en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).
 En este ámbito de actuación, se impone la obligación de ceder un equipamiento construido en el interior del edificio de una superficie de unos 1.000 metros cuadrados para lo cual se tendrá que elaborar un estudio de detalle para determinar la localización concreta de la cesión del equipamiento construido. Por tanto, la edificabilidad total del edificio es de 12.130,00, pero sólo tiene aprovechamiento lucrativo 11.130 m², siendo el resto destinado a equipamiento público.

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,50
2. CARGA SUPLEMENTARIA EQUIP. CONSTRUIDO	0,70
3. COEF. DE REGULIZACIÓN	1,20
4. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NG-35
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,987919
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	1,336651
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	8.414,26
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	5.597,06
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	621,80
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	2.195,33

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	2.222,18

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
PROGRAMACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle



ZONA: MARBELLA

ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
A.I.A.-MB-1	
La Plaza	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	4.099
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	4.4148
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	18.096.00
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	M1
6. ZONA DE ORDENANZA	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un conjunto residencial, amparado en una licencia otorgada sobre un suelo calificado por el anterior PGOU como aparcamiento público y viario público, lo que provoca, además de un incremento de aprovechamiento, un aumento de la densidad de población sin las dotaciones públicas requeridas.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistémica, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0.85
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1.30
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1.00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO	AR-SU-MB-28
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1.807.99
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	4.878.40
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	19.996.08
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	6.669.70
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	7.41.08
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	12.585.30

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	6.961

DETERMINACIONES DE DESARROLLO
 Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas

PROGRAMACIÓN	
---------------------	--



ZONA: MARBELLA
ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	5.158
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	2.000
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	10.316,00
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	OA
6. ZONA DE ORDENANZA	OA

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,85
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,30
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	ARSU-MB-27
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,63983
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	2,20987
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	11.399,18
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	2.970,25
GESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	330,03
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	8.098,90

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	12.658

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
PROGRAMACIÓN	Aplicación del artículo 10.3. 18 de las Normas Urbanísticas
Adquisición de suelo mediante gestión pública hasta el límite establecido en el artículo 10.3.17 apartado 3 de las Normas Urbanísticas.	

ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	A.I.A.-MB-2
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Navegación
DENOMINACIÓN:	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de 114 viviendas, locales comerciales y aparcamientos, amparado en una licencia otorgada en contra del PGOU de 1986, pues se otorga sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbano, produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que la calificación otorgada en el anterior Plan era de equipamiento educativo. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).



ZONA: MARBELLA
ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
 I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
 1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m²s) 777
 2. USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL
 3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS el existente
 4. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s) 6,41
 5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²) 4.983,00
 6. ZONA DE ORDENANZA M-1

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
 1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA 0,85
 2. COEF. DE REGULARIZACIÓN 1,30
 3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS 1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS
 ÁREA DE REPARTO AR-SU-MB-26
 APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 1.807,90
 ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m²s) 7.082,59
 APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA) 5.506,22
 APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 1.264,96
 GESTIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA) 140,55
 EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA) 4.100,70

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.
 SUPERFICIE (m²s) 2.268

DETERMINACIONES DE DESARROLLO
 Aplicación del artículo 10.3. 18 de las Normas Urbanísticas

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
A.I.A.-MB-3
 Mayorazgo

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de 36 viviendas, locales comerciales y aparcamientos, amparada en una licencia otorgada en contra del PGOU de 1986, pues se otorga sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbano, produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que la calificación otorgada en el anterior Plan era de equipamiento socio cultural. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN
ZONA: MARBELLA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	2.760
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	3.3167
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	9.135.00
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	M-1
6. ZONA DE ORDENANZA	

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,85
2. COEF. DE REGULIZACIÓN	1,00
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-MB-28
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	2,29699
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	2,81921
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	7.781,75
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	5.706,27
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	634,03
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.441,45

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	628

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas
--------------------------------------	--

ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN
ZONA: MARBELLA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	2.760
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	3.3167
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	9.135.00
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	M-1
6. ZONA DE ORDENANZA	

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,85
2. COEF. DE REGULIZACIÓN	1,00
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-MB-28
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	2,29699
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	2,81921
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	7.781,75
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	5.706,27
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	634,03
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.441,45

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	628

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas
--------------------------------------	--

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL

A.I.A.-MB-4

San Cristobal

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial, locales comerciales, oficinas y aparcamientos, amparado en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas del planeamiento anterior, por cuanto se ha producido un considerable incremento de aprovechamiento. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

ZONA: MARBELLA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	A.I.A.-MB-5
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	Ricardo Soriano

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	2.047
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	el existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	5,66
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	11.586,00
6. ZONA DE ORDENANZA	B1

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de 80 viviendas, locales comerciales, oficinas y aparcamientos, amparada en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas del planeamiento anterior, por cuanto se ha producido un considerable incremento de aprovechamiento.

El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución sistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,90
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-MB-26
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1,80799
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	6,11278
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	12,512,88
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	3,330,66
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	370,10
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	8.811,92
IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	4.874

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas	
PROGRAMACIÓN	



ZONA: MARBELLA
ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
A.I.A.-MB-6	
DENOMINACIÓN:	Nabeul
CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	2.115,33
2. USO PROMENORIZADO	RESIDENCIAL
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	el existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	8,11
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	17.145,00
6. ZONA DE ORDENANZA	M2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PROMENORIZADA

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,85
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,50
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-MB-29
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,74985
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	10,33403
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	21.859,88
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.427,57
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	158,62
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	20.273,69

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.

SUPERFICIE (m ² s)	27.036,86
-------------------------------	-----------

DETERMINACIONES DE DESARROLLO
 Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas

PROGRAMACIÓN	
--------------	--

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de un total de 132 viviendas, oficinas, locales comerciales, amparada en una licencia otorgada en contra del PGOU anterior, pues se otorga sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Urbano, y produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que la calificación originaria era de equipamiento para centro de transporte. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistémica, siendo el objetivo que el incremento de aprovechamiento producido, (y como consecuencia de ello, el legítimo aumento de la densidad de población, sin la oportuna reserva de espacios públicos), se resuelva con la obtención para uso público de suelos vacantes lo más próximo posible a la actuación identificada como área de incremento de aprovechamiento. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de transferencia de aprovechamiento urbanístico (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN
ZONA: MARBELLA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
A.I.A.-MB-7
 Pátera

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN:

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial, locales comerciales y aparcamientos, amparada en una licencia otorgada en contra del PGOU anterior, pues se otorga sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbano, produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, y además, parte de la parcela estaba calificada por el anterior PGOU como parques y jardines públicos. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución sistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).

I. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	6.702,81
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	1.9546
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	13.101,25
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	B-1
6. ZONA DE ORDENANZA	B-1

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,90
3. COEF. DE REGULIZACIÓN	1,20
4. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-MB-30
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1,94332
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	2,11095
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	14.149,35
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	11.723,13
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.274,88
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	1151

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	582

PROGRAMACIÓN
DETERMINACIONES DE DESARROLLO
 Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

ZONA: MARBELLA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA:	RESIDENCIAL
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	A.I.A.-MB-8
DENOMINACIÓN:	Huerta Belón

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	3.258
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	0,40
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	1.303,36
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	UE-1
6. ZONA DE ORDENANZA	
II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,30
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,40
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de 6 viviendas, amparada en una licencia otorgada en contra del PGOU anterior, pues se otorga sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbano, produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que la calificación otorgada en el anterior Plan era de parques y jardines públicos. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución sistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-MB-31
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,36113
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	0,72799
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	2.372,11
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.059,03
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	117,67
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.195,40
IV. SUELO DOTACIONAL ADSORTO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	3.310



DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
PROGRAMACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas

ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN
ZONA: MARBELLA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	A.I.A.-MB-9
DENOMINACIÓN:	Avenida del Mar
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS	
Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de un total de 68 viviendas, amparada en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas del planesamiento anterior, por cuanto se ha producido un considerable incremento de aprovechamiento. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	885
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	10,67
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	9,444,24
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	M-1
6. ZONA DE ORDENANZA	
II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,85
2. COEF. DE REGULIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00
III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-MB-26
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1,80789
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	10,88489
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	9,633,12
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1,440,07
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	160,01
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	8,033,05
IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	4,443

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas	
PROGRAMACIÓN	



ZONA: MARBELLA
ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	460,63
2. USO PORMENORIZADO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	3.541
6. ZONA DE ORDENANZA	STC

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,85
2. CARGA SUPLEMENTARIA EQUIP. CONSTRUIDO	0,50
3. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,30
4. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-MB-32
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	2.59199
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	2.59199
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	1.193,95
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.074,56
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	119,40
EXGESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	

PROGRAMACIÓN	
DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas	

ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
A.I.A.-MB-10	
Correos	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial, amparado en una licencia otorgada en contra del PGOU anterior, pues se otorga sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbano, produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que la calificación otorgada en el anterior Plan era de equipamiento público.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución sistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas). En este ámbito de actuación, se impone la obligación de ceder un equipamiento construido en el interior del edificio de 1.380 m². La edificabilidad total del edificio es de 3.541 m², de los cuales, 1.380 m² se destinan a equipamiento público y el resto mantiene su aprovechamiento lucrativo.



ZONA: MARBELLA

ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	A.I.A.-MB-11
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Calle Miguel Cano
DENOMINACIÓN:	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	1.217
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	579
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	7,046,12
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	M1
6. ZONA DE ORDENANZA	
II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,85
3. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
4. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial amparado en licencias otorgadas en contra de las determinaciones urbanísticas del PGOU anterior, por cuanto éste calificaba este ámbito como residencial, en tipología unifamiliar, habiéndose materializado una tipología plurifamiliar, lo que ha provocado un considerable incremento de aprovechamiento. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SULM-B-26
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1,80789
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	5,90583
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	7.187,04
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.980,16
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	220,02
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	4.986,86
IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	2.758



DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
PROGRAMACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas

ZONA: MARBELLA
ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
A.I.A.-MB-12
 Urgente

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS:
 Ambito en el que se localiza un centro comercial amparado en una licencia otorgada en contra de las determinaciones del PGOU de 1986, por cuanto éste calificaba estos terrenos como equipamiento público. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución sistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 de Normas Urbanísticas).

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	10.747
2. USO PORMENORIZADO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,8341
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	6.814,75
6. ZONA DE ORDENANZA	ST(A)

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,85
2. CARGA SUPLEMENTARIA EQUIP. CONSTRUIDO	1,00
3. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,40
4. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO:	AR-SU-MB-27
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,63963
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	0,75457
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	8.109,55
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	6.188,79
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	607,64
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.233,12

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.

SUPERFICIE (m ² s)	1.927
-------------------------------	-------

IV. OTROS CONDICIONANTES
 Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. Los suelos incluidos en zonas inundables tienen la obligación de acometer las medidas protectoras para evitar la inundabilidad. La ordenación de desarrollo habrá de ser consultada con la Consejería de Obras Públicas y Transportes para su armonización con el "Proyecto de Construcción de Ferrocarril de la Costa del Sol", Tramo Furgirota-Los Monteros y Los Monteros-San Pedro de Alcántara".

DETERMINACIONES DE DESARROLLO
 Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas



ZONA: MARBELLA
ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	

II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	721
2. USO FORMENORIZADO	RESIDENCIAL
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	3,00
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	2.152,37
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	H
6. ZONA DE ORDENANZA	H

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,75
2. CARGA SUPLEMENTARIA EQUIP. CONSTRUIDO	0,70
3. COEF. DE REGULIZACIÓN	1,30
4. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-MB-33
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1,39458
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	1,39458
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	988,06
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	888,25
EXCESO DE APROVECHAMIENTO (UA)	96,81
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	0,00

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
PROGRAMACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE
PROGRAMACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
A.I.A.-MB-13	
Estación de Autobuses	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un hotel, amparado en una licencia otorgada en contra del PGOU anterior, pues se otorga sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbano, produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que la calificación otorgada en el anterior Plan era de equipamiento público.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).
 En este ámbito de actuación, se impone la obligación de ceder un equipamiento construido en el interior del edificio de 700 m². La edificabilidad total del edificio es de 2.152,37 m², siendo 700 m² destinados a equipamiento público y 1.462,37 m² cuenta con aprovechamiento lucrativo



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). REVITALIZACIÓN

ZONA: NAGÜELES

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
A.I.A.-NG-12
 Los Ceibos

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN:

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Se trata de una parcela que acoge actualmente una tipología de vivienda unifamiliar aislada en parcela sobre la que se plantea un incremento de edificabilidad con la finalidad de completar la operación de reforma interior prevista en el ARI NG5, formalizando la nueva fachada residencial hacia el Sistema General Vial RVB NG7, en las cercanías del peso sobre la AP7, y consolidando el sistema de asfalto público que a modo de corredor, verde se inicia en la citada área de reforma interior. En el interior del ámbito se procederá a la cesión de una parcela de aproximadamente 4.760,33 m².

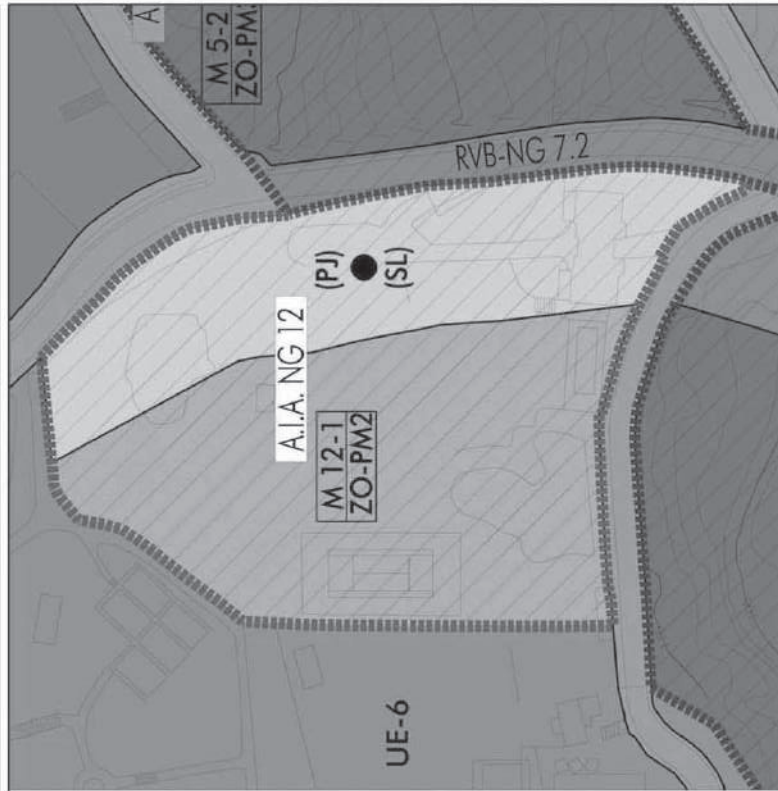
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

DETERMINACIONES DE DESARROLLO
 Aplicación del artículo 10.3.19 de las Normas Urbanísticas



PROGRAMACIÓN

ZONA: MARBELLA
ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	1.216,92
2. USO PORMENORIZADO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	560
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	6.814,75
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	5.597,83
6. ZONA DE ORDENANZA	ST (C)

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,85
2. CARGA SUPLEMENTARIA EQUIP. CONSTRUIDO	0,70
3. COEF. DE REGULIZACIÓN	1,00
4. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-MB-34
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	2,73669
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	2,73669
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	3.330,70
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	2.997,63
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	333,07
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	0,00

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
PROGRAMACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.19 de las Normas Urbanísticas

ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
A.I.A.-MB-14	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Radio Nacional
DENOMINACIÓN:	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Parcela calificada por el planeamiento anterior con tipología de vivienda plurifamiliar en manzana M1, dando frente a la Avda. Ricardo Soriano, sobre la que se plantea un incremento de edificabilidad y el establecimiento de uso pormenorizado de servicios terciarios (preferentemente hotelero), con la finalidad de requalificar y ampliar la oferta hotelera y comercial del núcleo urbano de Marbella, en posiciones de óptima accesibilidad, y completar la fachada urbana que da frente a este eje viario estructurante, adecuando el nuevo objeto construido a las alturas medias existentes en este ámbito. Así mismo el incremento de edificabilidad planteado, supondrá el incremento de los suelos públicos del ámbito en el que se localiza la operación, mediante la cesión en las dos primeras plantas del nuevo contenedor edificatorio de un 50% de las mietras para acoger a un uso público complementario. Así, la edificabilidad total del edificio es de 6.814,75 m², teniendo sólo 5.597,83 m² destino a usos lucrativos, siendo el resto, es decir, 1.216,92 m² destinado a equipamiento público.



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

ZONA: RÍO REAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	

II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	13.346
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	0.7351
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	9.811
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	B-8
6. ZONA DE ORDENANZA	

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0.90
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1.30
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1.00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-RR-14
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0.64905
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	0.86006
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	11.478.87
APROVECHAMIENTO SUJETIVO (UA)	7.796.23
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	866.26
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	2.816.39

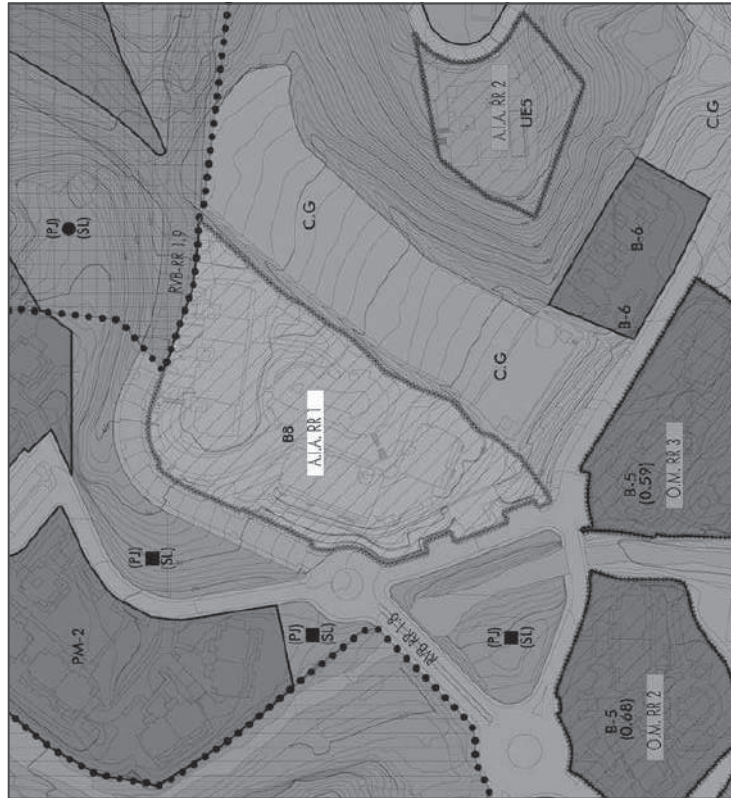
IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	4.339

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas	

PROGRAMACION

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURISTICO	
A.I.A.-RR-1	
Río Real/Alto	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un conjunto residencial de un total de 56 viviendas, amparada en una licencia otorgada en contra del PGOU de 1986 pues se otorga sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbano, produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que una parte de la parcela ocupa suelo clasificado por el anterior PGOU como parques y jardines públicos.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución sistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

ZONA: RÍO REAL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	3.847
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	0.1819
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	700,00
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	UE-5
6. ZONA DE ORDENANZA	

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,30
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,30
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

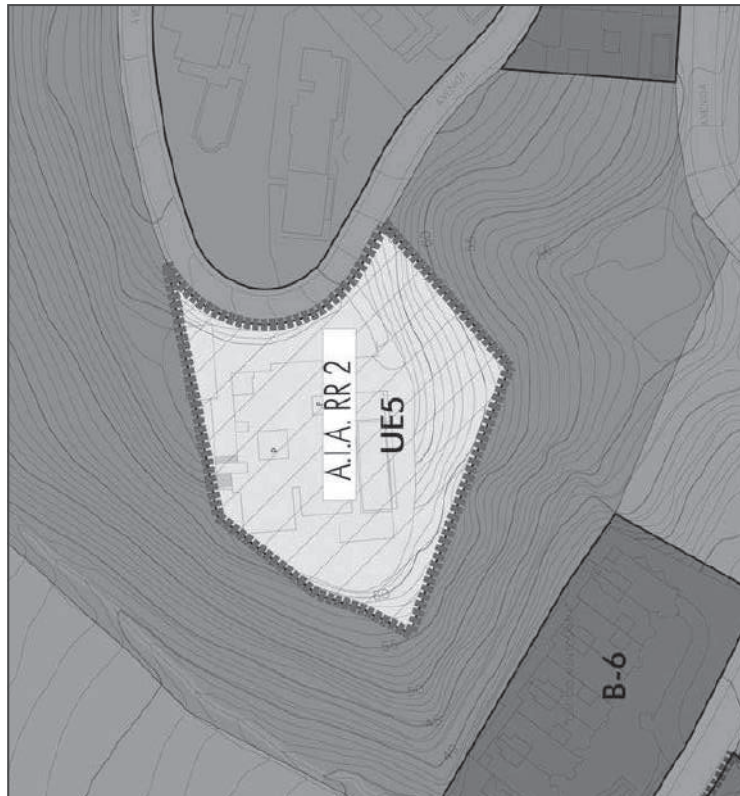
III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-RR-15
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,21035
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	0,30748
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	1.183,00
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	728,36
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	80,93
EXGESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	373,72

IV. SUELO DOTACIONAL ADSORTO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	1.777

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
PROGRAMACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas
Adquisición de suelo mediante gestión pública hasta el límite establecido en el artículo 10.3.17 apartado 3 de las Normas Urbanísticas.	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICO	
A.I.A.-RR-2	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Mansión
DENOMINACIÓN:	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza una vivienda unifamiliar amparada en una licencia otorgada en contra del PGOU de 1986, pues se otorga sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbano, produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que ocupa suelo calificado por el anterior PGOU como parques y jardines públicos.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

ZONA: RÍO REAL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURISTICO	A.I.A.-RR-3
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Las Mimosas
DENOMINACIÓN:	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	12.766
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	el existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,5211
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	6.652,00
6. ZONA DE ORDENANZA	UA-2

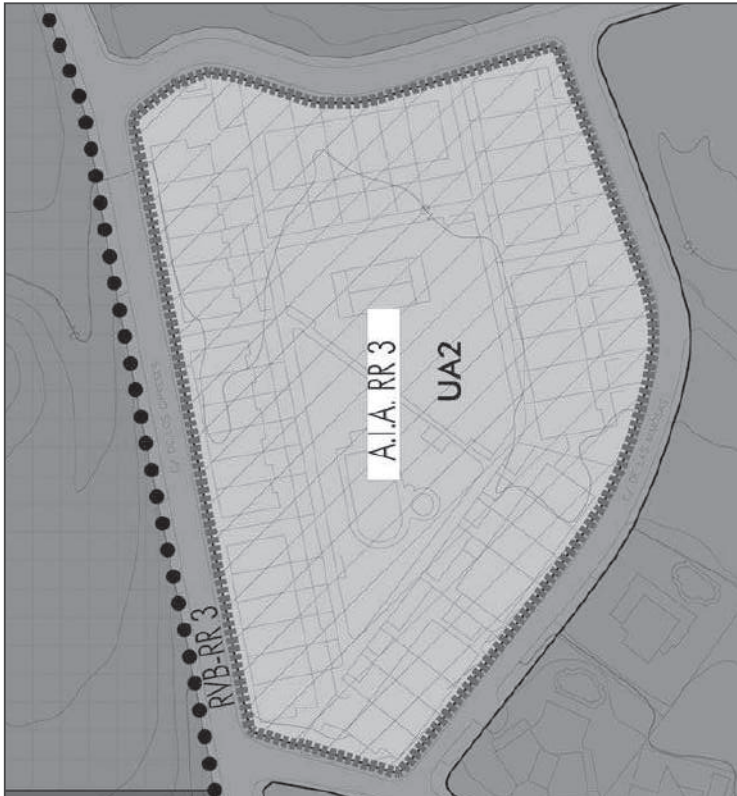
ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de 42 viviendas, amparado en una licencia otorgada en contra del PGOU de 1986, pues se otorga sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbano, produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que la calificación otorgada en el anterior Plan era UE-3(0.3 m²/m²s).
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución sistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,20
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-RR-14
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,64905
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	0,75033
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	9.578,88
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	7.457,33
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	828,59
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.292,95

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	1.992

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
PROGRAMACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

ZONA: RÍO REAL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL. ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICO	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	A.I.A.-RR-4
DENOMINACIÓN:	Avenida Alcaudía

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	3.267
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	1.0419
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	3.404,42
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	PM-2
6. ZONA DE ORDENANZA	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial, amparado en una licencia otorgada en contra del PGOU de 1986, pues se otorga sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbano, produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que la calificación era de UE-3, habiéndose materializado una tipología plurifamiliar, PM-2. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistémica, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).

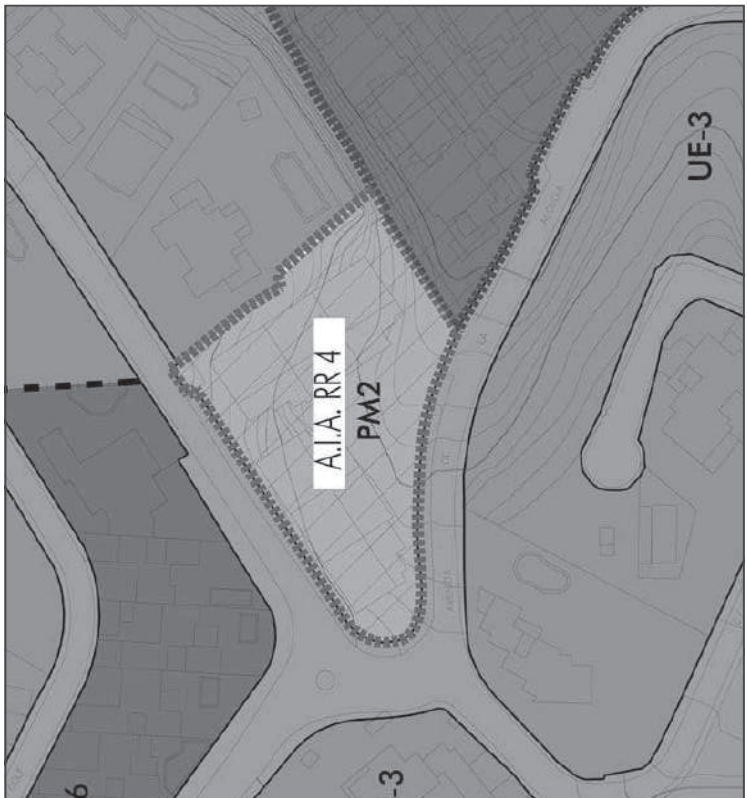
II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,00
2. COEF. DE REGULIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

PROGRAMACIÓN

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-RR-16
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,74253
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	1,25029
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	4.085,30
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	2.183,58
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	242,62
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.659,10

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	2.234

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas	



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

ZONA: RÍO REAL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICO	A.I.A.-RR-5
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Vista Golf-Almirara
DENOMINACIÓN:	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	2.784
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	1.1122
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	3.096.00
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	B8
6. ZONA DE ORDENANZA	B8

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial, amparado en una licencia otorgada en contra del PGOU de 1986, pues se otorga sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbano, produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que la calificación era de unifamiliar, habiéndose materializado una tipología plurifamiliar, B-8.

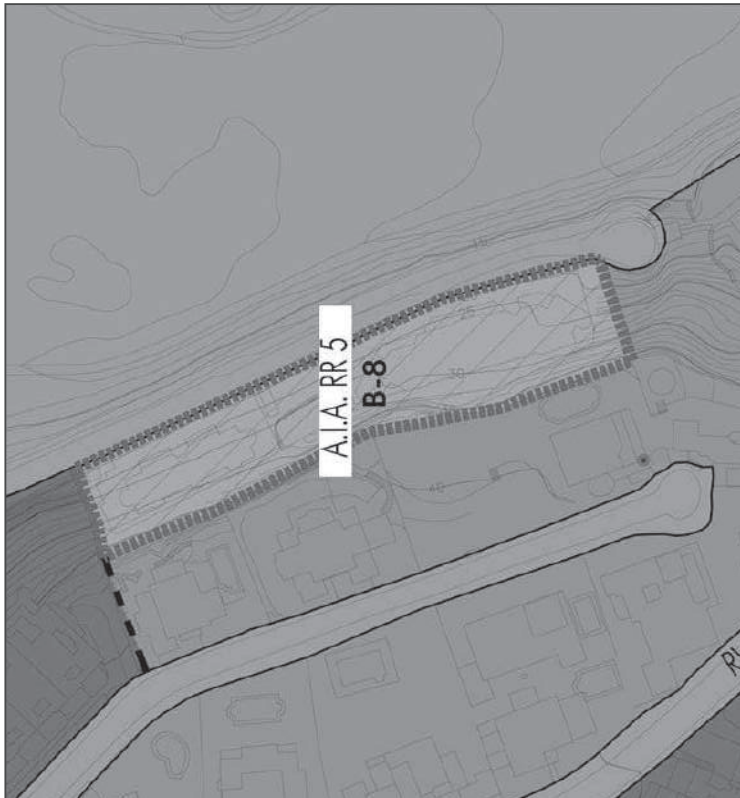
El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución sistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0.90
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1.20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1.00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-RR-16
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0.74253
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	1.20122
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	3.343.68
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.860.20
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	206.69
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.276.79

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	1.720

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
PROGRAMACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

ZONA: RÍO REAL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	5.431
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	0,9283
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	5,025,12
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	B-8
6. ZONA DE ORDENANZA	B-8

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,90
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SURR-16
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,74253
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	0,99934
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	5.427,13
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	3.629,21
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	403,25
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.394,68

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	1.878
---	-------

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas
PROGRAMACIÓN	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICO	A.I.A.-RR-6
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Los Monteros Norte
DENOMINACIÓN:	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambiente en el que se localiza un conjunto residencial, amparado en una licencia otorgada en contra del PGOU de 1986, pues se otorga sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbano, produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que la calificación era de unifamiliar, UE-3 (0,3 m²/m²s), habiéndose materializado una tipología plurifamiliar, B-8.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistémica, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).



ZONA: ALCATE
ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	4.895
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	1.6926
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	8.284,95
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	B-7
6. ZONA DE ORDENANZA	

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,90
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,40
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-AL-7
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,73724
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	2,13274
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	10,439,04
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	3,247,70
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	360,86
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	6.830,48

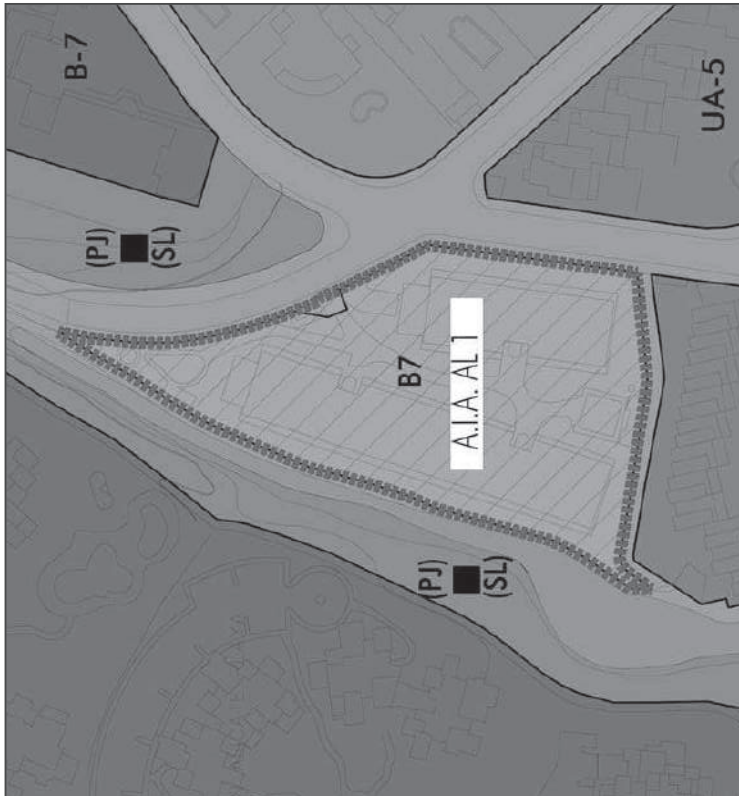
IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	9,265

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
PROGRAMACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas
	Adquisición de suelo mediante gestión pública hasta el límite establecido en el artículo 10.3.17 apartado 3. de las Normas Urbanísticas.

ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICO	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	A.I.A.-AL-1
DENOMINACIÓN:	Alcate Sur

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial amparado en una licencia otorgada en contra del PGOU de 1986, pues se otorga sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbano, produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que la clasificación otorgada en el anterior Plan era de parques y jardines.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistématica, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).



ZONA: ALCATE
ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	5.589
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	1.8951
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	10.580.00
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	B5
6. ZONA DE ORDENANZA	B5

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,90
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,30
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-AL-7
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,73724
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	2,21491
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	12.378,60
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	3.708,25
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	412,03
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	8.258,32

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	11.202

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
PROGRAMACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas
Adquisición de suelo mediante gestión pública hasta el límite establecido en el artículo 10.3.17 apartado 3 de las Normas Urbanísticas.	

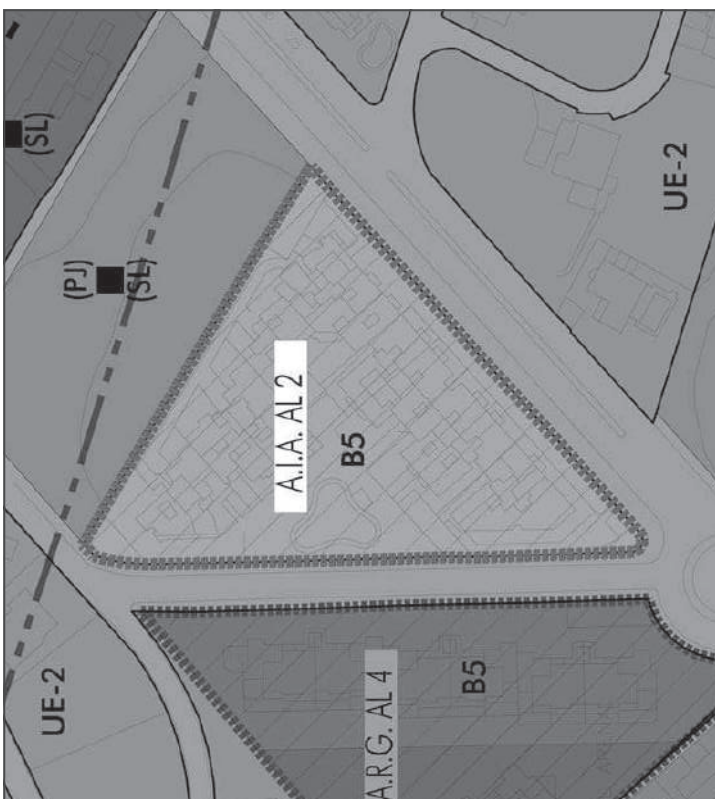
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICO

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	
DENOMINACIÓN:	A.I.A.-AL-2 Playas del Arenal 1

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial, amparado en una licencia otorgada en contra del P.GOU de 1986, pues se otorga sobre un suelo clasificado por el anterior P.GOU como Suelo Urbanizable (URP-AL-2), produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que la calificación otorgada en el Plan Parcial era de parques y jardines y equipamiento educativo.

El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).



ZONA: LA VÍBORA

ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
A.I.A.-VB-1
 Pinar de las Chapas

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

DENOMINACIÓN:

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de un total de 12 viviendas, amparada en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas del planeamiento anterior, por cuanto se ha producido un considerable incremento de aprovechamiento, por cuanto el POU de 1986 calificaba estos terrenos de parques jardines públicos. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución sistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3, 15 ss Normas Urbanísticas).

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

II. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	1.763
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS al existente	0,7700
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	1,357,35
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	PM-2
6. ZONA DE ORDENANZA	

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,00
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,00
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

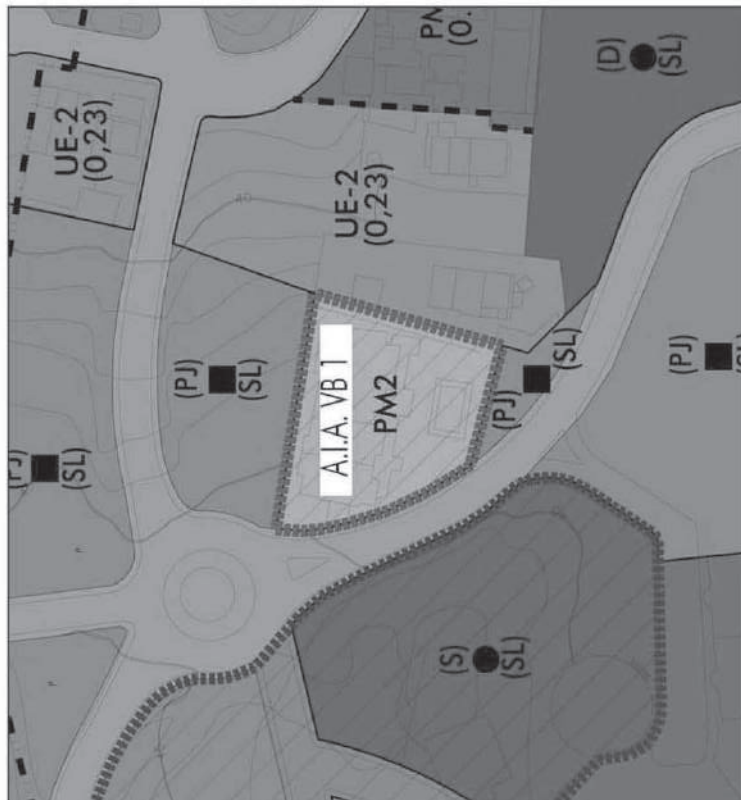
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-VB-18
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,446756
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	0,77000
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	1,357,35
APROVECHAMIENTO SURETIVO (UA)	708,87
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	78,75
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	569,72

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.

SUPERFICIE (m ² s)	1 275,24
-------------------------------	----------

PROGRAMACION

DETERMINACIONES DE DESARROLLO
 Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN
ZONA: LA VÍBORA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	3.133
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	1.0000
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	3.132,57
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	PM-2
6. ZONA DE ORDENANZA	PM-2

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,00
2. COEF. DE REGULIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-VB-19
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,56773
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	1,20000
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	3,759,08
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1,600,59
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	177,84
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	1,980,65

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	3.489

PROGRAMACIÓN	DETERMINACIONES DE DESARROLLO Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas
---------------------	--

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	A.I.A.-VB-2
DENOMINACIÓN:	Alcolanes

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial de un total de 29 viviendas, amparada en una licencia otorgada en contra de las determinaciones urbanísticas del planeamiento anterior, por cuanto se ha producido un considerable incremento de aprovechamiento, por cuanto ocupa parte de la reserva dotacional de dicho Plan Parcial, por cuanto el PGOU de 1986 calificaba estos terrenos de UE-2(0,23 m²/m²s) habiéndose materializado una tipología plurifamiliar PM-2 (1,00 m²/m²s).
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución sistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).



ZONA: LA VIBORA
ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
A.I.A.-VB-4	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Lomas del Puerto
DENOMINACIÓN:	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un conjunto residencial, amparado en una licencia otorgada en contra del PGOU vigente, pues se otorga sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbanizable (UPU-VB-9), produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que se trata de una parcela de reserva, dotacional del Plan Parcial que contiene la ordenación pormenorizada de este Sector aprobado definitivamente, de forma concreta parques y jardines públicos así como equipamiento privado.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	16.391
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	el existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,3800
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	6.226,20
6. ZONA DE ORDENANZA	UA2

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,20
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,30
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	AR-SU-VB-18
INDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	0,446766
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	0,59277
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	9,715,99
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	6.590,49
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	732,28
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	2.393,22

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U	
SUPERFICIE (m ² s)	5.356,89

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas	
Adquisición de suelo mediante gestión pública hasta el límite establecido en el artículo 10.3.17 apartado 3 de las Normas Urbanísticas.	



ZONA: LA VÍBORA
ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	1.486
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	0.324 I
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	481,50
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	UE-2
6. ZONA DE ORDENANZA	UE-2

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,30
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,40
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-S.U.VB-18
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,446756
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	0,56862
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	876,33
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	597,49
GESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	66,39
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	212,45

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	475,54

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
PROGRAMACIÓN	Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas
Adquisición de suelo mediante gestión pública	hasta el límite establecido en el artículo 10.3.17 apartado 3 de las Normas Urbanísticas.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL. ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	A.I.A.-VB-5
DENOMINACIÓN:	HigueraI de Antola

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial, amparado en una licencia otorgada en contra del PGOU vigente; pues se otorga sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbano, produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que la calificación otorgada en el anterior Plan era equipamiento cultural público.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistémica, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

ZONA: LA VÍBORA

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	A.I.A.-VB-6
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	Ranctotal 1
DENOMINACIÓN:	

II. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	25.273
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	el existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,90/0,9
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	20.278,34
6. ZONA DE ORDENANZA	BB

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ambito en el que se localiza un conjunto residencial, amparado en diversas licencias otorgada en contra del PGOU de 1986, pues se otorgan sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbanizable Programado (Upp-VB-5), pero que no se ajustan a las determinaciones establecidas en el Plan Parcial de dicho ámbito aprobado definitivamente, provocando un considerable incremento de aprovechamiento, por cuanto ocupa parte de la reserva dotacional de dicho Plan Parcial. El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución sistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vecinales lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,90
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-VB-18
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,446756
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	0,86400
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	21.835,81
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	10.161,77
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.129,09
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	10.544,95

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	23.603,40

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas	

PROGRAMACIÓN	
---------------------	--



ZONA: LA VÍBORA
ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	26.579
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	0,3674
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	25.711,26
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	88
6. ZONA DE ORDENANZA	B8

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,90
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,30
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	ARSUVB-21
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1,05076
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	1,13162
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	30,082,17
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	25,134,89
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	2,792,77
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	2,154,52

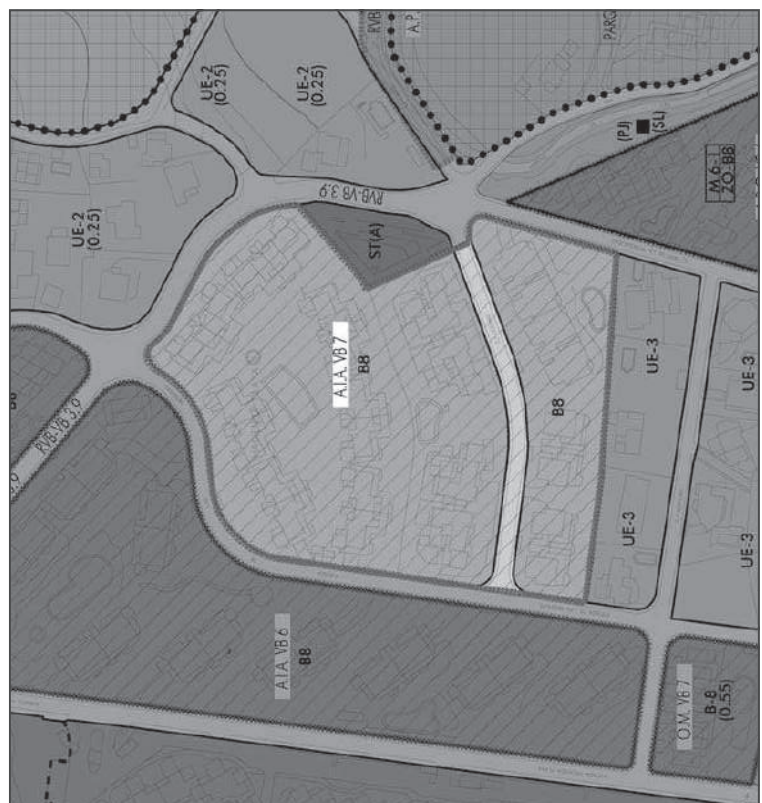
IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	2,050

V. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
	MANZANAS / PARCELAS
1. SUPERFICIE	M.7.1 18.552
2. COEF. EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s)	M.7.2 6.631
3. EDIFICABILIDAD (m ²)	1,10 20,406,73
4. ZONA DE ORDENANZA	5,304,53 B8

DETERMINACIONES DE DESARROLLO
 Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN: A.I.A.-VB-7
Ranchotel 2

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial, amparado en una licencia otorgada en contra del PGOU anterior, pues se otorga sobre un suelo clasificado por el anterior PGOU como Suelo Urbanizable (URP-VB-5), produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que se trabaja de una parcela de reserva dotacional del Plan Parcial que contiene la ordenación pormenorizada de este Sector aprobado definitivamente, por cuanto ocupa parte de la reserva dotacional de dicho Plan Parcial.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).



ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

ZONA: LA VÍBORA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m²s) 11.081,31
 2. USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL
 3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS el existente
 4. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s) 0,5001
 5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²) 5.541,77
 6. ZONA DE ORDENANZA PM-3

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA 1,00
 2. COEF. DE REGULARIZACIÓN 1,20
 3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS 1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO AR-SU-VB-22
 APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 0,56666
 ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m²s) 0,60012
 APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA) 6.650,12
 APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 5.651,41
 CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA) 627,93
 EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA) 370,78

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.

SUPERFICIE (m²s) 654,32

DETERMINACIONES DE DESARROLLO
 Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas

PROGRAMACIÓN

PROGRAMACIÓN

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

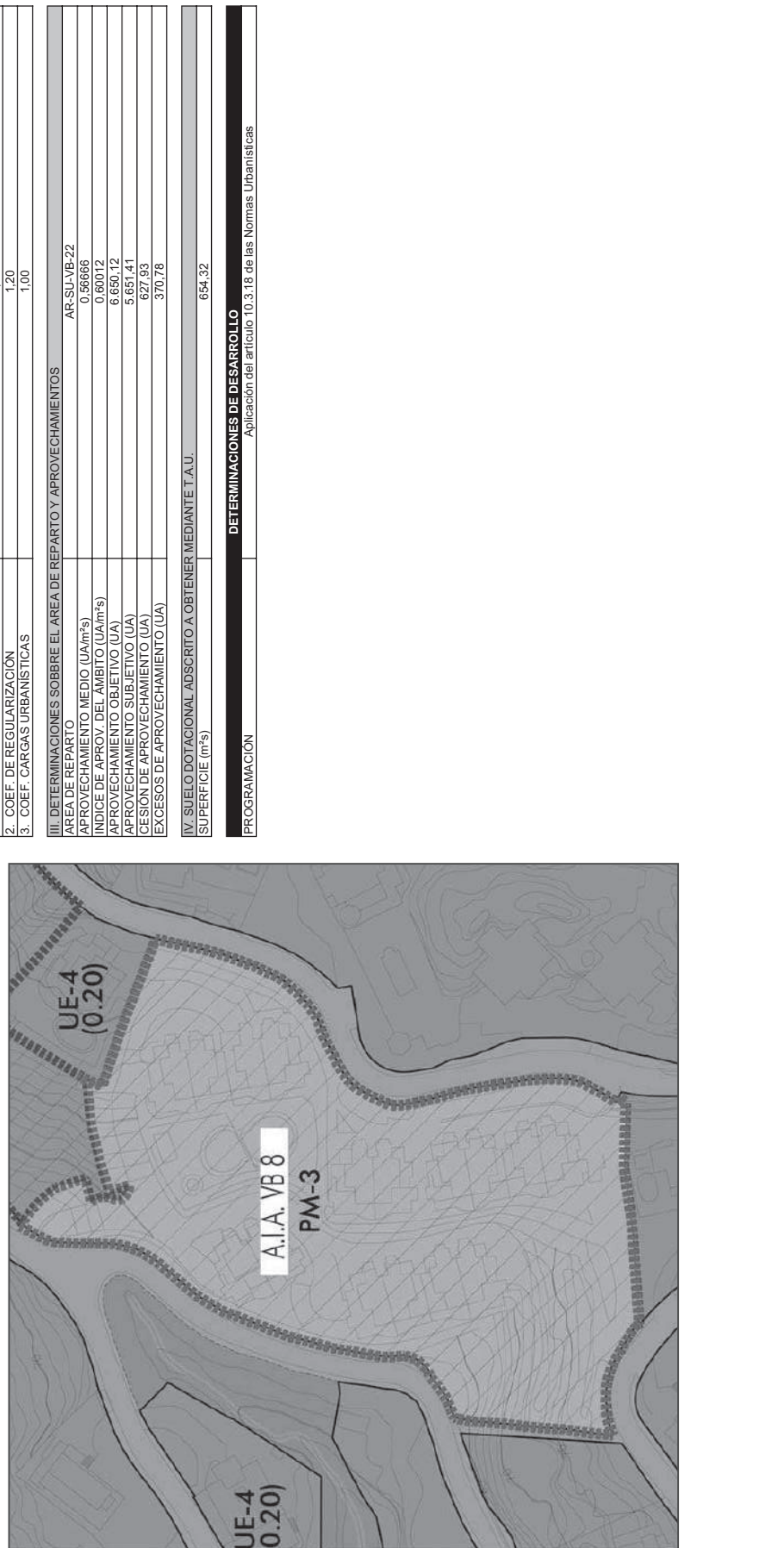
DENOMINACIÓN: A.I.A.-VB-8

DENOMINACIÓN: A.I.A.-VB-8

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial, amparado en una licencia otorgada en contra del P.G.O.U. de 1986, pues se otorga sobre un suelo clasificado por el anterior P.G.O.U. como Suelo Urbano, produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que la calificación otorgada en el anterior Plan era residencial unifamiliar (UE-4), materializándose una tipología plurifamiliar (PM-3).

El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistemática, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).



ZONA: LA VIBORA
ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
1. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN POR MENORIZADA	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	25.243,34
2. USO POR MENORIZADO	RESIDENCIAL
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	el existente
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,83939
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	22.965,00
6. ZONA DE ORDENANZA	PM2

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,00
2. COEF. DE REGULIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-VB-23
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,91838
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	1,07268
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	27,078,00
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	20.864,72
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	2.318,30
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	3.894,88

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	2.385,63

DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas	

ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	A.I.A.-VB-9
DENOMINACIÓN:	Paseo de Estocolmo

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial, amparado en una licencia otorgada en contra del PGOU anterior, produciéndose un incremento de aprovechamiento considerable, ya que la calificación otorgada en el anterior Plan era residencial unifamiliar (UE-4), materializándose una tipología plurifamiliar.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistémica, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).



ZONA: LA VIBORA
ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). NORMALIZACIÓN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
1. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	29.380,00
2. USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL el existente
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	0.7170
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	27.065,00
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	PM 2
6. ZONA DE ORDENANZA	PM 2

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	1,00
2. COEF. DE REGULARIZACIÓN	1,20
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU.VB-23
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,91636
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	0,86038
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	25.278,00
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	24.283,85
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	994,15
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	0,00

PROGRAMACIÓN	DETERMINACIONES DE DESARROLLO Aplicación del artículo 10.3.18 de las Normas Urbanísticas
---------------------	--

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL. ZONA: RESIDENCIAL	
A.I.A.-VB-10	
Paiños de Santa María Golf	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS:
 Ámbito en el que se localiza un conjunto residencial, levantado sobre unos terrenos clasificados por el anterior PGOU como Suelo Urbanizable Programado (URP VB 2), no respetándose los parámetros urbanísticos previstos en el Plan Parcial aprobado definitivamente por cuanto se produce un incremento de aprovechamiento de unos 3.000 metros cuadrados.
 El Nuevo Plan posibilita la normalización a través de la definición de un ámbito de ejecución asistémica, siendo el objetivo que el irregular incremento de aprovechamiento, se resuelva con la obtención dotacional en suelos vacantes lo más próximo posible. La gestión de estas áreas de incremento de aprovechamiento y la del suelo público vinculado será a través de la técnica de TAU (art. 10.3.15 ss Normas Urbanísticas).



ZONA: ALICATE
ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). REVITALIZACIÓN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m ² s)	2.301
2. USO PORMENORIZADO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	-
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,8000
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	1.840,67
6. ZONA DE ORDENANZA	STA

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA	0,85
2. COEF. DE REGULIZACIÓN	1,00
3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS	1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	AR-SU-AL-8
ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m ² s)	0,37191
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	0,67990
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.564,57
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	770,13
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	85,57
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	708,87

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.	
SUPERFICIE (m ² s)	1.906

PROGRAMACIÓN	
DETERMINACIONES DE DESARROLLO	
Aplicación del artículo 10.3.19 de las Normas Urbanísticas	

ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (TAU). REVITALIZACIÓN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICO	
A.I.A.-AL-3	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	El Rosario
DENOMINACIÓN:	

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
 Se trata de una parcela que recoge una oferta de servicios terciarios sobre la que se plantea un incremento de edificabilidad con la finalidad de modernizar y recalificar la oferta existente actual, así como reforzar y consolidar la presencia de las actividades terciarias que se concentran en el nudo de enlace con la AP7, cabecera de la Urbanización El Rosario.



ZONA: LA VÍBORA
ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (T.A.U.). RENOVACIÓN PARCIAL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
 I. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m²s) 23.657
 2. USO PORMENORIZADO ACTIVIDADES ECONÓMICAS
 3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS
 4. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s) 0,6763
 5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²) 16.000,00
 6. ZONA DE ORDENANZA HOTELERO

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
 1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA 0,75
 2. COEF. DE REGULARIZACIÓN 1,00
 3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS 1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS
 ÁREA DE REPARTO AR-SU-VB-20
 APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 0,42881
 ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m²s) 0,50725
 APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA) 12.000,00
 APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 9.129,80
 GESTIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA) 1.014,42
 EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA) 1.855,78

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.
 SUPERFICIE (m²s) 4.328

DETERMINACIONES DE DESARROLLO
 Aplicación del artículo 10.3.19 de las Normas Urbanísticas

ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (A.I.A.) INCLUIDO EN ÁREA DE REPARTO (T.A.U.). RENOVACIÓN PARCIAL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
 I. SUPERFICIE DEL A.I.A. (m²s) 23.657
 2. USO PORMENORIZADO ACTIVIDADES ECONÓMICAS
 3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS
 4. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s) 0,6763
 5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²) 16.000,00
 6. ZONA DE ORDENANZA HOTELERO

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
 1. COEF. USO Y TIPOLOGÍA 0,75
 2. COEF. DE REGULARIZACIÓN 1,00
 3. COEF. CARGAS URBANÍSTICAS 1,00

III. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS
 ÁREA DE REPARTO AR-SU-VB-20
 APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 0,42881
 ÍNDICE DE APROV. DEL ÁMBITO (UA/m²s) 0,50725
 APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA) 12.000,00
 APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 9.129,80
 GESTIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA) 1.014,42
 EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA) 1.855,78

IV. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A OBTENER MEDIANTE T.A.U.
 SUPERFICIE (m²s) 4.328

DETERMINACIONES DE DESARROLLO
 Aplicación del artículo 10.3.19 de las Normas Urbanísticas



**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN** **A.A.-SP-1**



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 1.831
2. USO PORMENORIZADO EQUIPAMIENTO

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS
ÁREA DE REPARTO AR-SU-SP-30
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 1,06903
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 1.761,20

**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

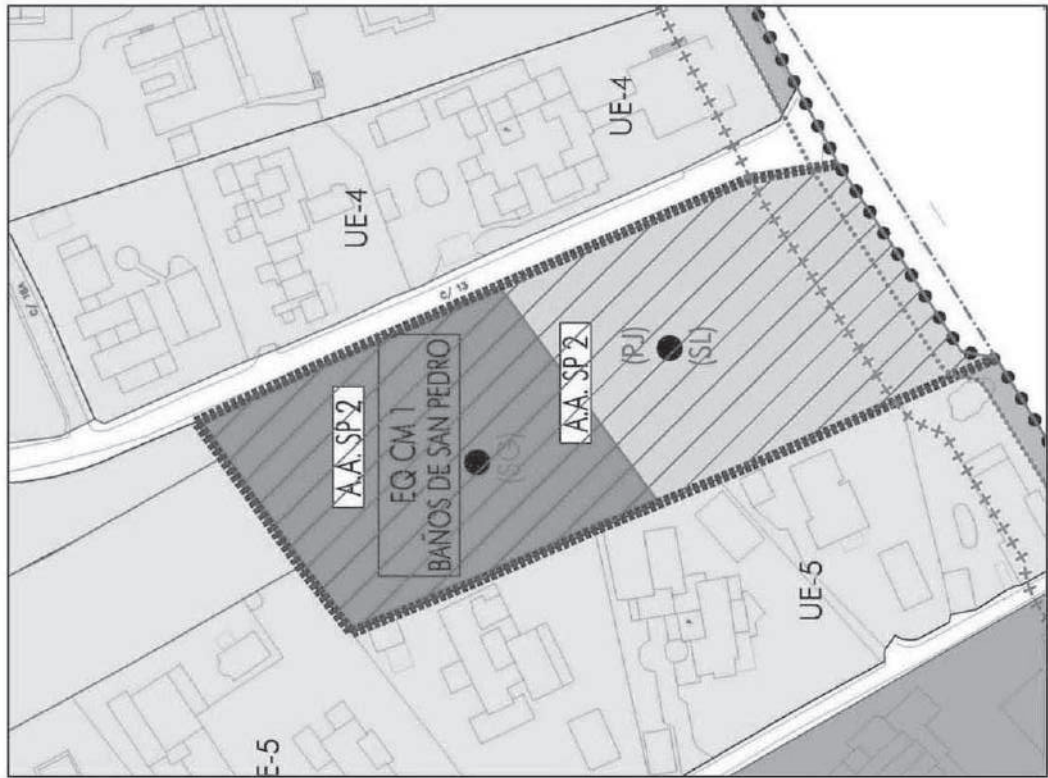
**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

A.A.-SP-2

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 10.103,04
2. USO PORMENORIZADO ESPACIOS LIBRES

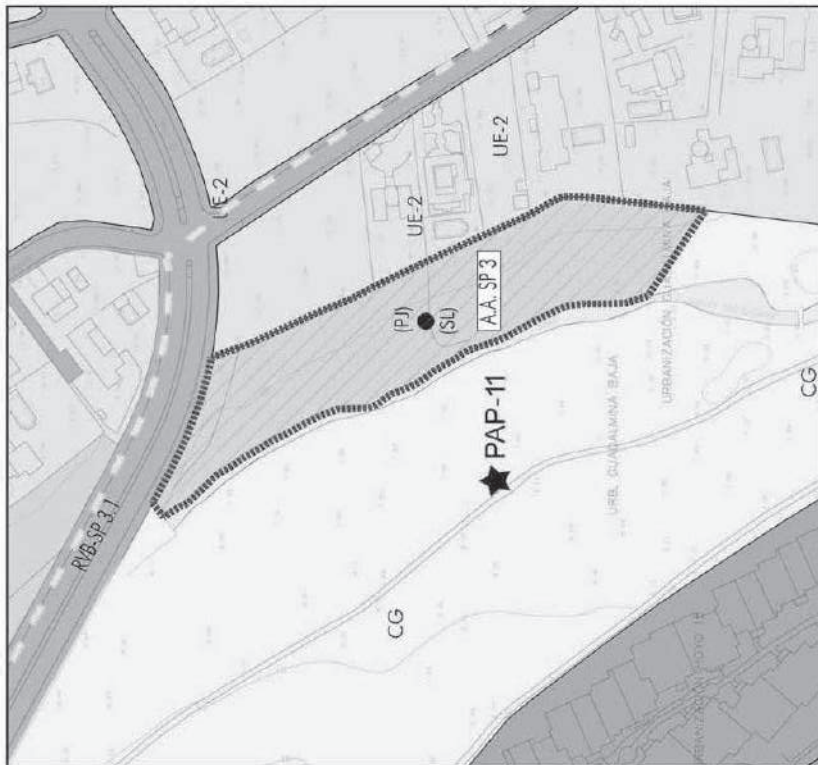
II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO AR-SU-SP-1
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 0,30738
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 2.794,92

**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN**

A.A.-SP-3



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	6.687,17
2. USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

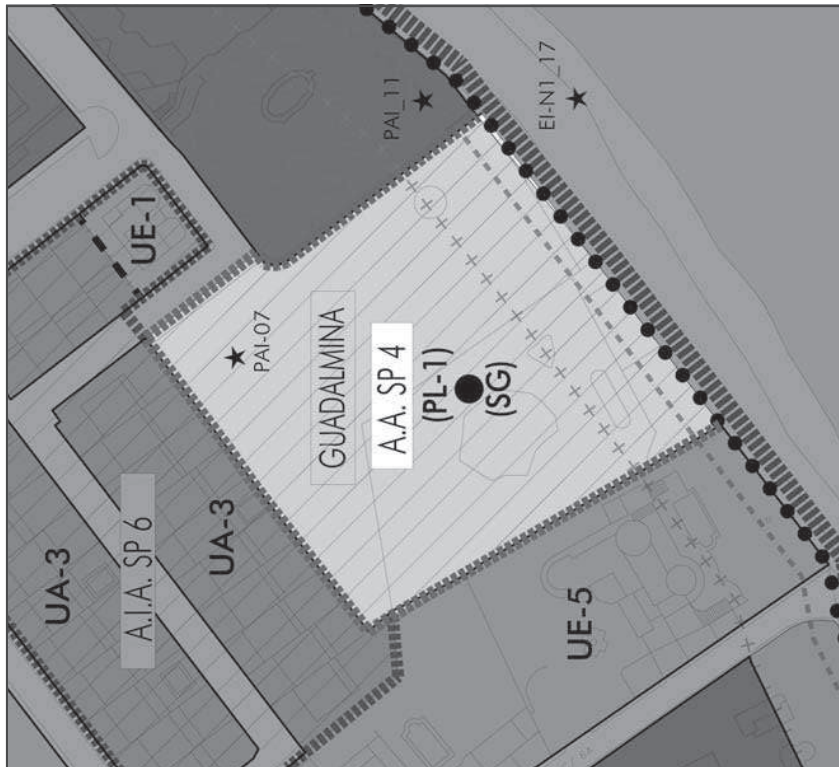
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-SP-28
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1,55174
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	9.339,08

**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

A.A.-SP-4

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 6.718,01
2. USO PORMENORIZADO ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

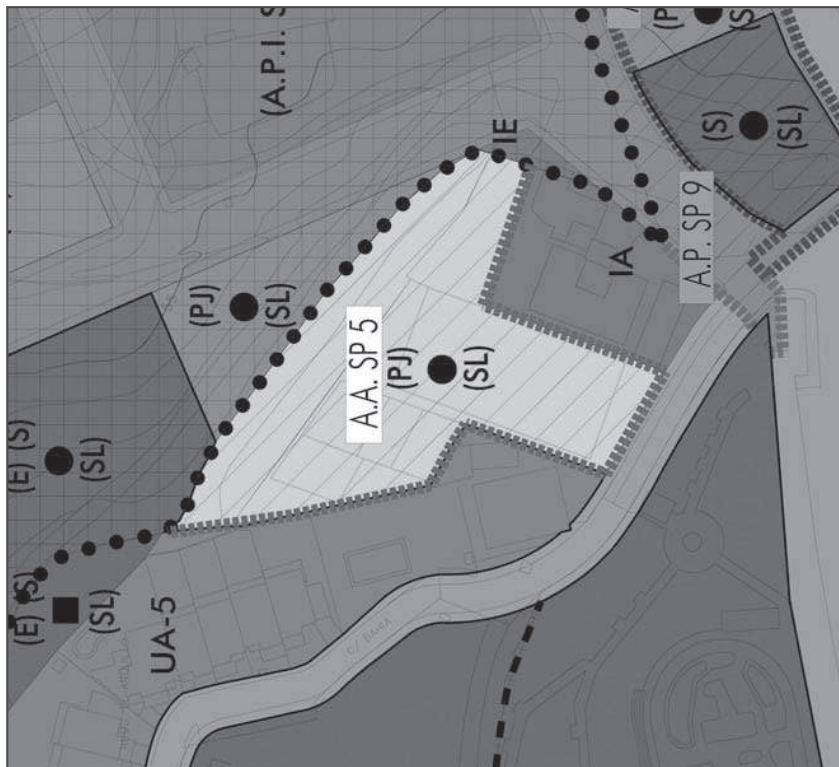
ÁREA DE REPARTO AR-SU-SP-33
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 0,81554
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 4.930,93

**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

A.A.-SP-5

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	3.667,97
2. USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO	AR-SU-SP-31
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1,39167
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	4.594,16

**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

A.A.-SP-6

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 3.926
2. USO PORMENORIZADO EQUIPAMIENTO

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO AR-SU-SP-27
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 1,10295
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 3.896,95

**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

A.A.-SP-7

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 4.659,35
2. USO PORMENORIZADO VIARIO

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO AR-SU-SP-29
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 1,64578
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 6.901,44

**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN**

A.A.-SP-8



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	12.369,80
2. USO PORMENORIZADO	EQUIPAMIENTO

III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

AREA DE REPARTO	AR-SU-SP-21
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,53067
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	5.907,85

**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

A.A.-SP-9

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 3.046
2. USO PORMENORIZADO EQUIPAMIENTO

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

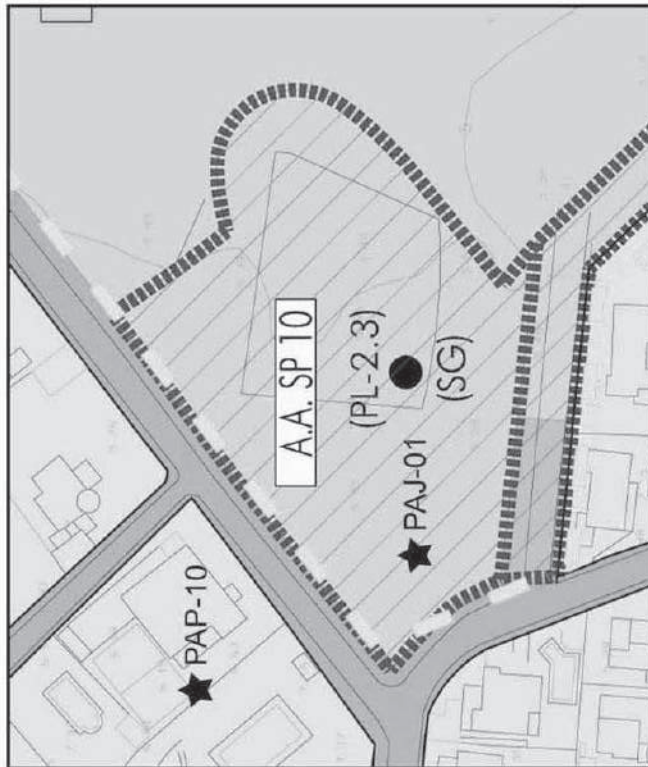
ÁREA DE REPARTO AR-SU-SP-32
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 1,11576
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 3.058,25

**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

A.A.-SP-10

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 4.557
2. USO PORMENORIZADO ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO AR-SU-SP-28
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 1.55174
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 6.364,68

**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN**

A.A.-NA-1



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	36.869,10
2. USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

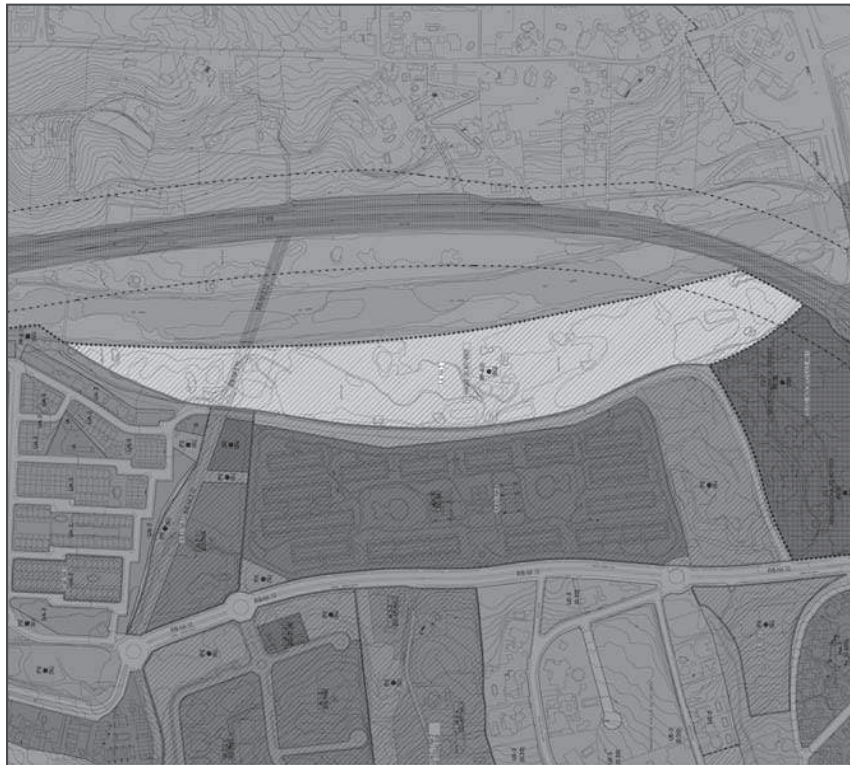
AREA DE REPARTO	AR-SU-NA-11
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,634454
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	2.339,18

**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

A.A.-NA-2

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 83.581,00
2. USO PORMENORIZADO ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

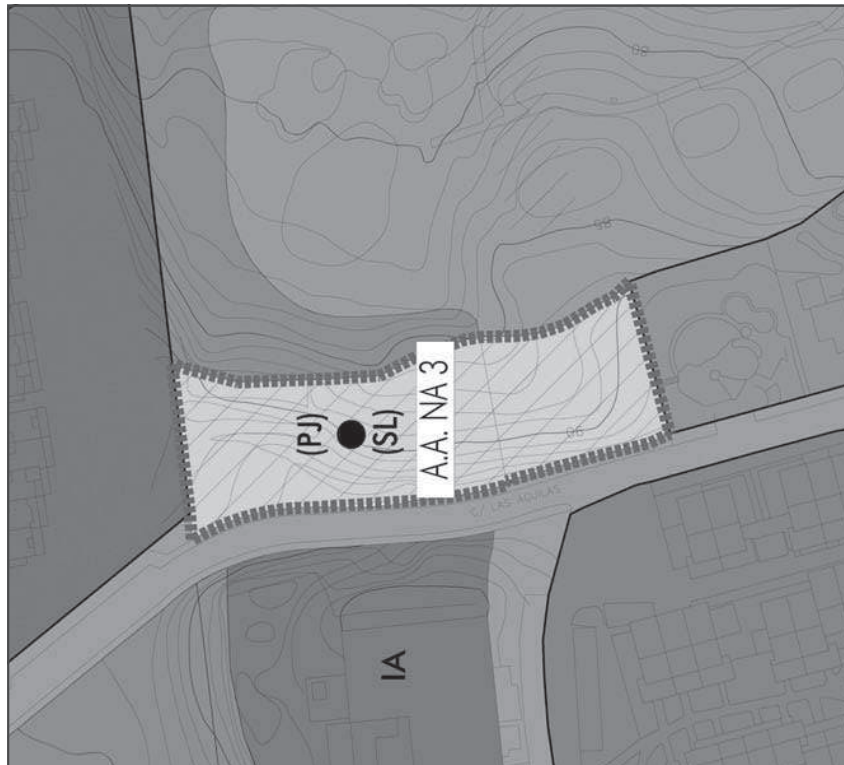
ÁREA DE REPARTO AR-SU-NA-18
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 0,39550
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 29.7750,51

**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

A.A.-NA-3

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 2.940,58
2. USO PORMENORIZADO ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO AR-SU-NA-24
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 0,89940
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 2.380,28

**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

A.A.-NA-4

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 7.037,29
2. USO PORMENORIZADO EQUIPAMIENTO

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO AR-SU-NA-23
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 1.147,68
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 7.268,92

**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

A.A.-NA-5

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 13.237,41
2. USO PORMENORIZADO EQUIPAMIENTO

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

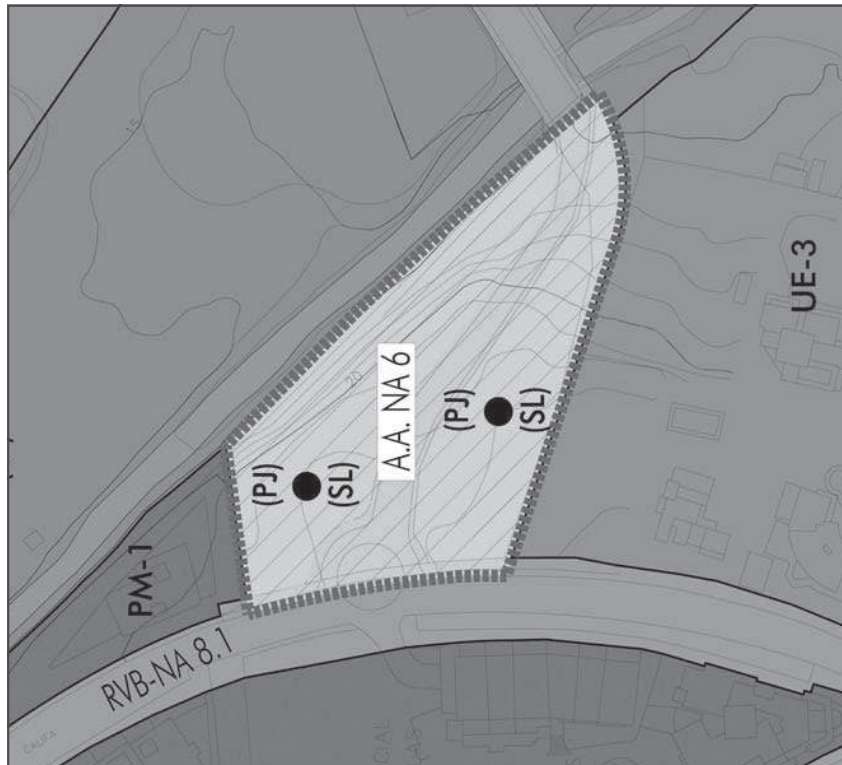
ÁREA DE REPARTO AR-SU-NA-28
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 0,50049
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 5.962,73

**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

A.A.-NA-6

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 4.810,72
2. USO PORMENORIZADO ESPACIOS LIBRES/VIARIO

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO AR-SU-NA-27
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 0,36336
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 1.573,22

**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN**

A.A.-NA-7



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	14.011,40
2. USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

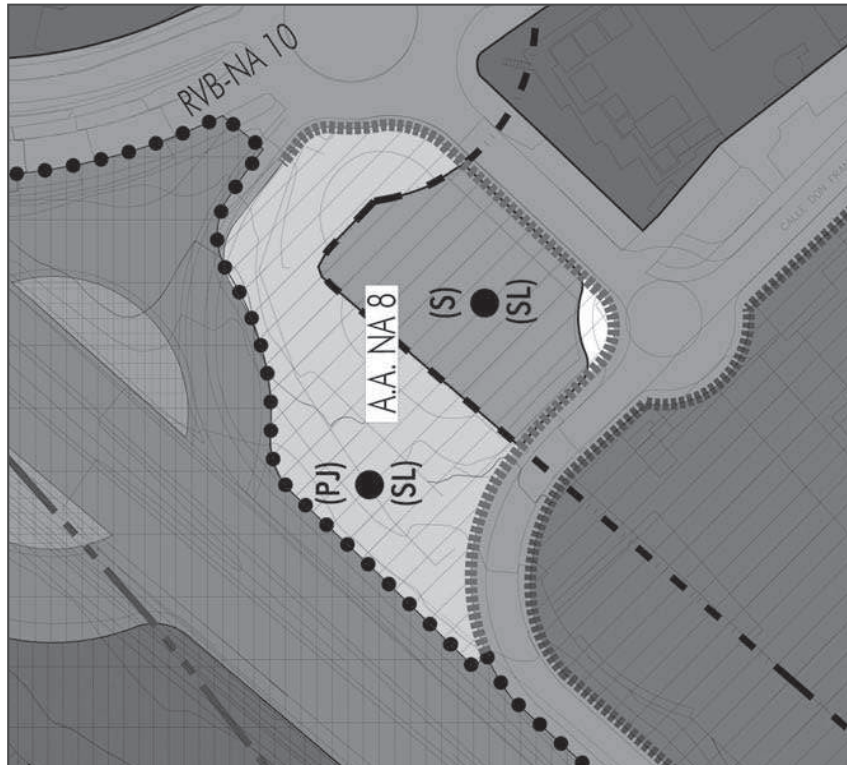
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NA-25
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1,20426
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	15.185,98

**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

A.A.-NA-8

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
-------------------------------	-----------------------------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	5.310,86
2. USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

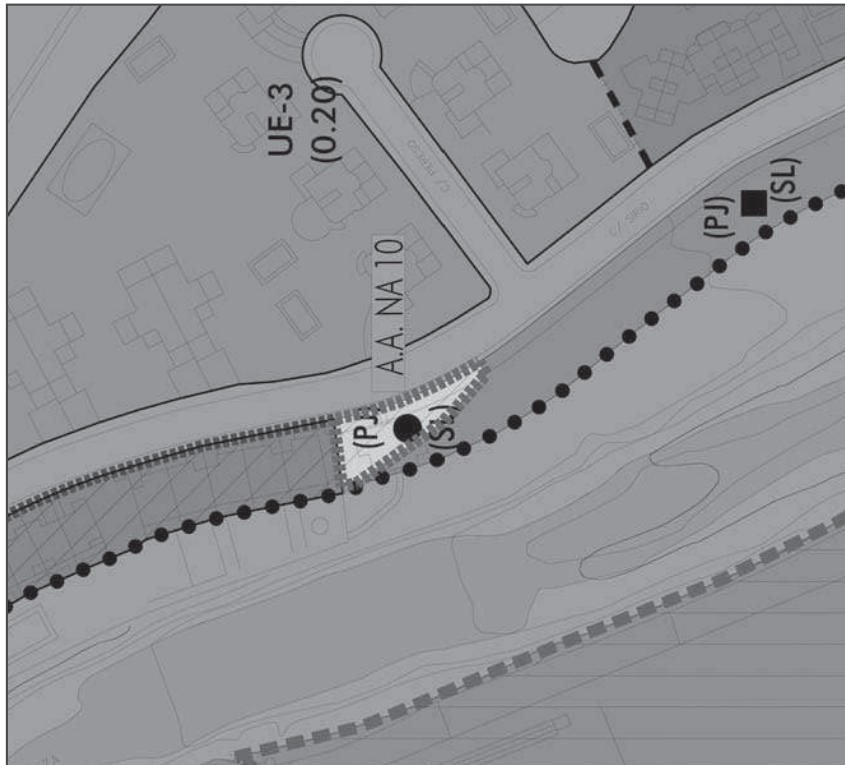
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NA-29
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	2,17619
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	10.401,71

**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

A.A.-NA-10

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	305,22
2. USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

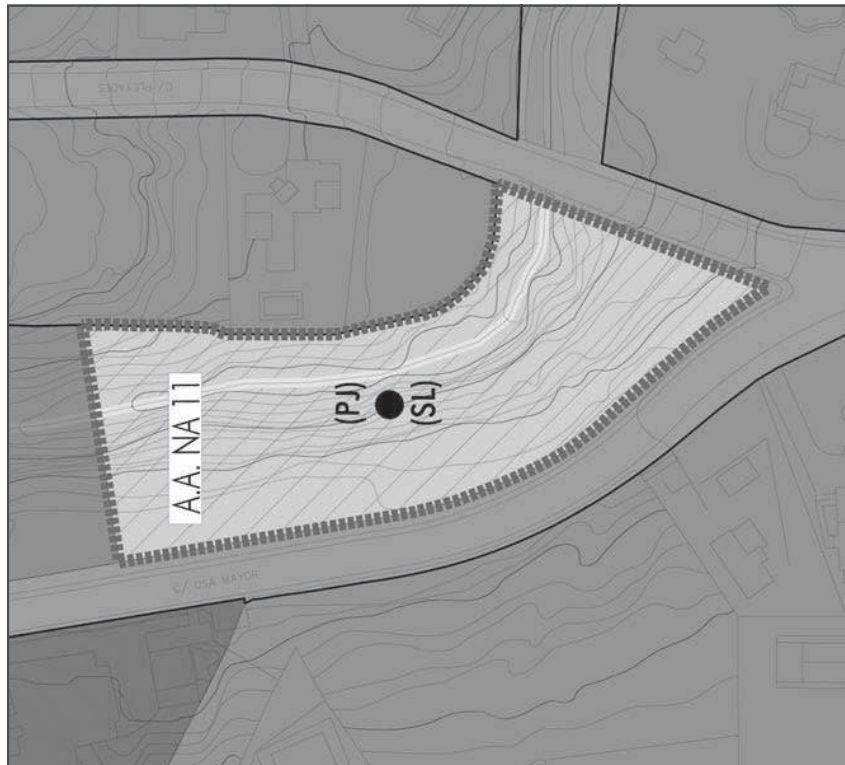
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-NA-26
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1,29926
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	356,90

**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

A.A.-NA-11

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 5.540,85
2. USO PORMENORIZADO ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO AR-SU-NA-30
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 1,07051
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 5.338,38

**ZONA: NAGÜELES
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.A.-NG-1
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	



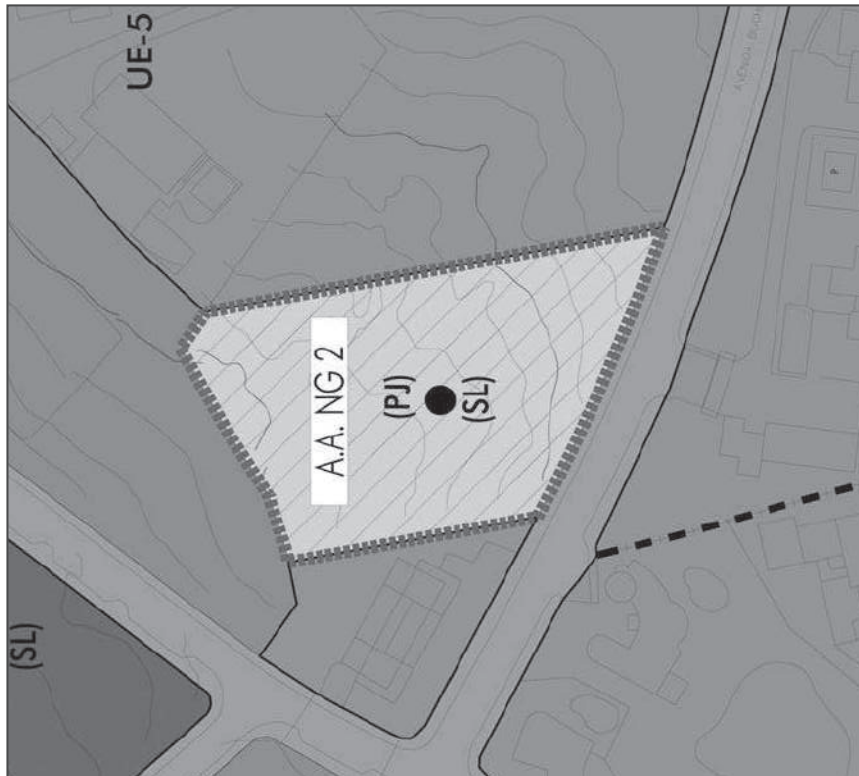
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	12.684
2. USO PORMENORIZADO	EQUIPAMIENTO

DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AREA DE REPARTO	AR-SU-NG-25
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,60308
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	6.884,78

**ZONA: NAGÜELES
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	A.A.-NG-2



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	4.006
2. USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AREA DE REPARTO	AR-SU-NG-21
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,83377
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	3.006,06

**ZONA: MARBELLA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.A.-NG-3
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	



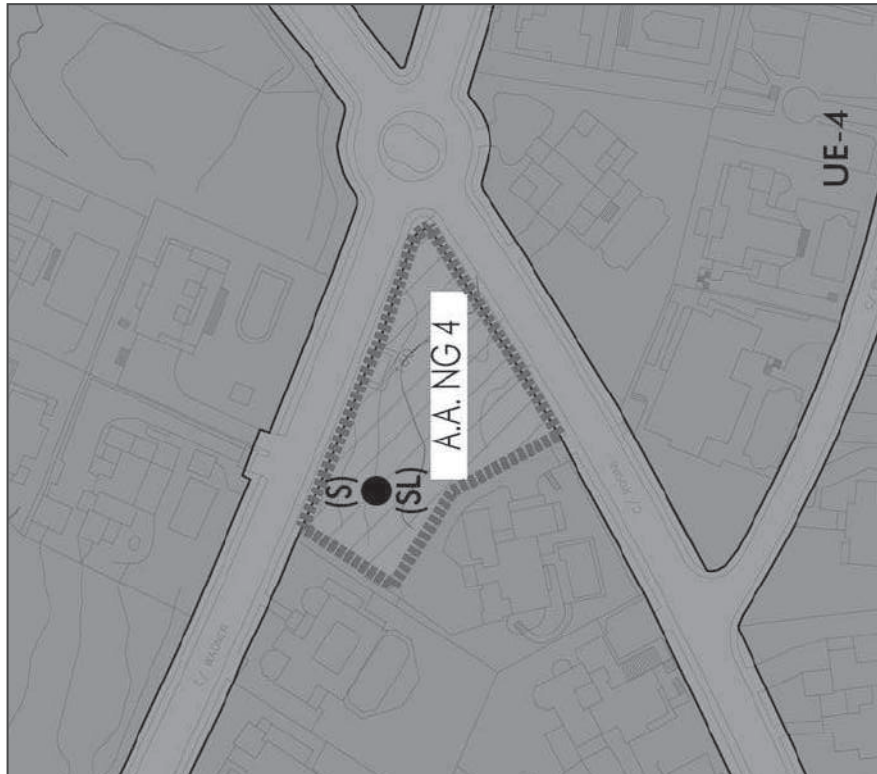
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	10.876,46
2. USO PORMENORIZADO	EQUIPAMIENTO

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AREA DE REPARTO	
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	AR-SU-NG-27 0,84248
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	8.246,84

**ZONA: MARBELLA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	A.A.-NG-4



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	1.703,02
2. USO PORMENORIZADO	EQUIPAMIENTO

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AREA DE REPARTO	AR-SU-NG-26
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,61673
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	945,27

**ZONA: MARBELLA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.A.-NG-5
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s)	908,01
2. USO PORMENORIZADO	VIARIO

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AREA DE REPARTO	AR-SU-NG-19
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	1,12243
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	917,26

**ZONA: NAGÜELES
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	A.A.-NG-6



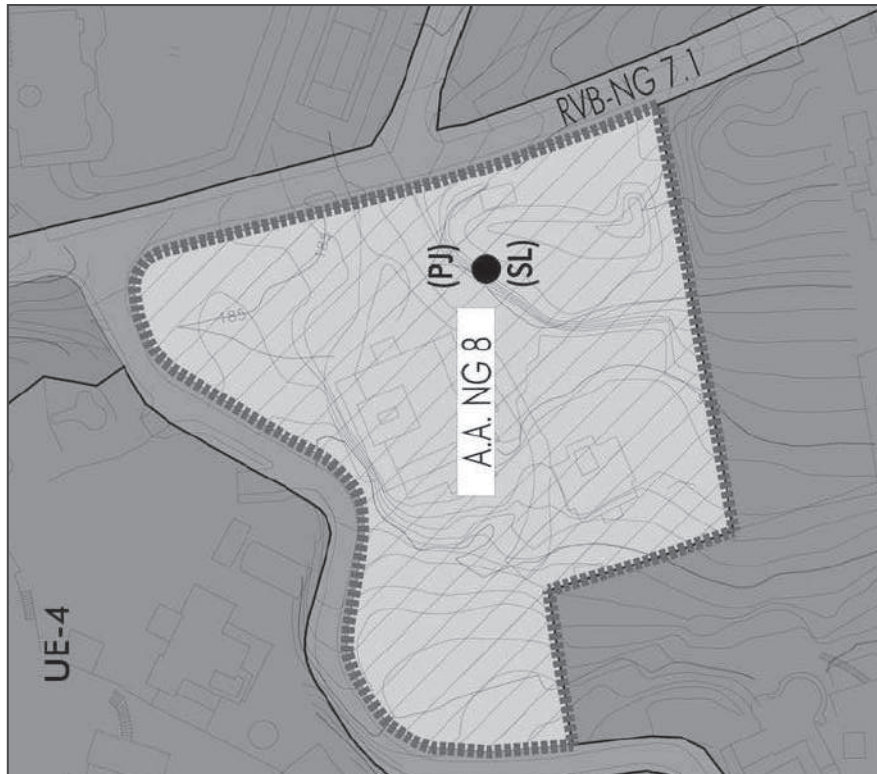
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	3.639
2. USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AREA DE REPARTO	AR-SU-NG-29
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,98105
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	3.213,09

**ZONA: NAGÜELES
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.A.-NG-8
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	8.807
2. USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AREA DE REPARTO	AR-SU-NG-28
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,74390
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	5.896,23

**ZONA: NAGÜELES
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	A.A.-NG-9



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	10.086,95
2. USO PORMENORIZADO	EQUIPAMIENTO - VIARIO

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AREA DE REPARTO	AR-SU-NG-19
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1,12240
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	10.189,43

**ZONA: NAGÜELES
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN**

A.A.-NG-10



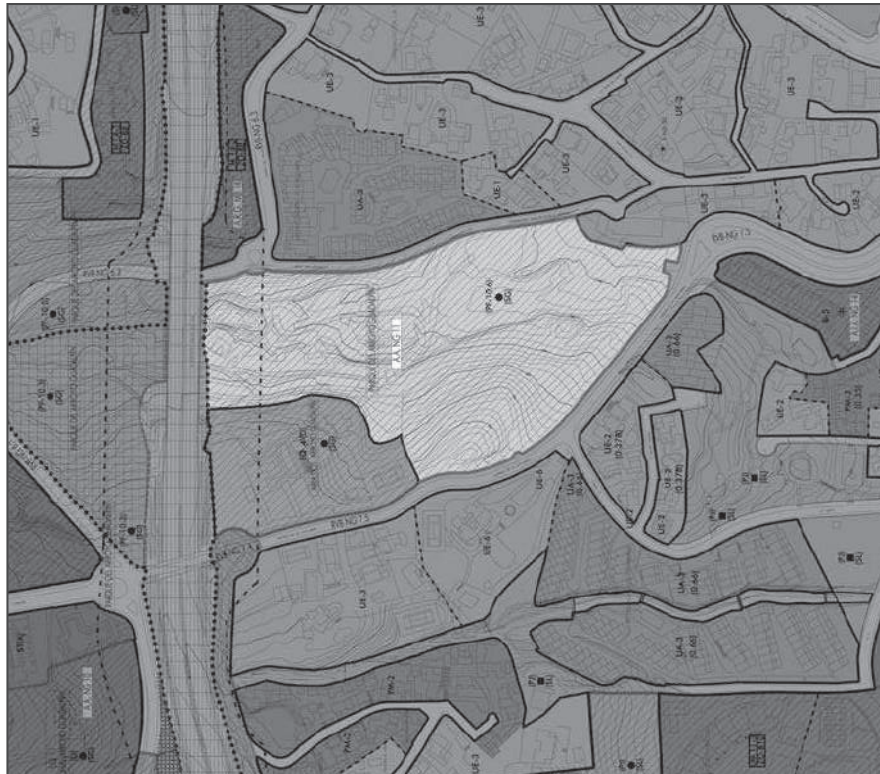
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 21.873,19
2. USO PORMENORIZADO EQUIPAMIENTO

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS
ÁREA DE REPARTO AR-SU-NG-17
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 0,27052
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 5.325,42

**ZONA: NAGÜELES
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.A.-NG-11
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s)	63.281
2. USO PORMENORIZADO	EQUIPAMIENTO (49.100,2)/ESPACIOS LIBRES(14.180,8)

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AREA DE REPARTO	AR-SU-NG-1
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	0,28648
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	16.315,90

**ZONA: NAGÜELES
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN**

A.A.-NG-12



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

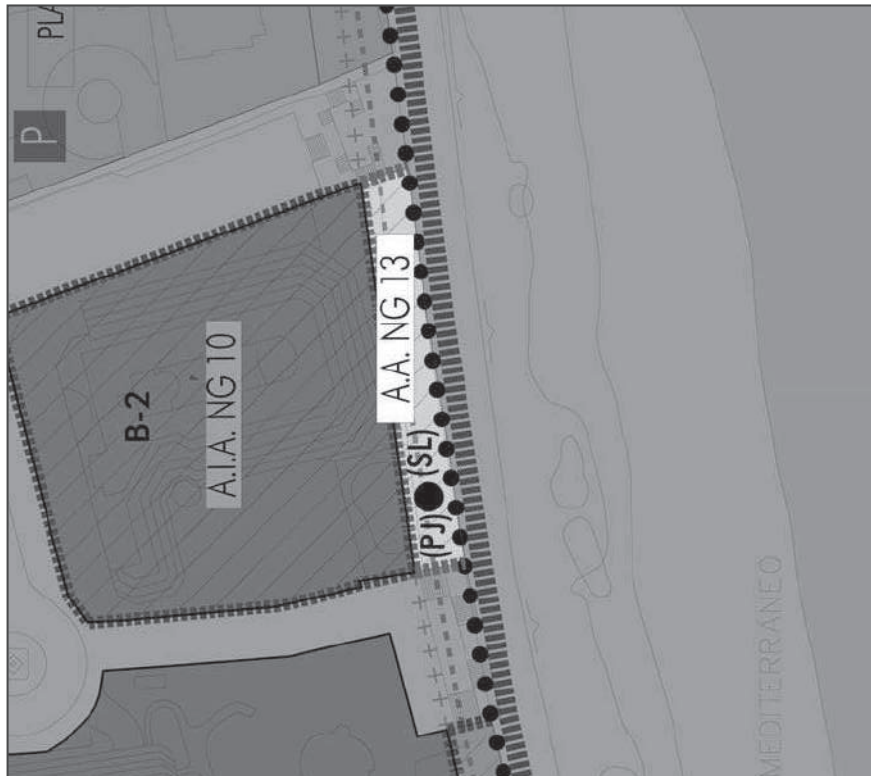
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 5,243
2. USO PORMENORIZADO ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS
AREA DE REPARTO AR-SU-NG-30
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 1,11745
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 5,273,07

**ZONA: NAGÜELES
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	A.A.-NG-13



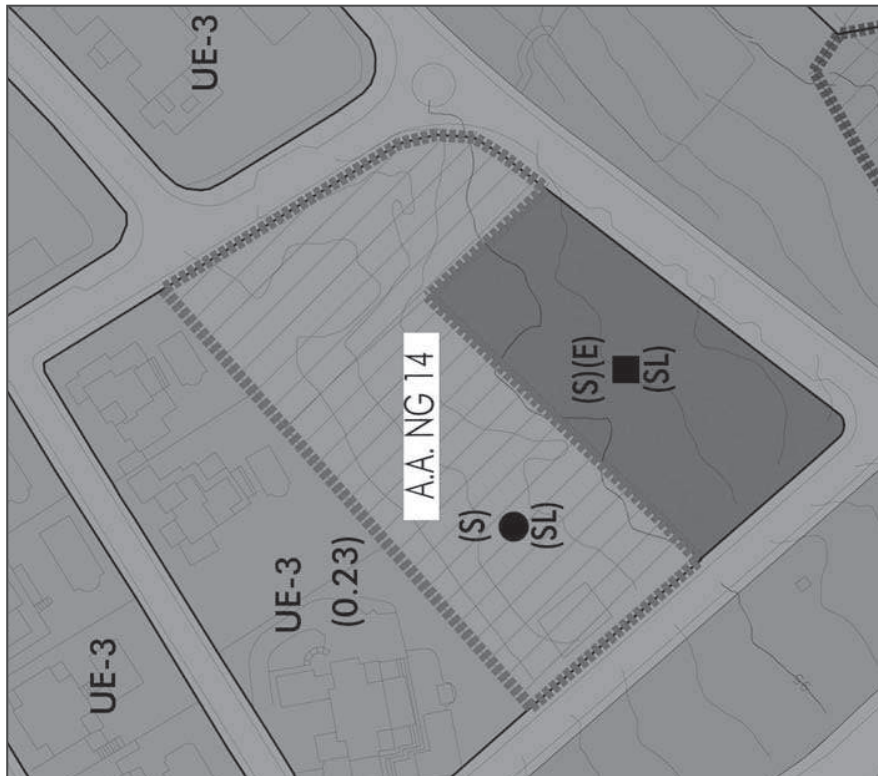
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	790,00
2. USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AREA DE REPARTO	AR-SU-NG-32
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1,55839
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.108,02

**ZONA: NAGÜELES
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.A.-NG-14
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	5.259,00
2. USO PORMENORIZADO	EQUIPAMIENTO

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AREA DE REPARTO	AR-SU-NG-24
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,41698
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.973,61

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 41

Título: Ley de Carreteras de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2006

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 4,13 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63



SUMARIO

(Continuación del fascículo 7 de 8)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Orden de 7 de mayo de 2010, por la que se dispone la publicación de la Normativa Urbanística de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, aprobada por Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 25 de febrero de 2010. (Continuación.)

754

Número formado por ocho fascículos

Jueves, 20 de mayo de 2010

Año XXXII

Número 97 (8 de 8)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

**ZONA: NAGÜELES
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
A.A.-NG-15	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	



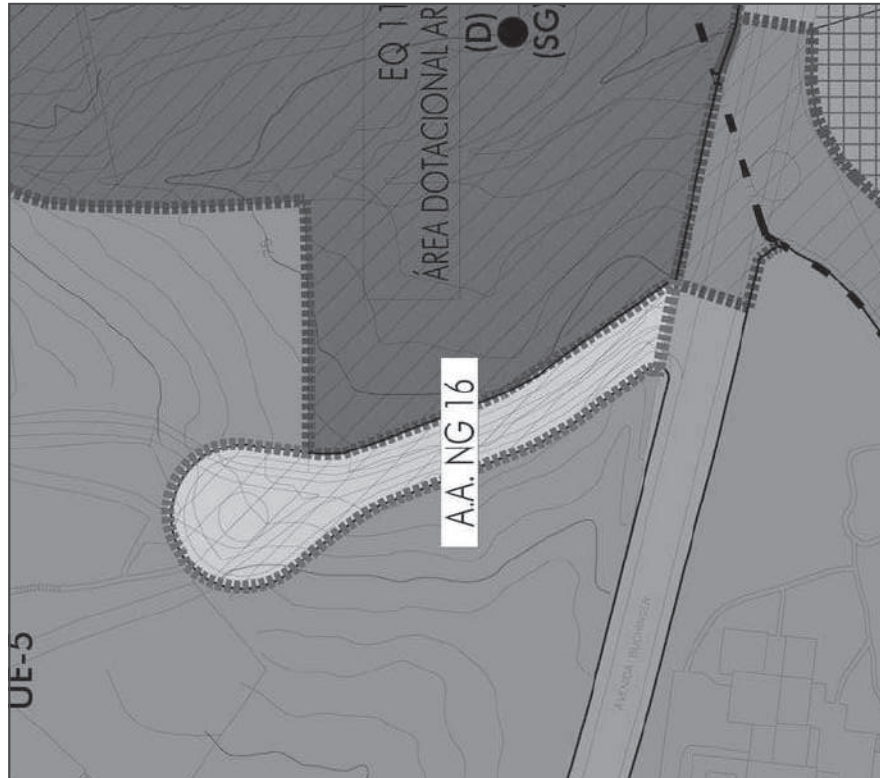
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	3.057
2. USO PORMENORIZADO	VIARIO Y ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	
AR-SU-NG-26	
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0.61673
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.693.60

**ZONA: NAGÜELES
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.A.-NG-16
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	1.713,50
2. USO PORMENORIZADO	VIARIO

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AREA DE REPARTO	AR-SU-NG-31
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,88744
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.368,56

**ZONA: NAGÜELES
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN**

A.A.-NG-17



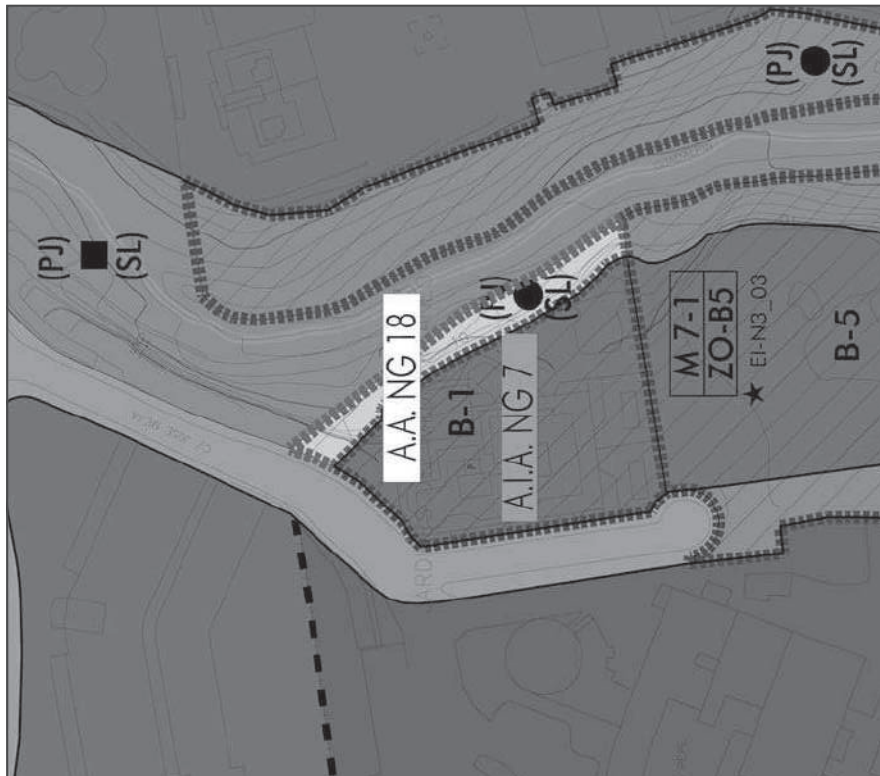
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 8.554,14
2. USO PORMENORIZADO VIARIO

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS
AREA DE REPARTO AR-SU-NG-21
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 0,83377
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 6.418,98

**ZONA: NAGÜELES
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	A.A.-NG-18



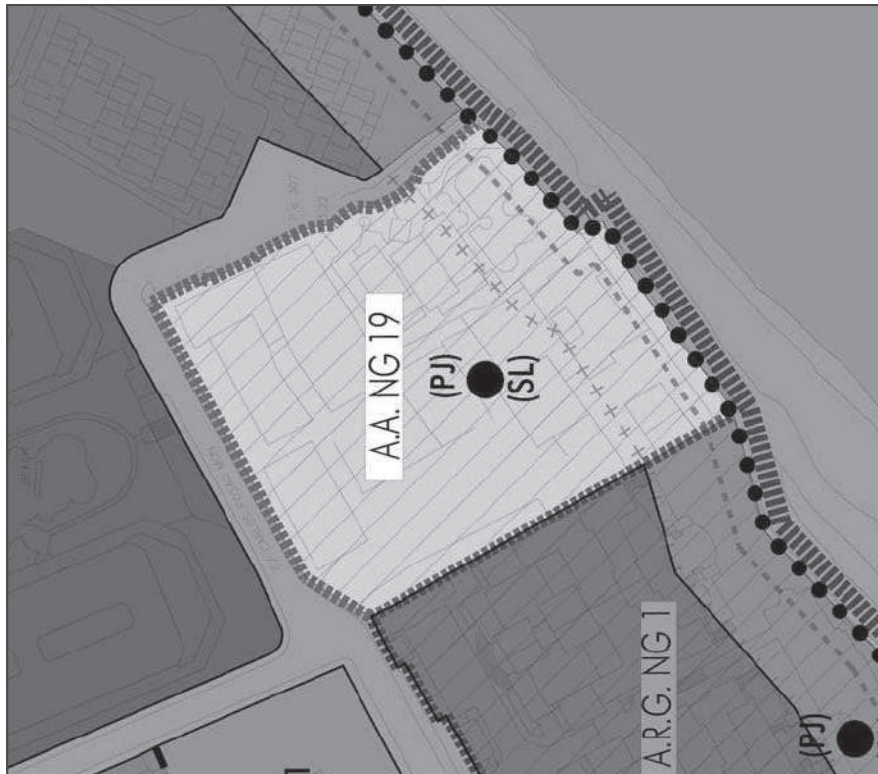
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	529
2. USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AREA DE REPARTO	AR-SU-NG-30
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1,11745
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	532,16

**ZONA: NAGÜELES
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.A.-NG-19
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	



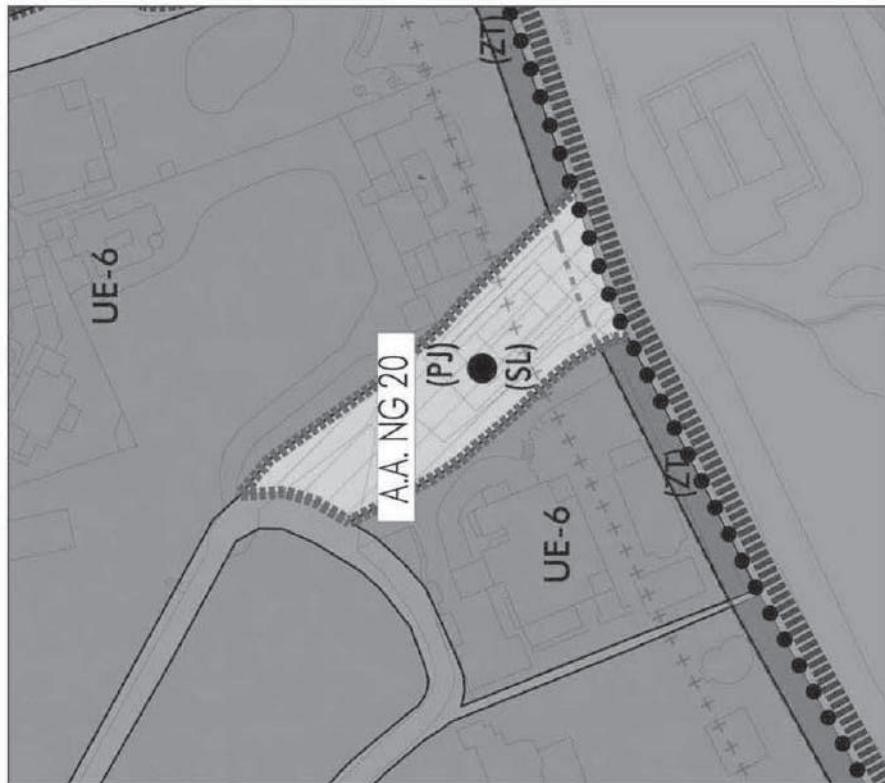
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	6.307,78
2. USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AREA DE REPARTO	AR-SU-NG-25
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,60308
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	3.423,69

**ZONA: NAGÜELES
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.A.-NG-20
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	1.770,13
2. USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AREA DE REPARTO	AR-SU-NG-34
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,440074
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	701,09

**ZONA: NAGÜELES
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.A.-NG-21
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	2.222,18
2. USO PORMENORIZADO	EQUIPAMIENTO

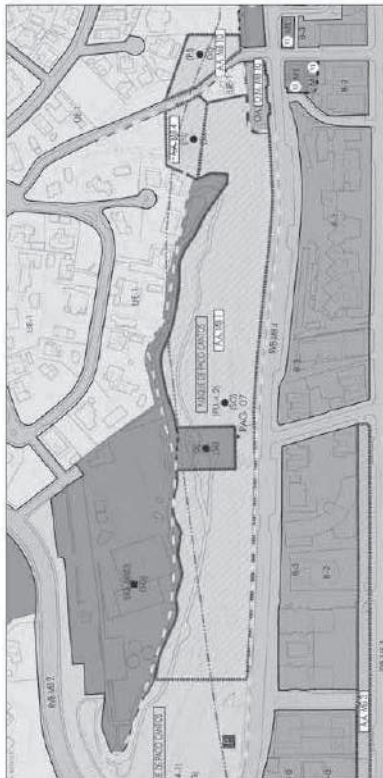
II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AREA DE REPARTO	AR-SU-NG-35
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,967919
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.975,80

**ZONA: MARBELLA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

A.A.-MB-1

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
-------------------------------	-----------------------------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	27.037
2. USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LIBRES
II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AREA DE REPARTO	AR-SU-MB-29
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0.74985
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	18.246,32

**ZONA: MARBELLA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	A.A.-MB-2
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

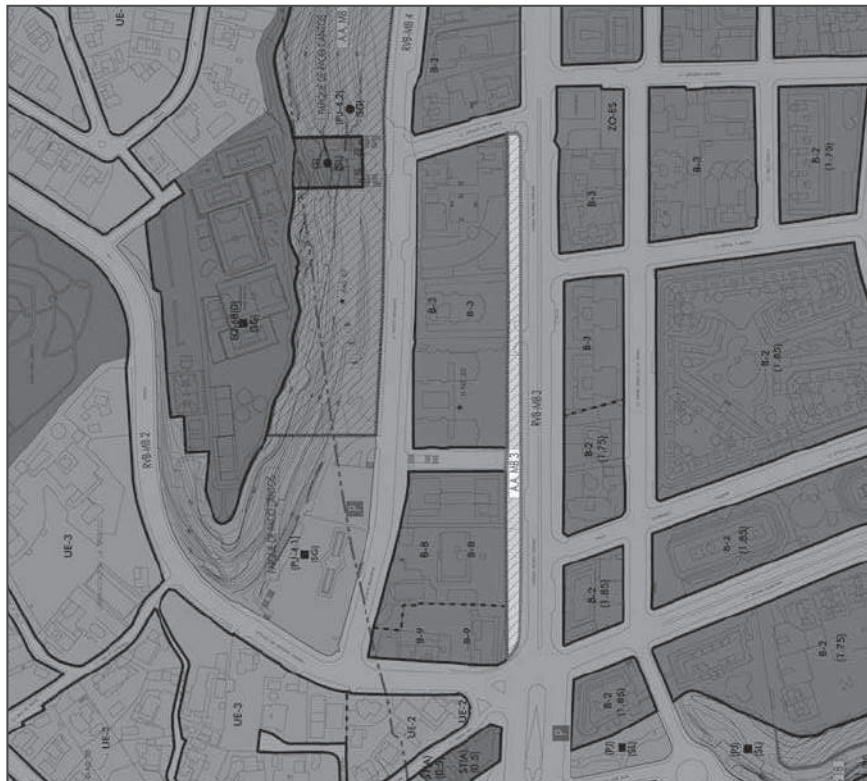
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	628
2. USO PORMENORIZADO	EQUIPAMIENTO

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AREA DE REPARTO	AR-SU-MB-28
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	2,29716
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.297,40

**ZONA: MARBELLA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN**

A.A.-MB-3



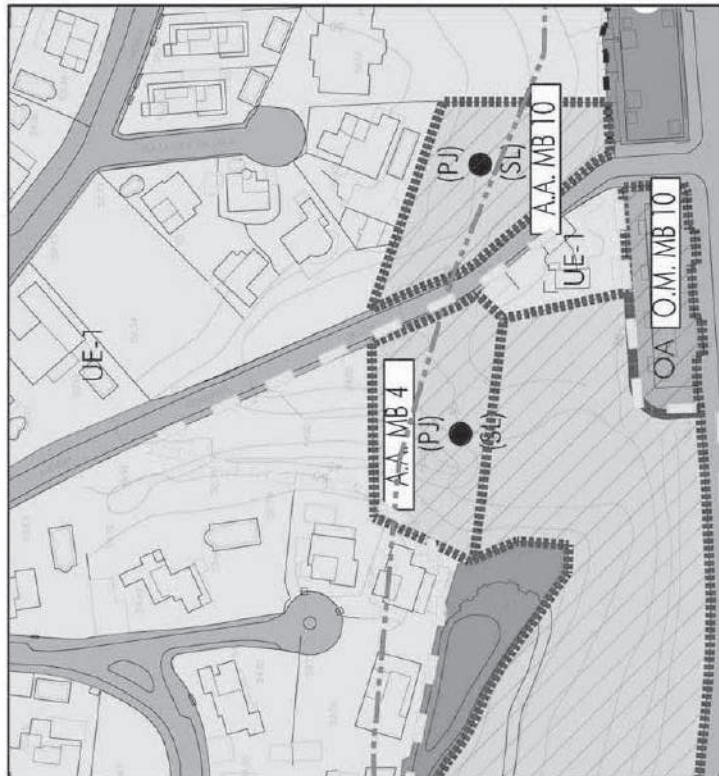
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 278
2. USO PORMENORIZADO VIARIO

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS
AREA DE REPARTO AR-SU-MB-30
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 1,94332
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 486,69

**ZONA: MARBELLA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN **A.A.-MB-4**



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 1.659
2. USO PORMENORIZADO ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS
ÁREA DE REPARTO AR-SU-MB-31
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 0,36113
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 539,05

**ZONA: MARBELLA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN**

A.A.-MB-5



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

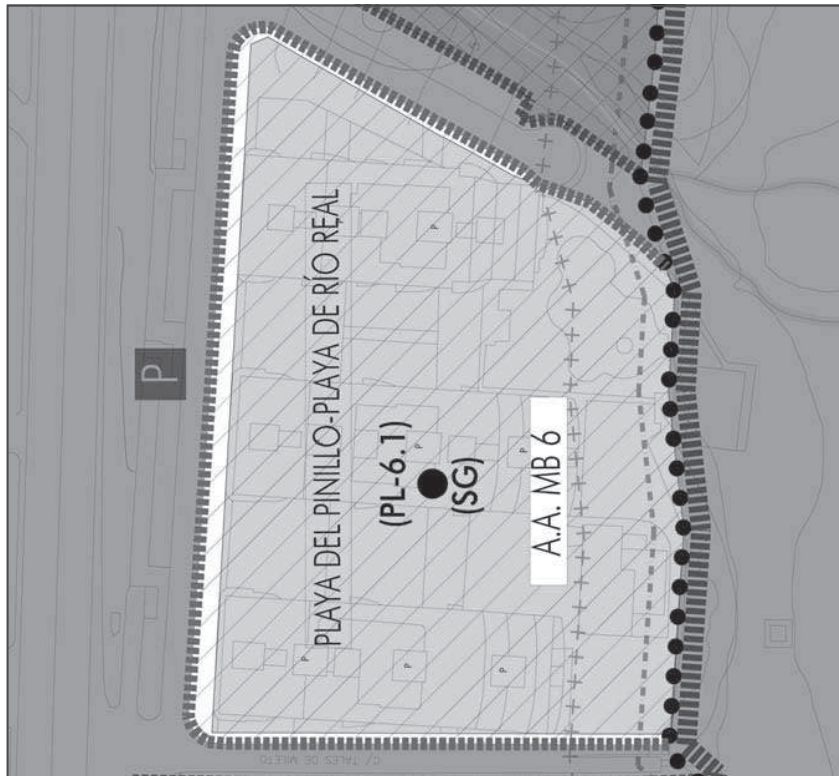
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
-------------------------------	-----------------------------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	3.814
2. USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LIBRES Y VIARIO
II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AREA DE REPARTO	AR-SU-MB-27
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,63983
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	2.196,28

**ZONA: MARBELLA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	A.A.-MB-6



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	11.632
2. USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	
AR-SU-MB-20	
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	2.72935
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	28.573,18

**ZONA: MARBELLA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

A.A.-MB-7

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	21.304
2. USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LIBRES
II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AREA DE REPARTO	AR-SU-MB-26
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1,80799
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	34.665,98

**ZONA: MARBELLA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.A.-MB-8
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	7.764
2. USO PORMENORIZADO	EQUIPAMIENTO

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AREA DE REPARTO	AR-SU-MB-17
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0.90370
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	6.314,48

**ZONA: MARBELLA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	A.A.-MB-9



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	77
2. USO PORMENORIZADO	VIARIO

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AREA DE REPARTO	AR-SU-MB-30
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1,94332
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	135,39

**ZONA: MARBELLA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	A.A.-MB-10



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	1.652
2. USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AREA DE REPARTO	AR-SU-MB-31
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,36113
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	536,81

**ZONA: MARBELLA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.A.-MB-11
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	4.604
2. USO PORMENORIZADO	EQUIPAMIENTO

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AREA DE REPARTO	AR-SU-MB-27
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,63983
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	2.651,44

**ZONA: MARBELLA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.A.-MB-12
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	6.167
2. USO PORMENORIZADO	EQUIPAMIENTO

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AREA DE REPARTO	AR-SU-MB-27
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0.63983
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	3.551,10

**ZONA: MARBELLA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.A.-MB-13
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	55.147
2. USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AREA DE REPARTO	AR-SU-MB-1
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,47087
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	23.370,45

**ZONA: MARBELLA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	A.A.-MB-14



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

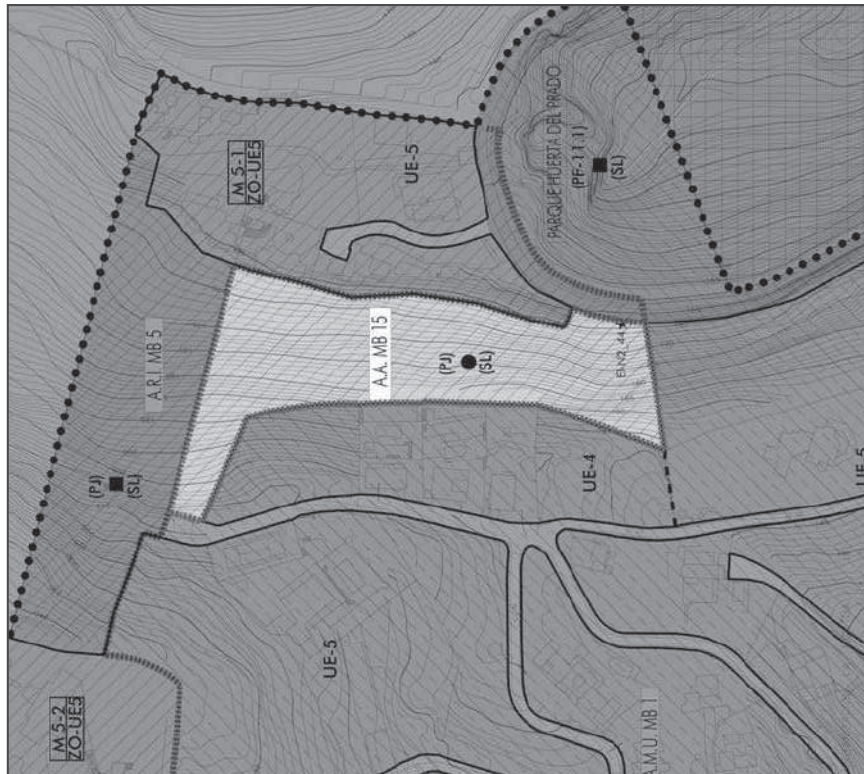
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	223
2. USO PORMENORIZADO	VIARIO

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AREA DE REPARTO	AR-SU-MB-30
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1,94332
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	389,20

**ZONA: MARBELLA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN**

A.A.-MB-15



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 8.691
2. USO PORMENORIZADO ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS
AREA DE REPARTO AR-SU-MB-3
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 0,27410
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 2.143,91

**ZONA: RÍO REAL
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICO

A.A.-RR-1

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 10.964

2. USO PORMENORIZADO ESPACIO LIBRE

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO AR-SU-RR-6

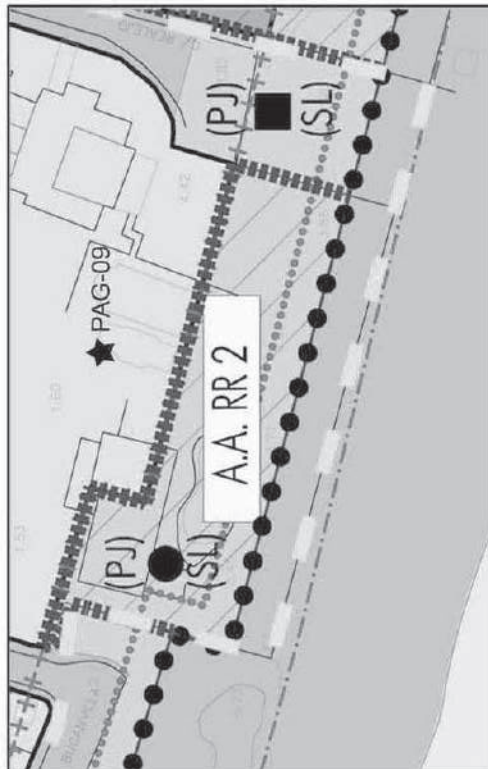
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 0,56935

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 5.618,34

**ZONA: RÍO REAL
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICO
A.A.-RR-2

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

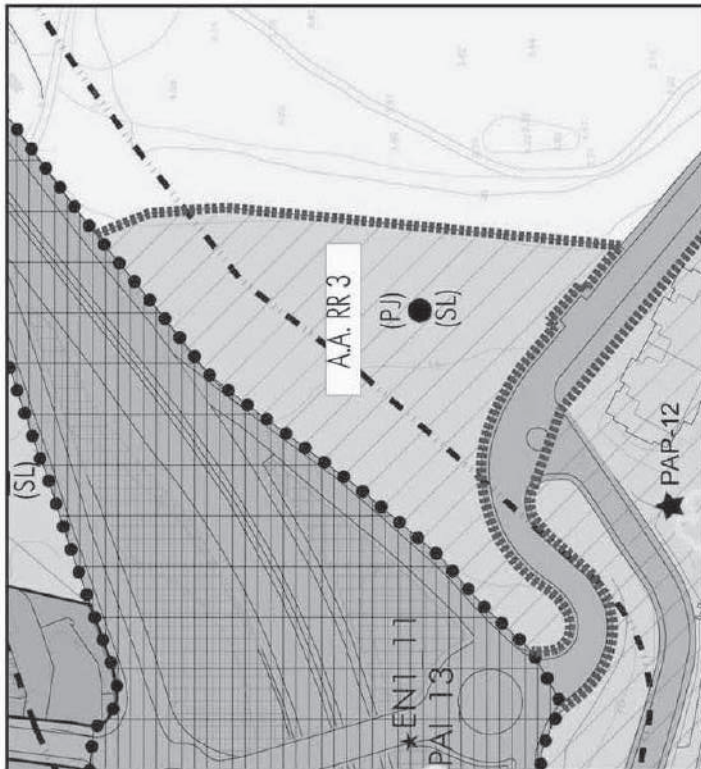
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 1.777
2. USO PORMENORIZADO ESPACIO LIBRE

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO AR-SU-RR-15
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 0,21035
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 336,34

**ZONA: RÍO REAL
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICO
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN **A.A.-RR-3**



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 6.331
2. USO PORMENORIZADO ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS
ÁREA DE REPARTO AR-SU-RR-14
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 0,64905
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 3.698,41

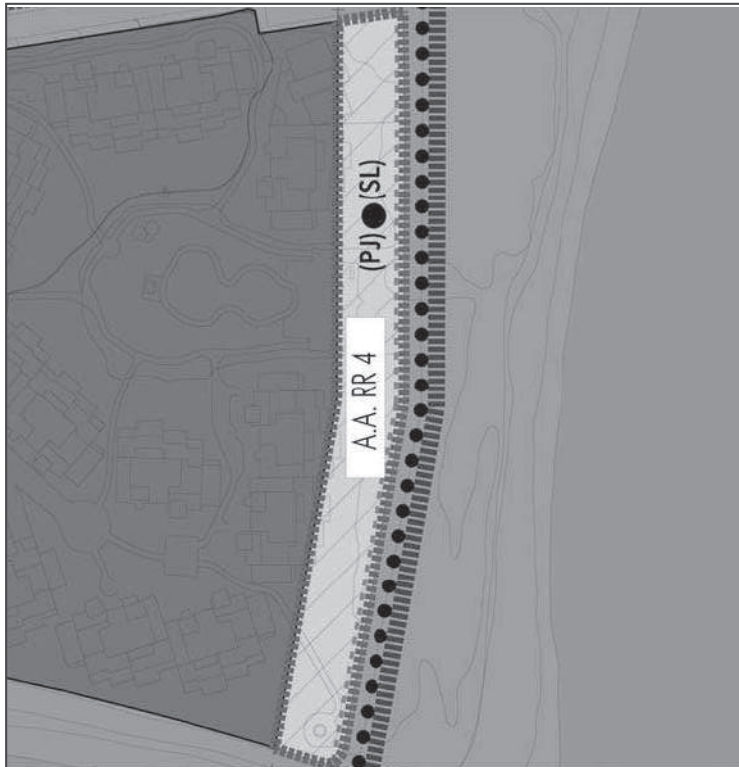
**ZONA: RÍO REAL
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICO

A.A.-RR-4

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 2.786

2. USO PORMENORIZADO ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

AREA DE REPARTO

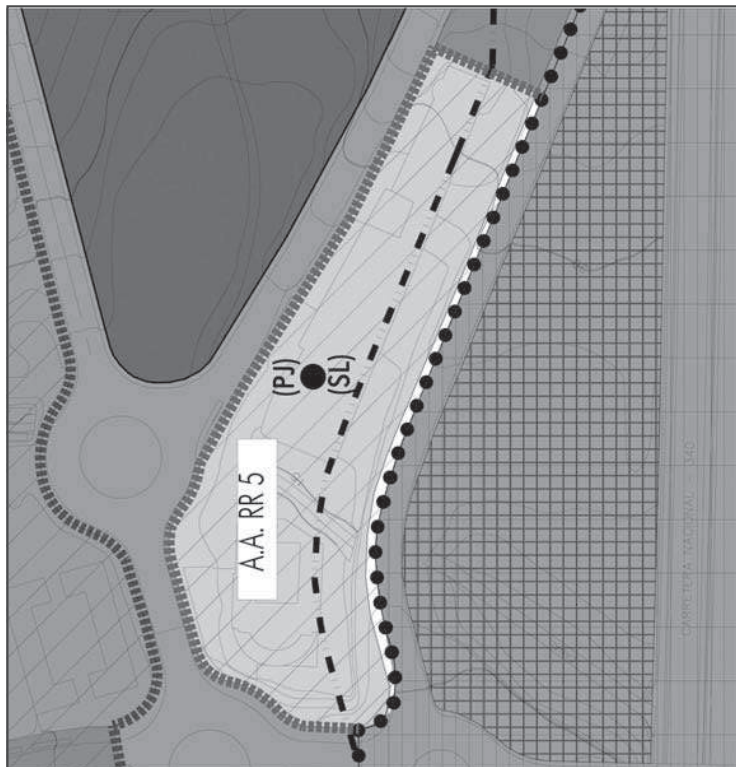
AR-SU-RR-10

APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 0,72459

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 1.816,84

**ZONA: RÍO REAL
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICO	A.A.-RR-5
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	



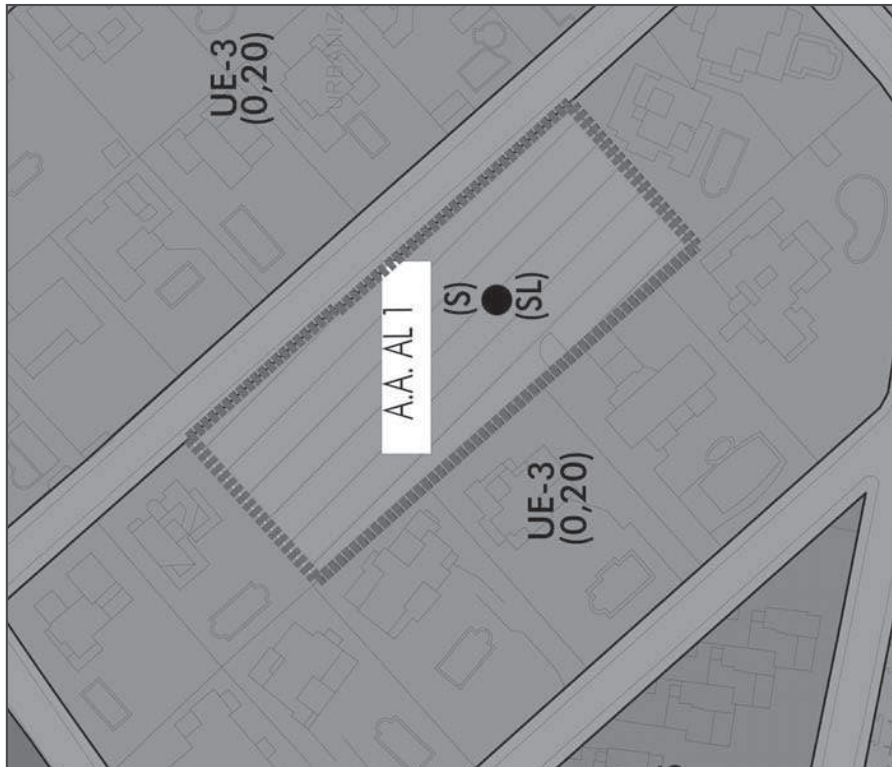
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	5.832
2. USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AREA DE REPARTO	AR-SU-RR-16
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,74253
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	3.897,39

**ZONA: ALICATE
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.A.-AL-1
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICO	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	3.744
2. USO PORMENORIZADO	EQUIPAMIENTO

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
AREA DE REPARTO	AR-SU-AL-5
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,37368
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.259,08

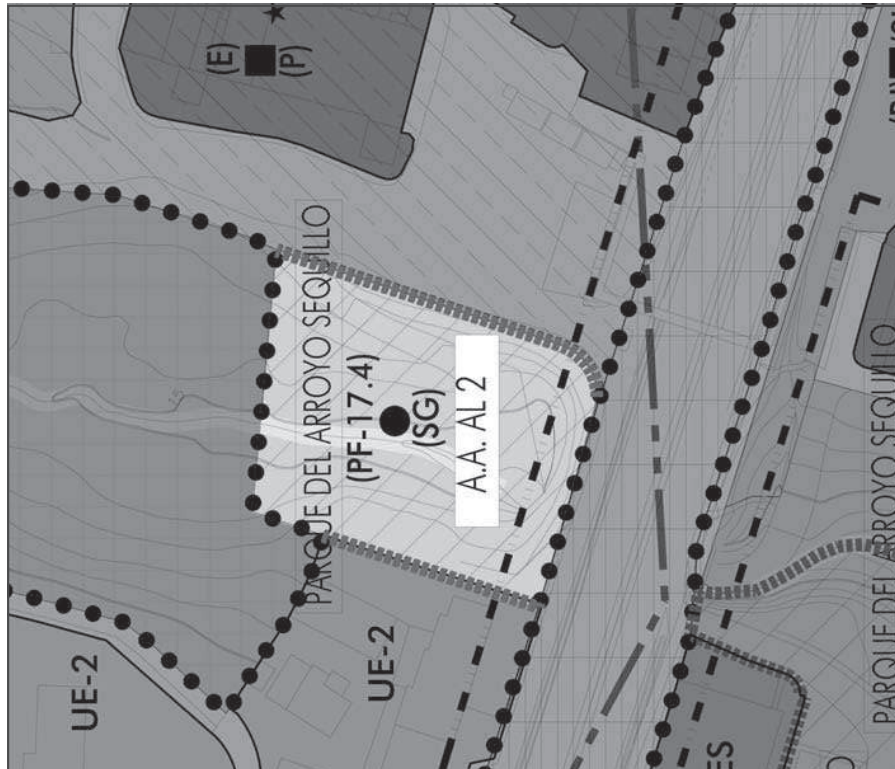
**ZONA: ALICATE
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICO

A.A.-AL-2

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 3.246

2. USO PORMENORIZADO ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

AREA DE REPARTO AR-SU-AL-4

APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 0,54016

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 1.577,79

**ZONA: ALICATE
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

A.A.-AL-3

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 2.902
2. USO PORMENORIZADO EQUIPAMIENTO

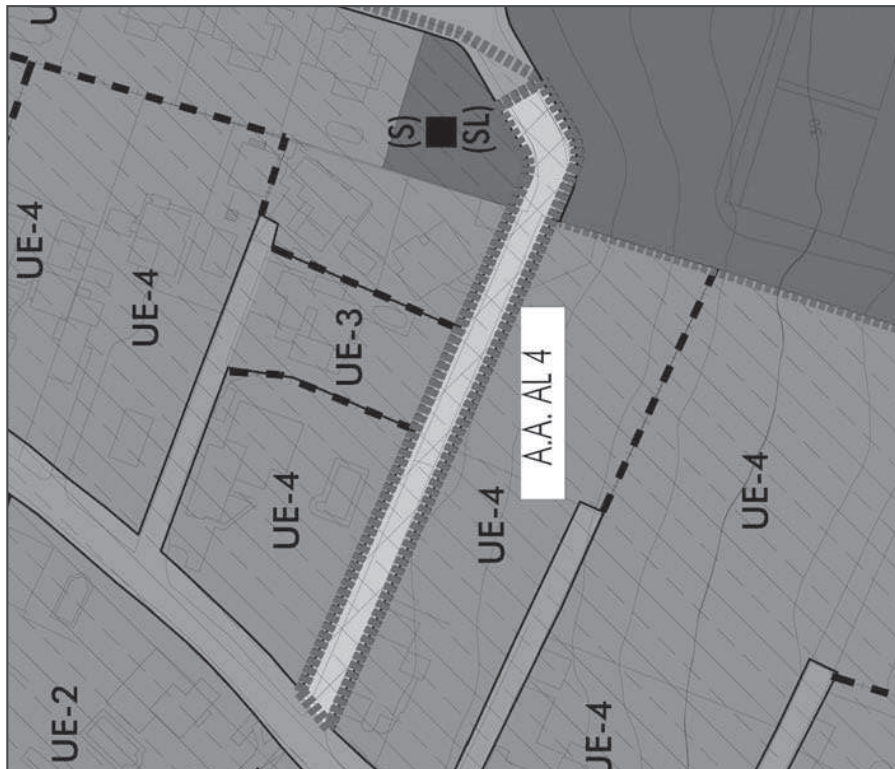
II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO AR-SU-AL6
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 0,21826
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 570,03

**ZONA: ALICATE
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICO
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN**

A.A.-AL-4



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

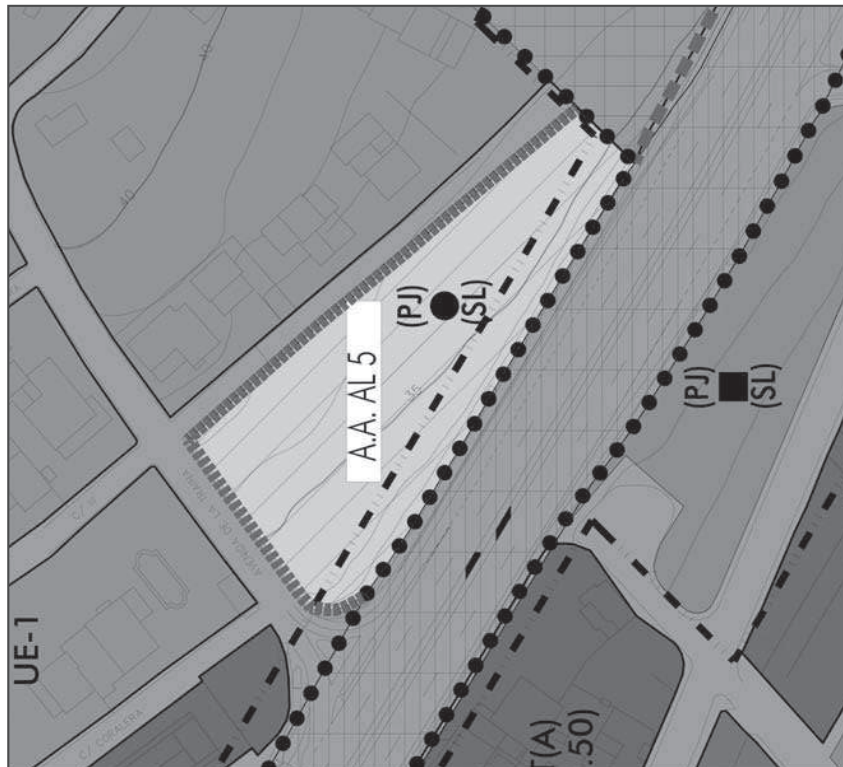
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 1.906
2. USO PORMENORIZADO VIARIO

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

AREA DE REPARTO AR-SU-AL-8
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 0,37190
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 637,97

**ZONA: ALICATE
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A.A.-AL-5
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICO	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	3.770
2. USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-AL-4
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,54016
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.832,84

**ZONA: ALICATE
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICO
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN**

A.A.-AL-6



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 20.467
2. USO PORMENORIZADO EQUIPAMIENTO

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

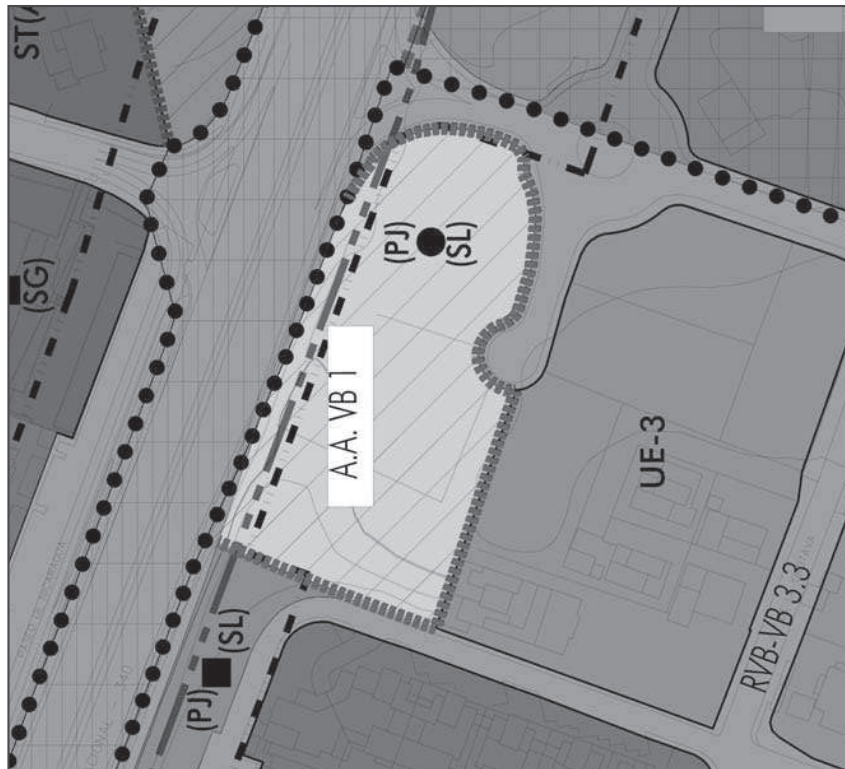
AREA DE REPARTO AR-SU-AL-7
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 0.73724
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 13.579,92

**ZONA: LA VÍBORA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

A.A.-VB-1

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s)

4.328

2. USO PORMENORIZADO

ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO

AR-SU-VB-20

APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)

0,42880

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)

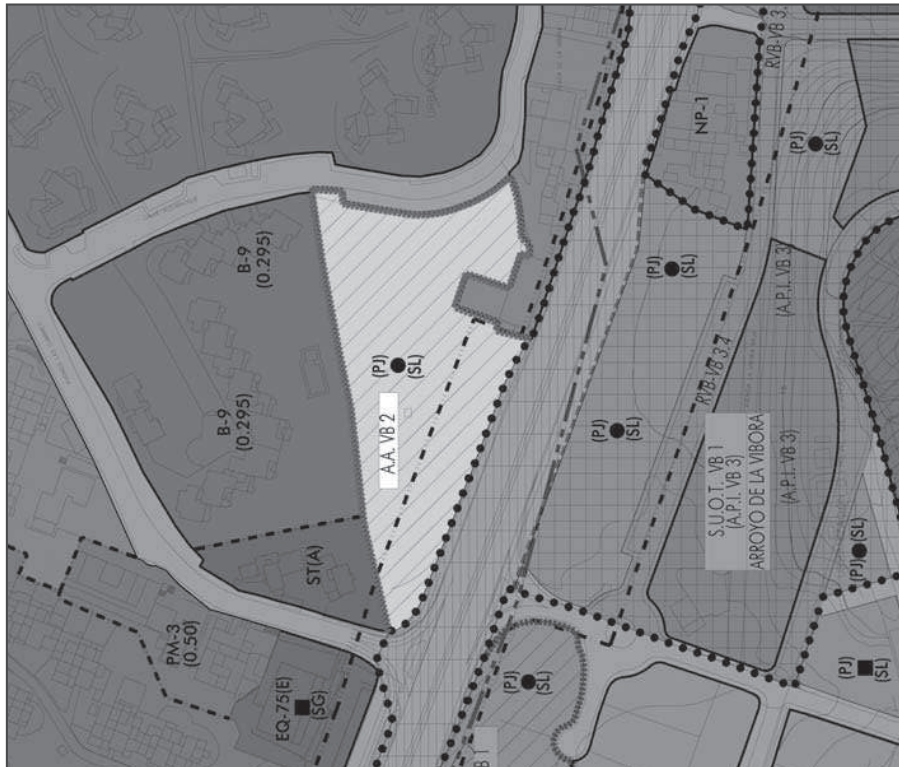
1.670,17

**ZONA: LA VÍBORA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

A.A.-VB-2

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
-------------------------------	-----------------------------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

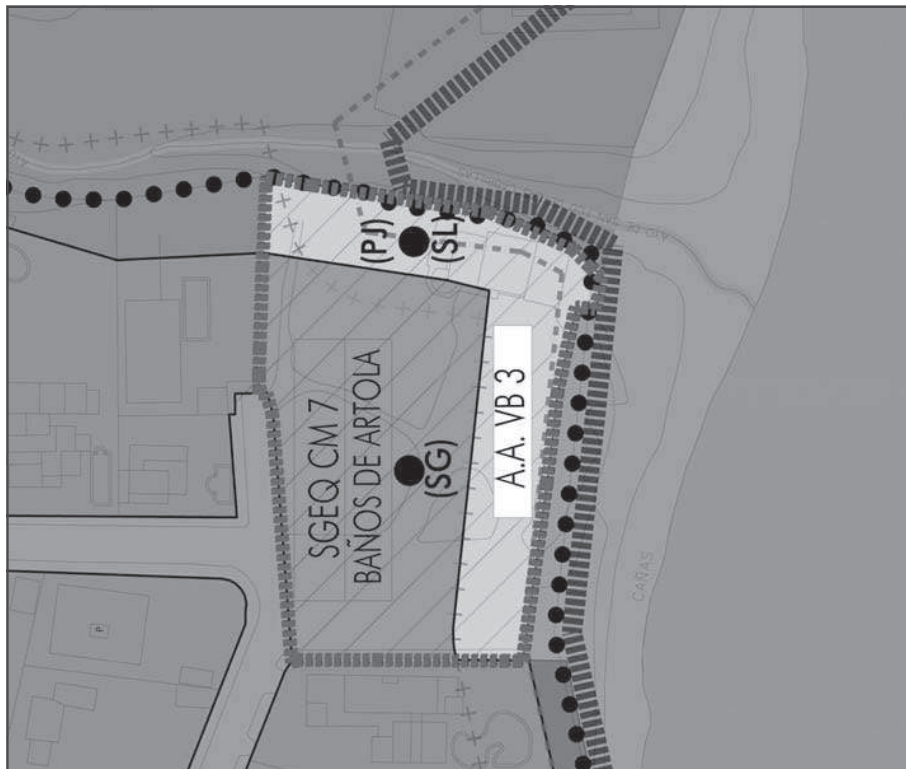
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	8.510
2. USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LIBRES
II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-VB-9
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,74841
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	5.731,86

**ZONA: LA VÍBORA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

A.A.-VB-3

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 2.050
2. USO PORMENORIZADO ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO	AR-SU-VB-21
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	1.05075
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.939,05

**ZONA: LA VÍBORA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

A.A.-VB-4

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 10.123
2. USO PORMENORIZADO ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

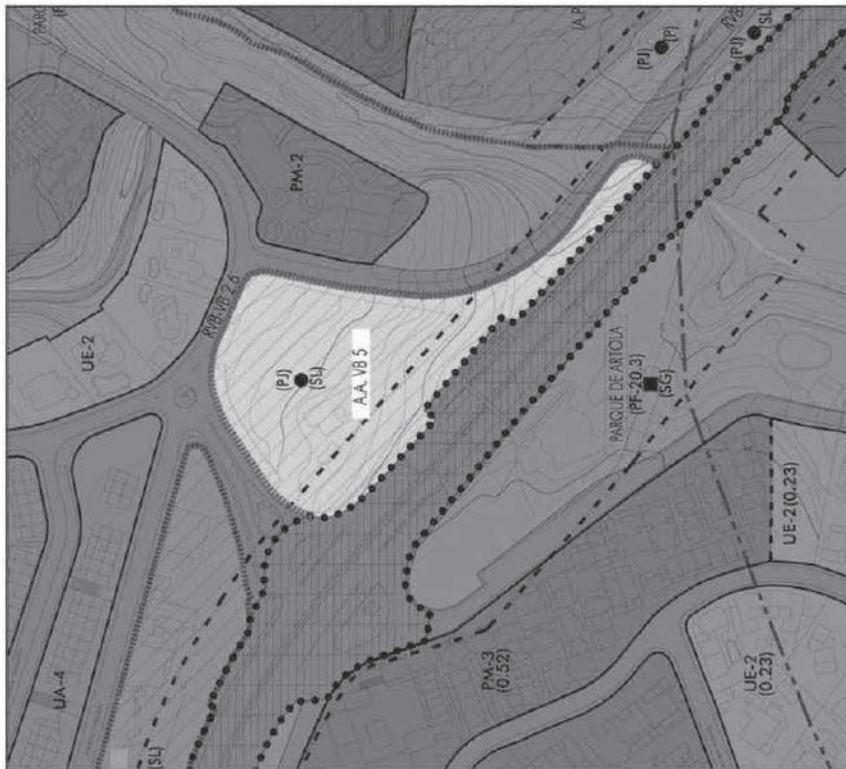
ÁREA DE REPARTO AR-SU-VB-15
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 0,37820
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 3.445,75

**ZONA: LA VIBORA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

A.A.-VB-5

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 9.172,07
2. USO PORMENORIZADO ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

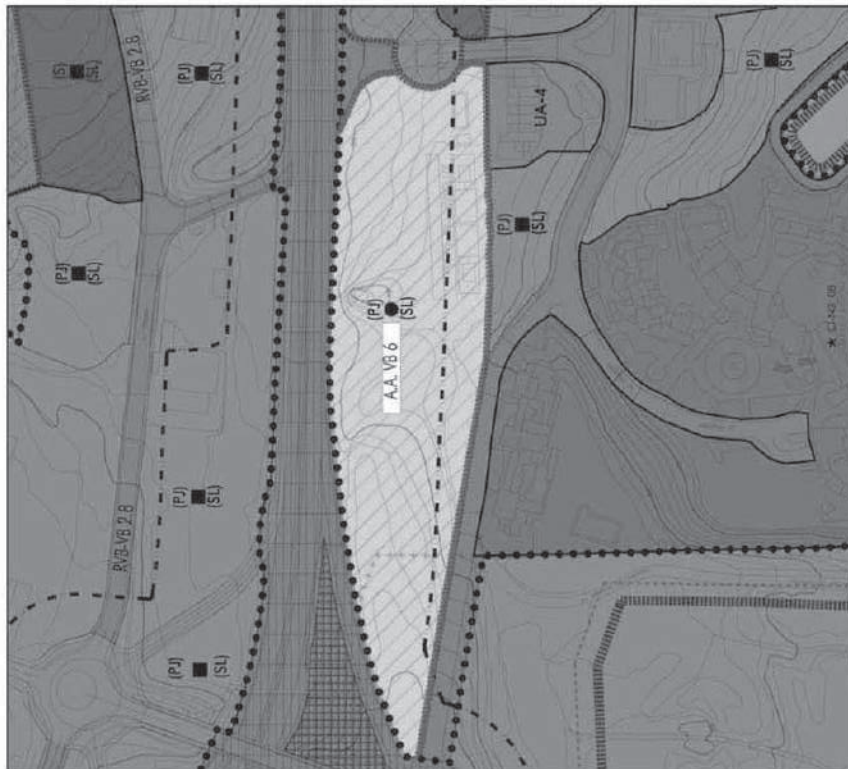
AREA DE REPARTO AR-SU-VB-18
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 0.446756
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 3.687,91

**ZONA: LA VIBORA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

A.A.-VB-6

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	14.539
2. USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LIBRES

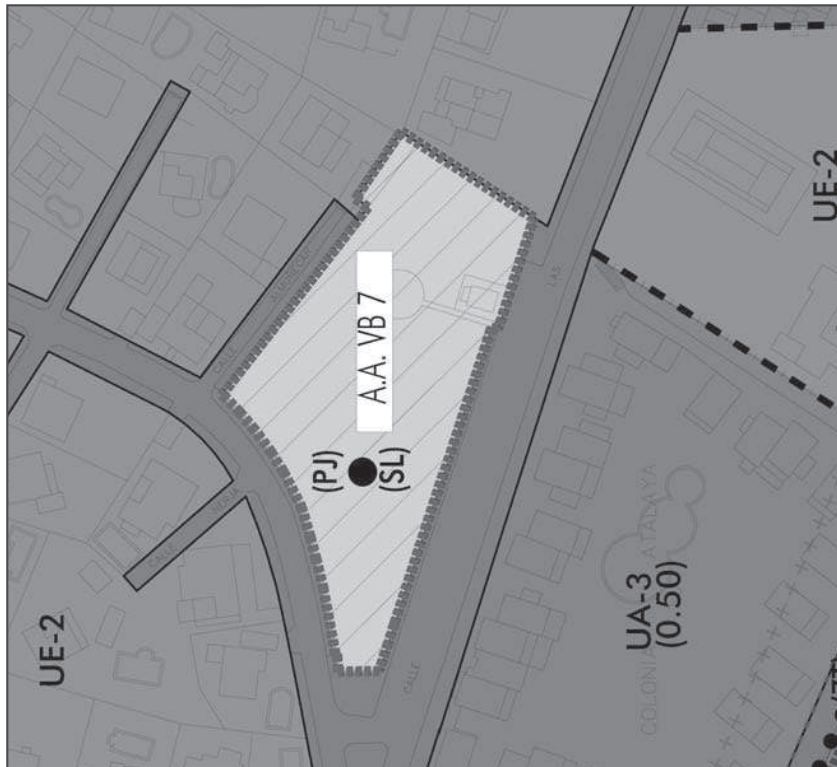
DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

AREA DE REPARTO	AR-SU-VB-18
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,446756
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	5.845,84

**ZONA: LA VÍBORA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN**

A.A.-VB-7



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 3.489
2. USO PORMENORIZADO ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO AR-SU-VB-19
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 0,56772
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 1.782,58

**ZONA: LA VÍBORA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

A.A.-VB-8

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	2.386
2. USO PORMENORIZADO	EQUIPAMIENTO

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO	AR-SU-VB-23
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,91838
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.971,83

**ZONA: LA VÍBORA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN**

A.A.-VB-9



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

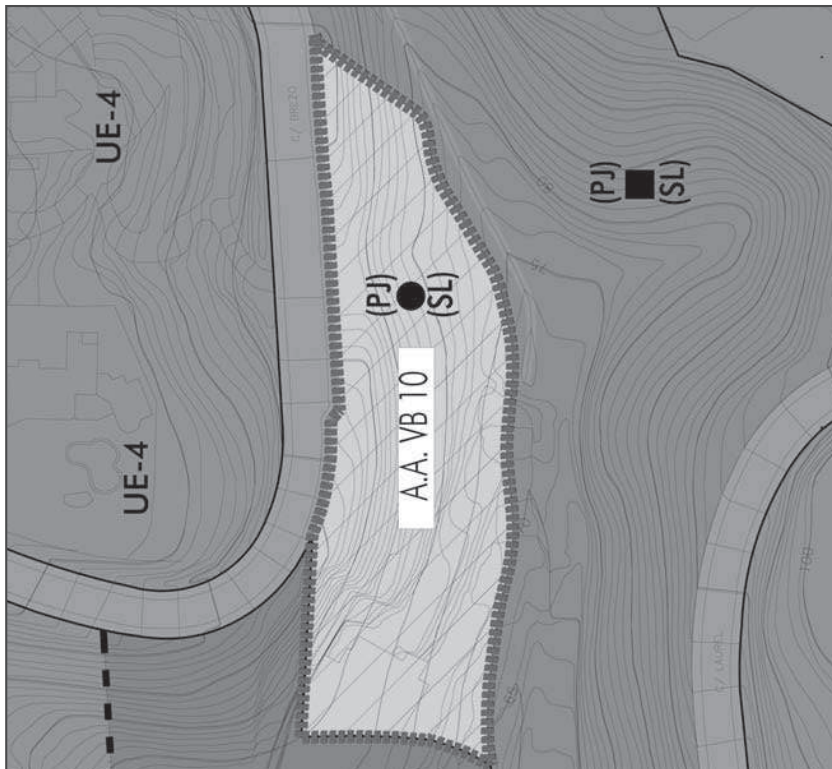
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	9.935
2. USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LIBRES
II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO	AR-SU-VB-8
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,24687
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	2.207,34

**ZONA: LA VÍBORA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

A.A.-VB-10

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 4.772
2. USO PORMENORIZADO ESPACIOS LIBRES

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO	AR-SU-VB-14
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,76906
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	3.302,84

**ZONA: LA VIBORA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN**

A.A.-VB-11



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL A.A. (m ² s)	7.000,00
2. USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LIBRES

DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

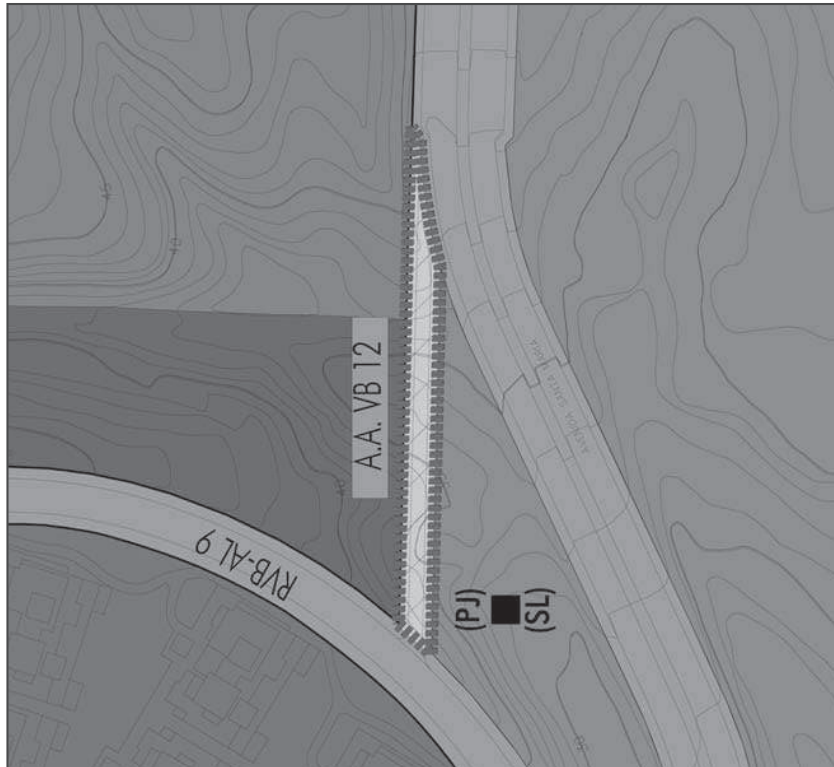
AREA DE REPARTO	AR-SU-VB-18
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,446756
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	2.814,56

**ZONA: LA VÍBORA
ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

A.A.-VB-12

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL A.A. (m²s) 654,32
2. USO PORMENORIZADO VIARIO

II. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO AR-SU-VB-22
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 0,56666
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 333,70

**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
SUELO URBANIZABLE**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE (m ² s)	66.904
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (VV / HA)	18
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	157
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,20
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	17.381
7. EDIFICABILIDAD MÍNIMA VPP (m ²)	6.952
8. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	70

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SURB-SP/NA
2.1. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,21369
2.2. ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (UA/m ² s)	0,27647

3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA:

Vivienda Libre Plurifamiliar (Medio/Baja Densidad)	1,40
Vivienda Protegida Plurifamiliar (VPP)	0,30

3.2. COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN

	1,20
--	------

3.3. COEFICIENTE DE CARGA URBANÍSTICA

	1,00
--	------

3.4. COEFICIENTE DE REGULARIZACIÓN

	1,20
--	------

4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)

	24.027,12
--	-----------

5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)

	16.713,40
--	-----------

6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)

	1.857,04
--	----------

7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)

	5.456,68
--	----------

IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR:

SG RV B SP 1.1.	2,373
-----------------	-------

ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO:
Sistemas Generales del área de reparto en proporción a la cuantía de excesos de aprovechamiento.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMALIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES

MÍNIMA CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES (m ² s)	Mínimo 45% de la superficie del sector
MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO (m ² s)	Según Reglamento de Planeamiento, y Art. 17 de la LOUA.

II. DETERMINACIONES VINCULANTES:
Las establecidas en el artículo 12.1.14 de las Normas Urbanísticas.
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha.
Los condicionamientos ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

III. OTROS CONDICIONANTES:
Para el desarrollo del todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. La zona inundable será calificada de espacios libres, conforme al artículo 9.2.2. - Protección de Cauces Públicos, punto 12, Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES DEL SECTOR

I. CARGAS SUPLEMENTARIAS

Las establecidas en el artículo 12.1.B de las Normas Urbanísticas apartado 1 B g.

II. PROGRAMACIÓN

1º Cuatrimo

III. SISTEMA DE ACTUACIÓN

A determinar

IV. CONDICIONES INFRAESTRUCTURALES DE CONEXIÓN

Ejecución previa o simultánea de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta integración en la malla urbana.

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S.U.S.)
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN: **SUS-SP-1**
GUADALMINA

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Completación de un vacío territorial existente en el ámbito de Guadalmina Alta, en contacto con el término municipal de Estepona, promoviendo la materialización de una oferta residencial de calidad. La ordenación deberá resolver el contacto con el arroyo Guadalmina mediante la ubicación de un sistema de espacios libres y la articulación del sector con las zonas urbanas colindantes a través de la continuidad de la trama viaria



**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
SUELO URBANIZABLE**

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S.U.S.)
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN:

SAN PEDRO NORTE

SUS-SP-2

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Este sector forma parte del crecimiento de ensanche septentrional que coloniza el territorio que discurre entre el límite norte del núcleo de población de San Pedro y el entorno de la intersección de la carretera de Ronda y la AP-7, desde criterios de compatibilidad urbana, diseño fructífero con las zonas de ciudad adyacentes y difusión equilibrada de la centralidad urbana, adquiriendo una vocación estructural el Embalse de las Medranas, y el Parque Fluvial (PF-1) que se localiza en su perimetro. Con este crecimiento se facilita, además, la definitiva integración en la trama urbana de los asentamientos irregulares que se han ido desarrollando en la zona del Valle del Sol.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE (m ²)	208.245
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv./Ha)	50
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	1041
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,55
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	114.534
6.1. EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL (m ²)	104.124
6.2. EDIFICABILIDAD MÍNIMA TERCERÍA (m ²)	10.410
7. EDIFICABILIDAD MÍNIMA VPP (m ²)	41.650
8. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	418

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

I. ÁREA DE REPARTO	
2.1. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	AR SURB-SPINA 0,27369
2.2. ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (UA/m ²)	0,27369
3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Vivienda Libre Plurifamiliar (Alta Densidad)	0,80
Servicios, Terrecanos Compatibles	0,95
Vivienda Protegida Plurifamiliar (VPP)	0,30
3.3. COEFICIENTE DE CARGA URBANÍSTICA	0,80
	1,00
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	
4.1. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	57.056,55
4.2. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	40.049,80
4.3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	4.449,58
4.4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	12.556,77

IV. SISTEMAS GENERALES

INCLUIDOS EN EL SECTOR:	
SG RV B SP 1 B	11.814,89
SG RV B SP 5 2	1.912,07
SG RV B SP 6	2.788,69
SG RV B SP 2 2	6.805,33
SGEO-2	14.033,13
ADSCRITOS AL SECTOR:	
Sistemas Generales del área de reparto en proporción a la cuantía de excesos de aprovechamiento.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES
MÍNIMA CECION DE ESPACIOS LIBRES (m²)
MÍNIMA CECION DE EQUIPAMIENTO (m²)

Según Reglamento de Planeamiento, y Art. 17 de la LOUA

II. DETERMINACIONES VINCULANTES

Las establecidas en el artículo 12.1.15 de las Normas Urbanísticas.
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha.
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental)

III. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. La zona inundable será calificada de espacios libres, conforme al artículo 9.2.- Protección de Cauces Públicos, punto 12. Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES DEL SECTOR

I. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Las establecidas en el artículo 12.1.8 de las Normas Urbanísticas apartado 1 B g
II. PROGRAMACIÓN	1º Cuentario A determinar
III. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A determinar
IV. CONDICIONES INFRAESTRUCTURALES DE CONEXIÓN	Ejecución previa o simultánea de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta integración en la trama urbana.

**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
SUELO URBANIZABLE**

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S.U.S.)
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
SUS-SP-3**

DENOMINACIÓN: LAS MEDRANAS

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Este sector forma parte del crecimiento de ensanche septentrional que coloniza el territorio que discurre entre el límite norte del núcleo de población de San Pedro y el entorno de la intersección de la carretera de Ronda y la AP-7, desde criterios de compactación urbana, diálogo fructífero con las zonas de ciudad adyacentes y difusión equilibrada de la centralidad urbana, adquiriendo una vocación estructural al Embalse de las Medranas y el Parque Fluvial (PF-1) que se localiza en su perímetro. Con este crecimiento se facilita, además, la definitiva integración en la malla urbana de los asentamientos irregulares que se han ido desarrollando en la zona del Valle del Sol.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE (m ² s)	228.010,38
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha)	30
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	684
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,40
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	91.204
6.1. EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL (m ²)	82.084
6.2. EDIFICABILIDAD MÍNIMA RESIDENCIAL (m ²)	9.120
7. EDIFICABILIDAD MÍNIMA TERCIARIA (m ²)	28.729
8. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	287

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO	AR SURB-SP/NA
2.1. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,21369
2.2. ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (UA/m ² s)	0,24464
3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Vivienda Libre Plurifamiliar (Media Densidad)	1,00
Servicios Terciarios Comerciales	0,85
Vivienda Protegida Plurifamiliar (VPP)	0,30
3.2. COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	0,80
3.3. COEFICIENTE DE CARGA URBANÍSTICA	1,00
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	55.700,46
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	43.951,18
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	4.872,35
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	7.656,92

IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR:

SG RV B SP 5 1	13.444,14
SG RV B SP 1 7	3.072,62

ADSCRITOS AL SECTOR:
Sistemas Generales del área de reparto en proporción a la cantidad de excesos de aprovechamiento.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES
MÍNIMA CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES (m²s)
MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO (m²s)

Según Reglamento de Planeamiento, y Art. 17 de la LOUA.

II. DETERMINACIONES VINCULANTES
Las establecidas en el artículo 12.1.16 de las Normas Urbanísticas.
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha.
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental, y en la Declaración de Impacto Ambiental

III. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. La zona inundable será calificada de espacios libres, conforme a artículo 9.2.2. - Protección de Cauces Públicos, punto 12, Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES DEL SECTOR

I. CARGAS SUPLEMENTARIAS
Las establecidas en el artículo 12.1.8 de las Normas Urbanísticas apartado 1 B g

II. PROGRAMACIÓN
1º Cuadrante

III. SISTEMA DE ACTUACIÓN
A. determinar

IV. CONDICIONES INFRAESTRUCTURALES DE CONEXIÓN
Ejecución previa o simultánea de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta integración en la malla urbana.

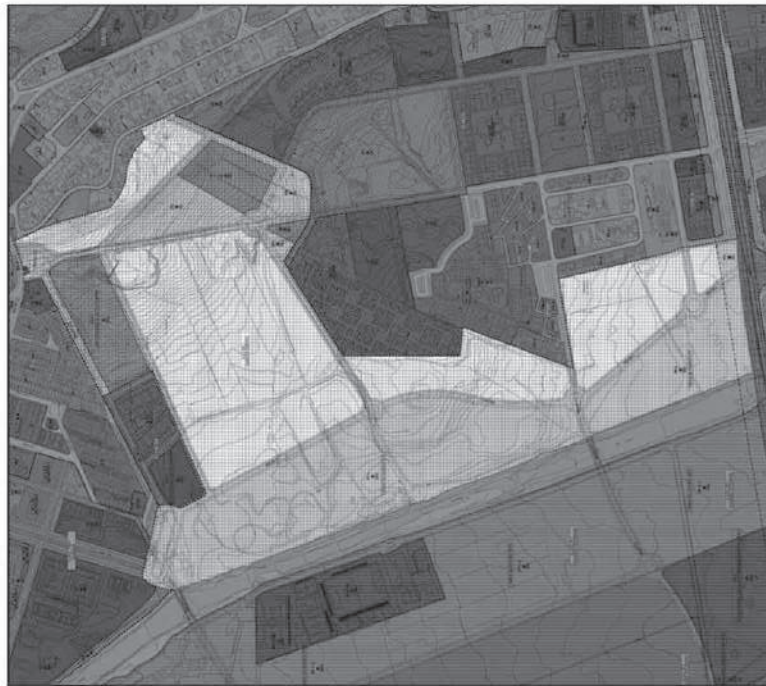
**ZONA: NUEVA ANDALUCÍA
SUELO URBANIZABLE**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA		
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		
II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS		
1. SUPERFICIE (m ²)		508.800
2. USO GLOBAL		RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Nv/Ha)		40
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS		2027
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)		0,45
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)		228.060
6.1. EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL (m ²)		207.768
6.2. EDIFICABILIDAD MÍNIMA TERCERA (m ²)		20.272
7. EDIFICABILIDAD MÍNIMA VPP (m ²)		124.673
8. NÚMERO MÍNIMO DE VPP		1.246
III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
1. ÁREA DE REPARTO		
2.1 APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)		AR-SURB-SP/NA
2.2 ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (UA/m ²)		0,21369
3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA:		
Vivienda Libre (Alta Densidad)		0,80
Servicios Tercarios Compatibles		0,85
Vivienda Protegida (VPP)		0,30
		1,00
		1,00
3.2. COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN		
3.3. COEFICIENTE DE CARGA URBANÍSTICA		
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)		121.125,24
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)		97.488,33
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)		16.829,81
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)		12.827,10
IV. SISTEMAS GENERALES		
INCLUIDOS EN EL SECTOR:		
SGEL PT.4		147.329
SG RV B SP.5.7		777
SG RV B NA.2.1		7.926
SG RV B NA.2.3		7.087
SG RV B NA.5		10.389
SGEQ.5.2		23.176
ADSCRITOS AL SECTOR:		
Sistemas Generales del área de reparto en proporción a la cuantía de excesos de aprovechamiento.		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA		
I. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES		
MÍNIMA CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES (m ²)		
MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO (m ²)		
Según Reglamento de Planeamiento, y Art. 17 de la LOUA.		
II. DETERMINACIONES VINCULANTES		
Las establecidas en el artículo 12.1.17 de las Normas Urbanísticas.		
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha		
Los condicionamientos ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental		
III. OTROS CONDICIONANTES		
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. La zona inundable será calificada de espacios libres, conforme al artículo 9.2.2.- Protección de Cauces Públicos, punto 12, Normas Urbanísticas.		
El SG EQ. 7 Área Dedicación Río Verde, adscrito a este sector, está condicionado a la ejecución de las medidas de defensa contra inundaciones.		
La ordenación de desarrollo habrá de ser consultada con la Consejería de Obras Públicas y Transportes para su armonización con el "Proyecto de Construcción de Ferrocarril de la Costa del Sol, Tramo Fuenfrío-Los Monteros y Los Monteros-San Pedro de Alcázar".		
OTRAS DETERMINACIONES DEL SECTOR		
Las establecidas en el artículo 12.1.8 de las Normas Urbanísticas apartado 1 B g		
I. PROGRAMACIÓN		
1º Cuatrienio		
III. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
A determinar. Preferentemente el sistema de actuación será público. El sistema de compensación será admisible siempre que se prescriben las garantías para no desvirtuar los objetivos estratégicos de la actuación.		
IV. CONDICIONES INFRAESTRUCTURALES DE CONEXIÓN		
Ejecución previa o simultánea de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta integración en la malta urbana.		

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S.U.S.)
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN		
DENOMINACIÓN:		GUADAIZA ORIENTAL
SUS-NA-1		
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
El sector se ubica un espacio que, por su localización, desarrolla nobles aptitudes para acoger desarrollos residenciales posibilitando cercar, hacia el Oeste, la trama urbana de Nueva Andalucía. Su posición en el centro de gravedad de las Estaciones Ferroviarias previstas en Puerto Real y San Pedro y su íntima vinculación con varias vías estructuradas de nivel territorial (A-7) y urbano (Distribuidor intermedio de Nueva Andalucía) le confieren una óptima accesibilidad intra e interurbana proyectando unas excepcionales potencialidades para el acomodo de productos residenciales dotados de diversidad tipológica y adecuada complejidad funcional. Este ámbito de crecimiento urbano se constituye en una de las más firmes apuestas del Plan General para contextualizar una política de materialización de vivienda protegida que reverte las graves carencias existentes en la actualidad, dando cumplimiento con ello al Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol que incluye estos sucesos dentro del Área de Oportunidad de Guadaiza. La puesta en valor de la fibra oriental del Río Guadaiza como espacio colectivo de referencia e hilo paisajístico protagonista, sin duda, la ordenación.		



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S.U.S.)
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL SUS-NG-1
 RÍO VERDE

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
 DENOMINACIÓN:

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
 Este sector resuelve el ensanche de Nagueles al oeste de la carretera de Islán hasta contactar con el arco de intersección de la A-7 con la AP-7. La puesta en carga de este ámbito resolverá la continuidad del distribuidor norte desde el área de Nueva Andalucía cruzando el Río Verde y al arco de la A-7 mediante un nuevo paso elevado con el área de Nagueles Alto a través de la carretera de Islán.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE (m ² s)	217.036,84
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Hs)	26,95
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	585
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,30
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	65.110,98
7. EDIFICABILIDAD MÍNIMA VPP (m ²)	26.044,40
8. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	260
III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SURB-NG-MIB
2.1 APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,212773
2.2 ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (UA/m ² s)	0,239200
3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Vivienda Libre Plurifamiliar (Media Densidad)	1,00
Vivienda Protegida Plurifamiliar (VPP)	0,30
3.2. COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	1,20
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	56.255,90
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	41.561,74
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	4.617,97
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	10.076,18
IV. SISTEMAS GENERALES	
INCLUIDOS EN EL SECTOR:	
SG RV B NG 2.1	4.335,43
SG RV B NG 2.3	1.365,61
SG RV B NG 3.1	4.161,15
SGEQ 3	35.495,78
ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO:	
Sistemas Generales del área de reparto en proporción a la cuantía de excesos de aprovechamiento.	
V. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES	
MÍNIMA CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES (m ² s)	Según Reglamento de Planeamiento, y Art. 17 de la LOUA.
MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO (m ² s)	
III. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Las establecidas en el artículo 12.1.18 de las Normas Urbanísticas.	
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha	
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental	
VI. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES	
MÍNIMA CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES (m ² s)	
MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO (m ² s)	
III. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Las establecidas en el artículo 12.1.18 de las Normas Urbanísticas apartados 1 B g	
IV. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
1º Cuatrimo	
A. determinar	
III. SISTEMA DE ACTUACIÓN	
IV. CONDICIONES INFRAESTRUCTURALES DE CONEXIÓN	
Ejecución previa o simultánea de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta integración en la malla urbana.	

**ZONA: NAGÜELES
SUELO URBANIZABLE**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE (m ²)	367.760,00
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Ha)	31,20
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	1147
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,35
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	128.723,00
7. EDIFICABILIDAD MÍNIMA VPP (m ²)	45.063,00
8. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	450

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO	AR SURB NG/MB
2.1. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	0,212773
2.2. ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (UA/m ²)	0,317100

3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA:

Vivienda Libre Plurifamiliar (Media Densidad)	1,00
Vivienda Protegida Plurifamiliar (VPP)	0,30
3.2. COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	1,20

4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)

5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)

6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)

7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)

	116.623,08
	70.428,55
	7.825,39
	38.369,13

IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR:

SG RV B NG 1,3	10.652,10
SG RV B NG 3,8	2.375,95
SG RV B NG 4,1	17.866,73

ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO:
Sistemas Generales del Área de reparto en proporción a la cuantía de excesos de aprovechamiento.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES

MÍNIMA CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES (m²)

MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO (m²)

Según Reglamento de Planeamiento, y Art. 17 de la LOUA.

III. DETERMINACIONES VINCULANTES

Las establecidas en el artículo 12.1.19 de las Normas Urbanísticas.

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha

Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

III. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. La zona inundable será calificada de espacios libres, conforme al artículo 9.2.2. - Protección de Cauces Públicos, punto 12. Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES DEL SECTOR

I. CARGAS SUPLEMENTARIAS

Las establecidas en el artículo 12.1.8 de las Normas Urbanísticas apartado 1 B g

II. PROGRAMACIÓN

1º Cuatrimo

III. SISTEMA DE ACTUACIÓN

A determinar

IV. CONDICIONES INFRAESTRUCTURALES DE CONEXIÓN

Ejecución previa o simultánea de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta integración en la malla urbana.

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S.U.S.)
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

SUS-NG-2

MARBERIA

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

El sector se localiza en una zona de crecimiento urbano localizada al norte de la AP-7 cuyo objetivo de ordenación se centra en resolver la actual desarticulación y fragmentación existentes en el área promoviendo la capitalización de la trama urbana a través de la continuidad de la red viaria principal y la configuración de secuencias ambientales y corredores ecológicos que reconozcan las singularidades naturales existentes en el soporte territorial (arroyos, vaguadas, laderas y caños; zonas con vegetación relevante, etc) conformen una malla verde que se infiltre en el tejido urbano poniendo en relación los grandes parques urbanos existentes, y previstos (PF-8 Arroyo del Tejar, PF-10 Arroyo Guadalquivir, PF-11 Huerta del Prado y PUL-6 Pinares de Nagüeles), investigando nuevos argumentos de cualificación paisajística y escénográfica, y ejerciendo de recurso espacial principal para instrumentar la estrategia de creación de microcentros urbanos como acción básica para conseguir el equilibrio funcional y la mejora dotacional del área.



**ZONA: NAGÜELES
SUELO URBANIZABLE**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORIA:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

II. DETERMINACIONES URBANISTICAS	
1. SUPERFICIE (m ² s)	179.828,00
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (VV / Ha)	8,00
4. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	14,3
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,15
6. EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ²)	26.974,31
7. EDIFICABILIDAD MINIMA (m ²)	-
8. NUMERO MINIMO DE VPP	-

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. AREA DE REPARTO	JAR. SUPR. AG. I.M.B.
2.1. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,212773
2.2. INDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (UA/m ² s)	0,288001

3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGIA:	
Vivienda Libre Plurifamiliar (Baja Densidad)	
3.2. COEFICIENTE DE LOCALIZACION	1,60
3.3. COEFICIENTE DE LOCALIZACION	1,20
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	51.750,69
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	34.436,42
6. CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	3.826,26
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	13.527,69

IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR:
ADSCRITOS AL AREA DE REPARTO:
Sistemas Generales del área de reparto en proporción a la cuantía de excesos de aprovechamiento.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION FORMENORIZADA PRECEPTIVA
RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES
MINIMA CESION DE ESPACIOS LIBRES (m²s)
MINIMA CESION DE EQUIPAMIENTO (m²s)
Según Reglamento de Planeamiento, y Art. 17 de la LOUA.

II. DETERMINACIONES VINCULANTES
Las establecidas en el artículo 12.20 de las Normas Urbanísticas.
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

III. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. La zona inundable será calificada de espacios libres, conforme al artículo 9.2.2.- Protección de Cauces Públicos, punto 12, Normas Urbanísticas.
En el instrumento de desarrollo se deberá solicitar informe a la Consejería de Medio Ambiente sobre los terrenos del Monte de Utilidad Pública Sierra Blanca MA-10006-JA.

OTRAS DETERMINACIONES DEL SECTOR
Las establecidas en el artículo 12.1.8 de las Normas Urbanísticas apartado 1 B.g

II. PROGRAMACION
1º Cuatrienio

III. SISTEMA DE ACTUACION
A determinar

IV. CONDICIONES INFRAESTRUCTURALES DE CONEXION
Ejecución previa o simultánea de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta integración en la malla urbana.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S.U.S.)
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
SUS-NG-3
DENOMINACION: PARQUE DE NAGÜELES

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION
El sector se localiza en una zona de crecimiento urbano localizada al norte de la AP-7 cuyo objetivo de ordenación se centra en resolver la actual desvertebración y fragmentación existentes en el área promoviendo la capitalización de la trama urbana a través de la continuidad de la red viaria principal y la configuración de secuencias ambientales y corredores ecológicos que reconociendo las singularidades naturales existentes en el soporte territorial (arroyos, vaguadas, laderas y cerros, zonas con vegetación relevante, etc) conformen una malla verde que se infiltre en el tejido urbano poniendo en relación los grandes parques urbanos existentes, y previstos (PF-8 Arroyo del Tejar, PF-10 Arroyo Guadalupe, PF-11 Huerta del Prado y PUL-5 Pinares de Nagüeles), invirtiendo nuevos argumentos de cualificación paisajística y escenográfica, y ejerciendo de recurso espacial principal para instrumentar la estrategia de creación de microcentralidades como acción básica para conseguir el equilibrio funcional y la mejora dotacional del área.



**ZONA: MARBELLA
SUELO URBANIZABLE**

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S.U.S.)
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
SUS-MB-3**

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN: DON MIGUEL

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

El sector se localiza en una zona de crecimiento urbano localizada al norte de la AP-7 cuyo objetivo de ordenación se centra en resolver la actual desordenación y fragmentación existentes en el área promoviendo la cohesión de la trama urbana a través de la continuidad de la red vial principal y la configuración de secuencias ambientales y corredores ecológicos que reconstruyendo las singularidades naturales existentes en el soporte territorial (arroyos, vaguadas, laderas y cerros, zonas con vegetación relevante, etc) conformen una alta verde que se articule en el tejido urbano poniendo en relación los grandes parques urbanos existentes y previstos (PF-8 Arroyo del Tejar, PF-10 Arroyo Guadalupe, PF-11 fuente del Prado y PU-5 Pinar de Nigualtas), mejorando nuevos argumentos de cualificación paisajística y escénografica, y ejemplaridad de recurso espacial principal para instrumentar la estrategia de creación de microcentralidades como acción básica para conseguir el equilibrio funcional y la mejora dotacional del área.

Previamente a la formulación del Plan Parcial deberá realizarse una intervención arqueológica que determine la delimitación exacta y los valores presentes en el yacimiento de Cerro de los Trapiches. La localización del sistema de espacios libres se ubicará en las zonas merecedoras de protección.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE (m ²)	46.261,77
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / H ₀)	10
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	48
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,16
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	7.401,88
7. EDIFICABILIDAD MÍNIMA VPP (m ²)	-
8. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	-

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO	AR SURB-NG/MB
2.1. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	0,212773
2.2. ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (UA/m ²)	0,307199

3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA:

Vivienda Libre Plurifamiliar (Baja Densidad)	1,60
	1,20

3.2. COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN

4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	14.211,61
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	8.858,96
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	984,33
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	4.368,32

IV. SISTEMAS GENERALES

INCLUIDOS EN EL SECTOR: SG RV B NG 1,10

ADSCRITOS AL SECTOR: SG RV B MB 7,1

Sistemas Generales del área de reparto en proporción a la cuantía de excesos de aprovechamiento: 8.084,31

2.808,60

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES: Según Reglamento de Planeamiento, y Art. 17 de la LOUA.

MÍNIMA CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES (m²):

MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO (m²):

II. DETERMINACIONES VINCULANTES

Las establecidas en el artículo 12.1.23 de las Normas Urbanísticas.

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha

Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

III. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. La zona inundable será calificada de espacios libres, conforme al artículo 9.2.2. - Protección de Cauces Públicos, punto 12, Normas Urbanísticas.

En el instrumento de desarrollo se deberá solicitar informe a la Consejería de Medio Ambiente sobre los terrenos del Monte de Utilidad Pública Sierra Blanca MA-10008-JA.

OTRAS DETERMINACIONES DEL SECTOR

I. CARGAS SUPLEMENTARIAS: Las establecidas en el artículo 12.1.8 de las Normas Urbanísticas ajustado 1 B.g

II. PROGRAMACIÓN: 1º Cuatrienio

III. SISTEMA DE ACTUACIÓN: A determinar

IV. CONDICIONES INFRAESTRUCTURALES DE CONEXIÓN

Ejecución previa o simultánea de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta integración en la malla urbana.

**ZONA: MARBELLA
SUELO URBANIZABLE**

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S.U.S.)
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
SUS-MB-4**

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN: MARBELLA, ESTE

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Ensanche oriental de Marbella en el entorno del actual Polígono de la Ermita. El Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol identifica este ámbito junto con el colindante en la zona de Río Real como Áreas de Oportunidad M-2 y M-3 destinadas a desarrollar un equipamiento singular (Ciudad Deportiva de Marbella) y una oferta relevante de viviendas públicas. No obstante, en aplicación del artículo 38 del POT, el Plan General, reforzando los objetivos de ordenación del planeamiento territorial, regula la localización de ambos Equipamientos Territoriales modificando la vocación inicialmente prevista para ambas zonas. Así, el área del ensanche territorial de Marbella se esencializa como especialmente óptima para acoger la oferta de vivienda protegida prevista, en detrimento de la zona de Río Real, donde la existencia de una extremadamente compleja topografía inhabilita el establecimiento de las densidades globales adecuadas al desarrollo de estas funciones residenciales.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA		
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		
II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS		
1. SUPERFICIE (m ²)		314.739,66
2. USO GLOBAL		RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / H ₀)		60
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS		1874
5. COEF. EFICACIDAD (m ² /m ² g)		0,65
6. EFICACIDAD MÁXIMA (m ²)		173.108,81
6.1. EFICACIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL (m ²)		195.786,81
6.2. EFICACIDAD MÁXIMA TERCIARIA (m ²)		17.310,00
7. EFICACIDAD MÍNIMA VPP (m ²)		93.479,00
8. NÚMERO MÍNIMO DE VPP		635

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO		AR-SURB-NG/MB
2.1. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)		0,212773
2.2. ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (UA/m ²)		0,235369
3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA:		
Vivienda Libre Plurifamiliar (Alta Densidad)		0,80
Servicios Terciarios Compatibles		0,85
Vivienda Protegida Plurifamiliar (VPP)		0,30
3.2. COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN		
		0,80
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)		74.089,56
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)		60.271,52
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)		6.696,83
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)		7.121,20

IV. SISTEMAS GENERALES

INCLUIDOS EN EL SECTOR:	
SGEL-PF 12.1	56.719,90
SGEO-12	41.761,86
SG RV B MB 9.3	11.036,96
SG RV B MB 12.3	8.070,01
SG RV B MB 12.4	4.343,25
ADSCRITOS AL SECTOR:	
Sistemas Generales del área de reparto en proporción a la cuantía de excesos de aprovechamiento.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

II. RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES	
MÍNIMA CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES (m ²)	Segun Replanteo de Planeamiento, y Art. 17 de la LOUA.
MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO (m ²)	

II. DETERMINACIONES VINCULANTES

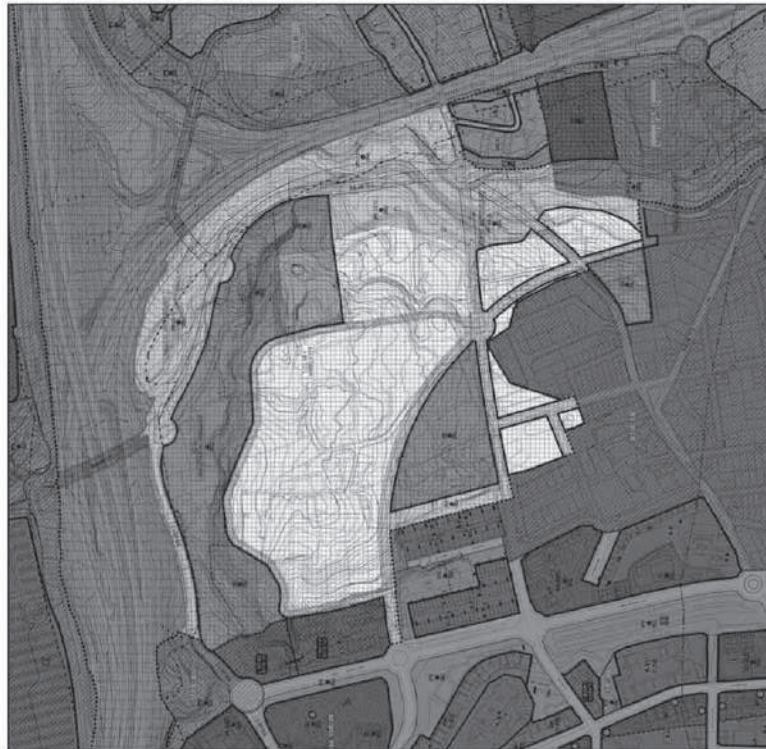
Las establecidas en el artículo 12.1.24 de las Normas Urbanísticas.
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

III. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. La zona inundable será calificada de espacios libres, conforme al artículo 9.2.2.- Protección de Cauces Públicos, punto 12, Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES DEL SECTOR

I. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Las establecidas en el artículo 12.1.8 de las Normas Urbanísticas apartado 1 B g	
II. PROGRAMACIÓN	
1º Cuadrante	
III. SISTEMA DE ACTUACIÓN	
A determinar. Preferentemente el sistema de actuación será público. El sistema de compensación era admisible siempre que se presen las garantías para no desvirtuar los objetivos estratégicos de la actuación	
IV. CONDICIONES INFRAESTRUCTURALES DE CONEXIÓN	
Ejecución previa o simultánea de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta integración en la malia urbana.	



**ZONA: RÍO REAL
SUELO URBANIZABLE**

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S.U.S.)
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICO
SUS-RR-1**

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

HACIENDA CORTÉS

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

El sector se localiza en un ámbito territorial que presenta una gran complejidad topográfica y una topología caracterizada por la existencia de una densa red hídrica compuesta por una serie de arroyos que se originan hacia el mar organizando una secuencia paulatina de vaguadas, laderas y cerros de gran valor ambiental, paisajístico y escénográfico que es necesario preservar como condición básica para desarrollar plenamente la capacidad de acogida que presenta el territorio para acomodar funciones residenciales y turísticas de alta calidad, excelencia y valor añadido. En gran medida las oportunidades que presenta Marbella a corto y medio plazo para recuperar el tiempo perdido, para resituarse en el escenario nacional e internacional como un destino turístico y residencial preminente, pasan por adular las medidas de ordenación necesarias para conseguir, en este territorio, un modelo de ocupación y colonización dotado de orden, estructura y sentido común que revertirá la inmensa fractura y desmembración que la acumulación caótica de urbanizaciones ha ocasionado en los últimos tiempos.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE (m ² s)	62.904,96
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL / TURÍSTICO
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Mv / Ha)	19,87
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	125
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,225
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	14.153,62
7. EDIFICABILIDAD MÍNIMA (m ²)	4.746,06
8. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	42
III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SURB-RRVALVB
2.1. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,22152
2.2. ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (UA/m ² s)	0,27203
3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Vivienda Libre Plurifamiliar (Media Densidad)	1,20
Vivienda Protección Plurifamiliar (VPP)	0,30
3.2. COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	
	1,30
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	
	17.111,72
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	
	12.541,24
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	
	1.393,47
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	
	3.177,02
IV. SISTEMAS GENERALES	
INCLUIDOS EN EL SECTOR:	
SG RV B RR 1.2	
7.057,16	
DESCRITOS AL ÁREA DE REPARTO:	
Sistemas Generales del área de reparto en proporción a la cuantía de excesos de aprovechamiento.	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES	
MÍNIMA CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES (m ²)	Mínimo 30 % de la superficie del sector
MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO (m ²)	Mínimo 30 % de la superficie del sector
II. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Las establecidas en el artículo 12.1.26 de las Normas Urbanísticas.	
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha	
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental	
III. OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. La zona inundable será calificada de espacios libres, conforme al artículo 9.2.2.- Protección de Cauces Públicos, punto 12. Normas Urbanísticas.	
OTRAS DETERMINACIONES DEL SECTOR	
Las establecidas en el artículo 12.1.8 de las Normas Urbanísticas apartado 1 B.g	
II. PROGRAMACIÓN	
1º Cuadrante	
A determinar	
III. SISTEMA DE ACTUACIÓN	
IV. CONDICIONES INFRAESTRUCTURALES DE CONEXIÓN	
Ejecución previa o simultánea de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta integración en la malla urbana.	

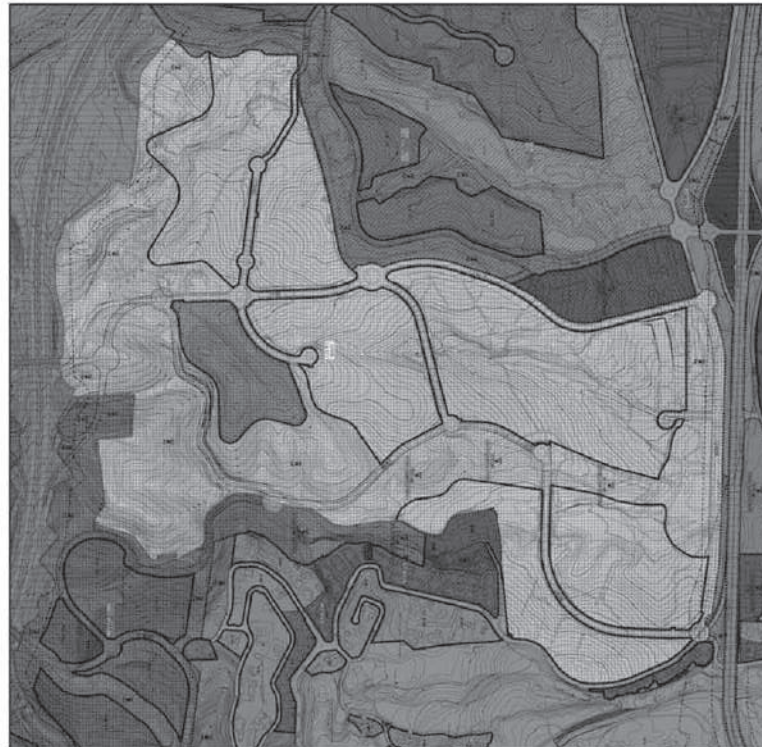
**ZONA: RIO REAL
SUELO URBANIZABLE**

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S.U.S.)
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURISTICO**

REALEJO

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN:

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
La inserción de una pieza mixta Residencial-Turística y de Actividades Económicas en la Costa Oriental obedece a un criterio de equilibrio funcional del modelo de ciudad evitando la ubicación exclusiva de estas funciones en los núcleos de población principales (Marbella, San Pedro de Alc nara y el Polgono de la Campa en Nueva Andaluca). Presencia una cara vocacional de conformar un área de nueva centralidad que territorialice el postulado de la "proximidad de funciones" que facilita la implementación de m rquidos sostenibles; al evitar la dependencia funcional que suelen presentar las áreas de ciudad monofuncionales como la que, hasta la actualidad, se ha ido desarrollando en la zona de la costa oriental del l rmino municipal. La posición concreta de esta pieza se vincula con el conector RVA-6 que pone en relación los conurbos territoriales de la AP-7 y la A-7 en el entorno del Hospital Comarcal y del Intercambiador de Los Monteros, punto neurológico de este ámbito territorial. La presencia dentro del sector de usos residenciales ha de desembocar en la instrumentación de medidas de ordenación pormenorizada que garanticen su cohabitación con las actividades económicas, tales como la localización, en los suelos de contacto de ambos usos, de dabaciones y espacios libres. En cualquier caso las actividades a desarrollar en estas piezas deberán presentar parámetros de calidad ambiental que posibiliten la compatibilidad con funciones residenciales.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

II. DETERMINACIONES URBANISTICAS	
1. SUPERFICIE (m ² s)	790.956,28
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONOMICAS / TURISTICO
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (m ² /Hr)	12,00
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	949
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,77
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	213.558,29
6.1. EDIFICABILIDAD ACTIVIDADES ECONOMICAS (m ²)	74.746,37
6.2. EDIFICABILIDAD HOTELERA (m ²)	32.033,73
7. EDIFICABILIDAD MÍNIMA VPP (m ²)	32.033,73
8. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	320

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SURB-RR/ALVB
2.1 APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,22152
2.2 ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (UA/m ² s)	0,28989

3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Vivienda Libre Plurifamiliar (Medio Densidad)	1,20
Actividades Económicas	0,70
Hotelero	0,75
Vivienda Protegida Plurifamiliar (VPP)	
3.2. COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	1,30
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	228.347,10
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	157.691,37
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	17.621,26
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	53.134,47

IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR:	
SG RV B RR 1.10	11.624,00
SG RVA RR 6.1	15.449,95
SG RV B AL 1.1	6.458,00
SG RV B RR 2.1	9.817,00
SG RV B RR 8	17.427,00
SGEL-PF-15.2	57.443,15

ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO:
Sistemas Generales del área de reparto en proporción a la cuantía de excesos de aprovechamiento.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES
MÍNIMA CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES (m²s)
MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO (m²s)
Segun Reglamento de Planeamiento, y Art. 17 de la LOUA.

II. DETERMINACIONES VINCULANTES
Las establecidas en el artículo 12.1.27 de las Normas Urbanisticas.
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

III. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidraulico y sus zonas de protección. La zona inundable será calificada de espacios libres, conforme al artículo 9.2.2. - Protección de Cauces Públicos, punto 12. Normas Urbanisticas.

II. CARGAS SUPLEMENTARIAS
Las establecidas en el artículo 12.1.9 de las Normas Urbanisticas apartado 1 B g

III. PROGRAMACIÓN
1  Cuiltrierto

III. SISTEMA DE ACTUACIÓN
Cooperación

IV. CONDICIONES INFRAESTRUCTURALES DE CONEXIÓN
Ejecución previa o simultánea de las infraestructuras generadoras de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta integración en la malla urbana.

OTRAS DETERMINACIONES DEL SECTOR

**ZONA: ALICATE
SUELO URBANIZABLE**

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S.U.S.)
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURISTICO
SUS-AL-1**

IDENTIFICACION DE LA ACTUACION: SIETE REVUELTAS

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION

El sector se localiza en un ámbito territorial que presenta una gran complejidad topográfica y una topología caracterizada por la existencia de una densa red hídrica compuesta por una serie de arroyos que se dirigen hacia el mar organizando una secuencia pautada de vaguadas, laderas y cerros de gran valor ambiental, paisajístico y escénográfico que es necesario preservar como condición básica para desarrollar plenamente la capacidad de acogida que presenta el territorio para acomodar funciones residenciales y turísticas de alta calidad, excelencia y valor añadido.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORIA: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

II. DETERMINACIONES URBANISTICAS

1. SUPERFICIE (m ²)	185.549,38
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL / TURISTICO
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	15,46
4. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	287
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,20
6. EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ²)	37.109,87
7. EDIFICABILIDAD MINIMA VPP (m ²)	11.132,96
8. NUMERO MINIMO DE VPP	111

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. AREA DE REPARTO	AR-SURB-RIALVB
2.1. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	0,22152
2.2. INDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (UA/m ²)	0,31459

3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGIA:

Vivienda Libre Plurifamiliar (Baja Densidad)	1,50
Vivienda Protegida Plurifamiliar (VPP)	0,30
Localización	1,30

3.2. COEFICIENTE DE LOCALIZACION

4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	58.373,83
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	36.962,61
6. CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	4.110,29
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	17.270,83

IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR:

SG RV B AL 1,3	6.831,00
SG RV B AL5	12.006,00
IA	3.000,00

ADSCRITOS AL AREA DE REPARTO:

Sistemas Generales: del área de reparto en proporción a la cuantía de excesos de aprovechamiento.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION FORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES	Minimo 45% de la superficie del sector
MINIMA CESION DE ESPACIOS LIBRES (m ²)	Segun Reglamento de Planeamiento, y Art. 17 de la LOJA.
MINIMA CESION DE EQUIPAMIENTO (m ²)	

III. DETERMINACIONES VINCULANTES

Las establecidas en el artículo 12.1.29 de las Normas Urbanísticas.
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha.
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

III. OTROS CONDICIONANTES

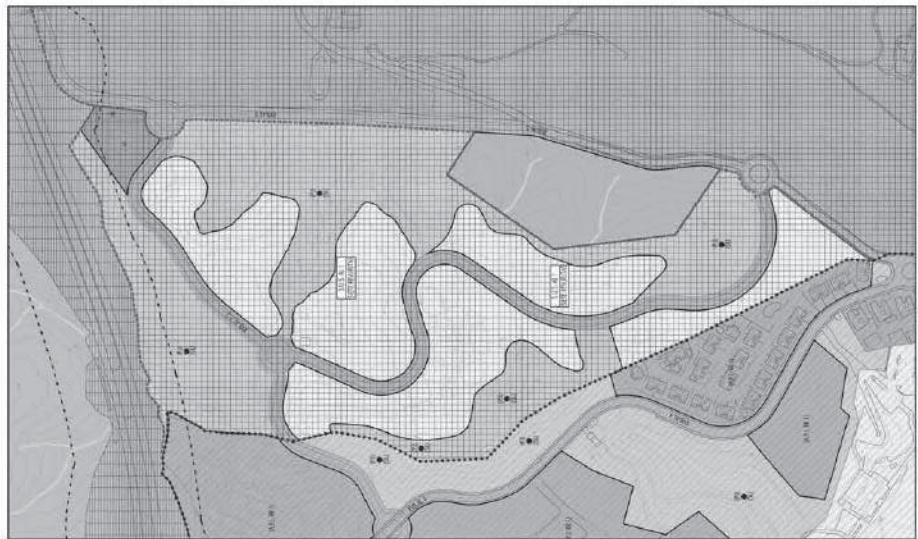
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. La zona inundable será calificada de espacios libres, conforme al artículo 9.2.2.- Protección de Cauces Públicos, punto 12, Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES DEL SECTOR

I. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Las establecidas en el artículo 12.1.8 de las Normas Urbanísticas apartada 1 B.g
II. PROGRAMACION	1º Cuadrante
III. SISTEMA DE ACTUACION	A determinar

IV. CONDICIONES INFRAESTRUCTURALES DE CONEXION

Ejecución previa o simultánea de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta integración en la malia urbana.



**ZONA: ALICATE
SUELO URBANIZABLE**

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S.U.S.)
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURISTICO
IDENTIFICACION DE LA ACTUACION
DENOMINACION:**

SUS-AL-2
BUGANVILLA

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION

Ambito territorial localizado en las cotas bajas de las formaciones serranas que descienden hacia el encuentro con la unidad ambiental del litoral. La suavización de las condiciones topográficas y la proximidad de la Autovía de la Costa, que garantiza una óptima accesibilidad y aporta una notable visibilidad, justifica el incremento de edificabilidad y densidad propuestos, respecto de las soluciones residenciales-turísticas de baja densidad, con la finalidad de desarrollar una importante oferta de vivienda protegida que redunde en el equilibrio funcional y en la cohesión social de un espacio, en la actualidad, claramente orientado al desarrollo de ofertas residenciales dirigidas a capas poblacionales de renta alta.

La localización de este sector en las inmediaciones de la Autovía de la Costa le otorga un rol protagonista en la configuración del distribuidor meridional de la red viaria primaria, llamado a canalizar los flujos intersectoriales y a diseñar una estrategia relacional nacional y coherente entre las urbanizaciones del frente litoral y las del interior.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORIA	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
II. DETERMINACIONES URBANISTICAS	
1. SUPERFICIE (m ²)	191.396,17
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL / TURISTICO
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (v/v / Ha)	18,75
4. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	359
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,25
6. EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ²)	47.849,04
6.1. EDIFICABILIDAD HOTELERA (m ²)	7.171,63
7. EDIFICABILIDAD MINIMA VPP (m ²)	12.203,22
8. NUMERO MINIMO DE VPP	122

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. AREA DE REPARTO	AR-SURB-RR/AL/VB
2.1. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	0,22152
2.2. INDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (UA/m ²)	0,26848
3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGIA:	
Vivienda Libre Plurifamiliar (Media Densidad)	1,20
Hotels	0,75
Vivienda Protegida Plurifamiliar (VPP)	0,30
3.2. COEFICIENTE DE LOCALIZACION	
	1,30
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	
	56.171,54
5. APROVECHAMIENTO SUJETIVO (UA)	
	38.198,27
6. CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	
	4.239,81
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	
	13.773,26

IV. SISTEMAS GENERALES

INCLUIDOS EN EL SECTOR:	
SG RV B AL 2.4	6.258,00
SG RV B AL 6.2	2.327,00
SGEL-PU.10	47.573,27
ADSCRITOS AL AREA DE REPARTO:	
Sistemas Generales del área de reparto en proporción a la cuantía de excesos de aprovechamiento.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES	
MINIMA CESION DE ESPACIOS LIBRES (m ²)	Según Reglamento de Planeamiento, y Art. 17 de la LOUA.
MINIMA CESION DE EQUIPAMIENTO (m ²)	

II. DETERMINACIONES VINCULANTES

Las establecidas en el artículo 12.1.30 de las Normas Urbanísticas.
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha.
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

III. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce: será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. La zona inundable será calificada de espacios libres, conforme al artículo 9.2.2. Protección de Cauces Públicos, punto 12, Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES DEL SECTOR

I. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Las establecidas en el artículo 12.1.8 de las Normas Urbanísticas apartado 1 B.9.
II. PROGRAMACION	2º Cuadrante
III. SISTEMA DE ACTUACION	A determinar
IV. CONDICIONES INFRAESTRUCTURALES DE CONEXION	Ejecución previa o simultánea de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta integración en la malla urbana.

ZONA: ALCATE
SUELO URBANIZABLE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORIA	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
II. DETERMINACIONES URBANISTICAS	
1. SUPERFICIE (m ²)	138.758,26
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL / TURISTICO
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Ha)	18,75
4. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	260
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,25
6. EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ²)	34.689,56
6.1 EDIFICABILIDAD HOTELERA (m ²)	5.203,43
7. EDIFICABILIDAD MINIMA VPP (m ²)	8.845,83
8. NUMERO MINIMO DE VPP	88

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. AREA DE REPARTO		AR-SURB-RR/ALVB
2.1 APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)		0,22152
2.2 INDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (UA/m ²)		0,29347
3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGIA:		
	Vivienda Libre Plurifamiliar (Media Densidad)	1,20
	Hotels	0,75
	Vivienda Protegida Plurifamiliar (VPP)	0,50
		1,30
3.2. COEFICIENTE DE LOCALIZACION		
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)		40.722,09
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)		27.663,95
6. CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)		3.073,77
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)		9.964,36

IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR:

SGRV B AL 3.1	4.602,73
SGEL-PU-183	32.818,62

ADSCRITOS AL AREA DE REPARTO: Sistemas Generales del area de reparto en proporcion a la cuantia de aprovechamiento.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES	
MINIMA CESION DE ESPACIOS LIBRES (m ²)	Segun Reglamento de Planeamiento, y Art. 17 de la LOUA.
MINIMA CESION DE EQUIPAMIENTO (m ²)	

III. DETERMINACIONES VINCULANTES:

Las establecidas en el articulo 12.1.31 de las Normas Urbanisticas.
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaracion de Impacto Ambiental

III. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, sera necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Publico Hidraulico y sus zonas de proteccion. La zona inundable sera calificada de espacios libres, conforme al articulo 9.2.2. - Proteccion de Cauces Publicos, punto 12, Normas Urbanisticas.

OTRAS DETERMINACIONES DEL SECTOR

I. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Las establecidas en el articulo 12.1.8 de las Normas Urbanisticas apartado 1 B.g.	
II. PROGRAMACION	
2º Cuadrante	
A. determinar	

IV. CONDICIONES INFRAESTRUCTURALES DE CONEXION

Ejecucion previa o simultanea de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energia electrica para su correcta integracion en la mallla urbana.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S.U.S.)
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURISTICO
SUS-AL-3

IDENTIFICACION DE LA ACTUACION: RIO MAR

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION

Localizado en la franja de litoral de la costa oriental, se trata de una de las escasas oportunidades que restan para lograr permeabilizar el muro funcional que se ha ido desarrollando a lo largo del frente litoral. La localización de este sector en las inmediaciones de la Autovía de la Costa le otorga un rol protagonista en la configuración del distribuidor meridional de la red viaria primaria, llamado a canalizar los flujos intersectoriales y a diseñar una estrategia relacional, racional y coherente, entre las urbanizaciones del frente litoral y las del interior. El Plan Parcial que se formule deberá respetar el edificio de la Guardia Civil existente en este sector, de tal manera que localizará en la parcela que ocupa parte de la reserva de dotaciones públicas.



**ZONA: ALCATE
SUELO URBANIZABLE**

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S.U.S.)
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURISTICO**

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

LA PAZ

SUS-AL-4

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Ambio territorial localizado en las cotas bajas de las formaciones serranas que descienden hacia el encuentro con la unidad ambiental del litoral. La suavización de las condiciones topográficas justifica el incremento de edificabilidad y densidad propuestos, respecto de los sectores residenciales-turísticos de baja densidad, con la finalidad de desarrollar una importante oferta de vivienda protegida que redunde en el equilibrio funcional y en la cohesión social de un espacio, en la actualidad, claramente orientado al desarrollo de ofertas residenciales dirigidas a capas poblacionales de renta alta.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE (m ² s)	472.560
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL / TURISTICO
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Ha)	22,41
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	1059
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,25
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	118.140,00
7. EDIFICABILIDAD MÍNIMA VPP (m ² s)	35.442,00
8. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	364

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SURB-RR/AL/VB
2.1. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,22162
2.2. ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (UA/m ² s)	0,30225

3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA:

Vivienda Libre Plurifamiliar (Media Densidad)	1,20
Vivienda Protegida Plurifamiliar (VPP)	0,30
	1,30

3.2. COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN

4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	142.831,26
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	94.213,34
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	10.468,15
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	38.149,77

IV. SISTEMAS GENERALES

INCLUIDOS EN EL SECTOR:

SG RV B AL 7.1	17.213,49
SG RV B AL 17	21.065,43
SG EL-PF-17.2	90.405,44

ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO:

Sistemas Generales del área de reparto en proporción a la cuantía de excesos de aprovechamiento.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES

MÍNIMA CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES (m ² s)	Mínimo 20% superficie del sector.
MÍNIMA GESTIÓN DE EQUIPAMIENTO (m ² s)	Según Reglamento de Planeamiento, y Art. 17 de la LOUA.

II. DETERMINACIONES VINCULANTES

Las establecidas en el artículo 12.1.32do las Normas Urbanísticas.

Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha

Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

III. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario Informe de la Agencia Andaluza de Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. La zona inundable será calificada de espacios libres, conforme al artículo 9.2. - Protección de Cauces Públicos, punto 12, Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES DEL SECTOR

I. CARGAS SUPLEMENTARIAS

Las establecidas en el artículo 12.1.8 de las Normas Urbanísticas apartado 1 B 9

II. PROGRAMACIÓN

2º Cuatrenio

III. SISTEMA DE ACTUACIÓN

A determinar

IV. CONDICIONES INFRAESTRUCTURALES DE CONEXIÓN

Ejecución previa o simultánea de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta integración en la matriz urbana.

**ZONA: ALCATE
SUELO URBANIZABLE**

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S.U.S.)
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURISTICO
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN:**

**SUS-AL-5
MARBELLA GOLF**

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
El objetivo fundamental de la ordenación de este ámbito, localizado en posiciones centrales de la Costa Oriental, es el de consolidar una oferta turística de calidad, con la implementación, a la vez existente, oferta de golf, de usos hoteleros de excelencia, reforzando así el carácter turístico residencial que caracteriza a toda la costa oriental de Marbella, a la vez que contribuye a la diversificación funcional del término municipal. El desarrollo de este sector a su vez consolida la conformación de uno de los nuevos ejes varios de carácter estructurante de la ciudad, el distribuidor longitudinal RVB AL-1, que discurre por el norte del sector, consiguiendo así el cosido de áreas de ciudad hasta ahora desvinculadas.
El sistema local de espacios libres se localizará preferentemente al noreste del ámbito, incorporando así para el uso público, la singular topografía que lo caracteriza, a la vez que se preserva paisajísticamente el mismo. La reserva local de equipamientos públicos se realizará en posiciones colindantes con el suelo urbano actual, consolidando así áreas de centralidad local, que contribuyen a mejorar la cohesión social con las áreas residenciales colindantes.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE (m ² s)	763.223
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv/Ha)	-
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	-
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,06
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	45.793,36
III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SURB-AL-5
2.1 APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,00360
2.2 ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (UA/m ² s)	0,00360
3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA:	
3.2. COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	Hoteles/Campo de Golf
3.3. COEFICIENTE DE CARGA URBANÍSTICA	1,20
3.3. COEFICIENTE DE CARGA URBANÍSTICA	1,30
3.3. COEFICIENTE DE CARGA URBANÍSTICA	1,00
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	71.437,74
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	64.293,68
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	7.143,78
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0,00

IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR:

SG RV B AL 5	12.036,66
SG RV B AL 2.2	6.977
SG RV B AL 1.4	17.106

ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO:

Sistemas Generales del área de reparto en proporción a la cuantía de excesos de aprovechamiento.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES
MINIMA CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES (m²s)
MINIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO (m²s)
Según artículo 12.1.33 de las Normas Urbanísticas.

II. DETERMINACIONES VINCULANTES

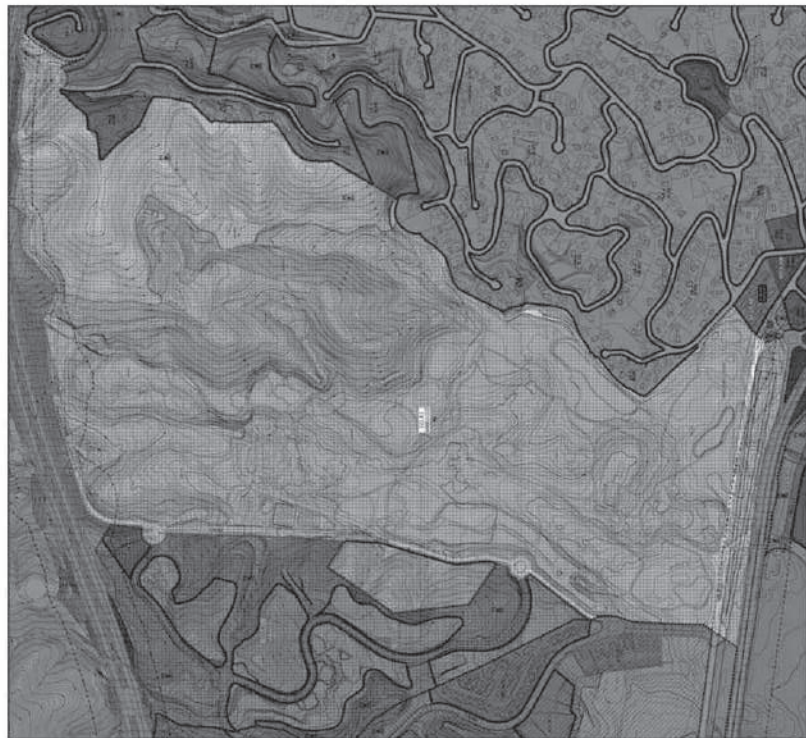
Las establecidas en el artículo 12.1.33 de las Normas Urbanísticas.
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

III. OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. La zona inundable será calificada de espacios libres, conforme al artículo 9.2.2.- Protección de Cauces Públicos, punto 12, Normas Urbanísticas.
La ordenación de desarrollo habrá de ser consultada con la Consejería de Obras Públicas y Transportes para su armonización con el Proyecto de Construcción de Ferrocarril de la Costa del Sol. Tramo Fuenigroble-Los Monteros y Los Monteros-San Pedro de Alcánara.

OTRAS DETERMINACIONES DEL SECTOR

I. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Las establecidas en el artículo 12.1.8 de las Normas Urbanísticas apartado 1.B.g
II. PROGRAMACIÓN	1º y 2º Cuatrenio
III. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A determinar
IV. CONDICIONES INFRAESTRUCTURALES DE CONEXIÓN	Execución previa o simultánea de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta integración en la malla urbana.



**ZONA: LA VIBORA
SUELO URBANIZABLE**

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICO
SUS-VB-1
DENOMINACIÓN: LAS CAÑAS

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
Localizado en la franja de litoral de la costa oriental, se trata de una de las escasas oportunidades que restan para lograr permear el muro funcional que se ha ido desarrollando a lo largo del frente litoral y posibilitar el desarrollo de una oferta de vivienda protegida que fortalezca la cohesión social de este sector del término municipal.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE (m ² s)	51.086
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL / TURÍSTICO
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv / Ha)	24,86
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	127
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,25
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	12.771,54
7. EDIFICABILIDAD MÍNIMA VPP (m ²)	3.831,46
8. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	38

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. ÁREA DE REPARTO	AR.SURB.RR/AL/VB
2.1 APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,22152
2.2 ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (UA/m ² s)	0,30225
3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA:	
vivienda Libre Plurifamiliar (Media Densidad)	1,20
vivienda Protección Plurifamiliar (VPP)	0,30
3.2. COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	
	1,30
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	15.440,79
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	10.184,94
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.131,66
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	4.124,18

IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR:
Sistemas Generales del área de reparto en proporción a la cuantía de excesos de aprovechamiento.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA	
RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES	Mínimo 20% superficie del sector
MÍNIMA CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES (m ² s)	Según Reglamento de Planeamiento, y Art. 17 de la LOUA.
MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO (m ² s)	

III. DETERMINACIONES VINCULANTES
Las establecidas en el artículo 12.1.34 de las Normas Urbanísticas.
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha.
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

III. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. La zona inundable será calificada de espacios libres, conforme al artículo 9.2.2.- Protección de Cauces Públicos, punto 12, Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES DEL SECTOR	
I. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Las establecidas en el artículo 12.1.9 de las Normas Urbanísticas ajustado 1 B g.
II. PROGRAMACIÓN	2º Cuatrenio
III. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A determinar
IV. CONDICIONES INFRAESTRUCTURALES DE CONEXIÓN	
Ejecución previa o simultánea de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta integración en la malla urbana.	

**ZONA: LA VÍBORA
SUELO URBANIZABLE**

SUELO URBANIZABLE ORDENADO (S.U.O.)

USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICO

SUS-VB-2

COTO CORREA

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN:

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Ámbito territorial localizado en las cotas bajas de las formaciones serranas que descienden hacia el encuentro con la unidad ambiental del lloral. La suavización de las condiciones topográficas justifica el incremento de edificabilidad y densidad propuestos, respecto de los sectores residenciales-turísticos de baja densidad, con la finalidad de desarrollar una importante oferta de vivienda protegida que redunde en el equilibrio funcional y en la cohesión social de un espacio, en la actualidad, claramente orientado al desarrollo de ciferas residenciales dirigidas a capas poblacionales de renta alta. Al mismo tiempo representa una importante oportunidad para incidir en la diversificación del modelo de alojamiento desarrollando una oferta hotelera singular.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA		
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS		
1. SUPERFICIE (m ² s)		317.342,59
2. USO GLOBAL		RESIDENCIAL / TURÍSTICO
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Ha)		17,50
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS		555
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)		0,20
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)		63.488,51
6.1. EDIFICABILIDAD HOTELERA (m ²)		9.520,27
7. EDIFICABILIDAD MÍNIMA VPP (m ²)		16.184,47
8. NÚMERO MÍNIMO DE VPP		185

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
1. ÁREA DE REPARTO		AR-SURB-RR/AL/VB
2.1. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)		0,22152
2.2. ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (UA/m ² s)		0,23478
3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA:		
	Vivienda Libre Plurifamiliar (Media Densidad)	1,20
	Vivienda Plurifamiliar (VPP)	0,30
	Vivienda Protegida Plurifamiliar (VPP)	0,75
	Hotelero	1,30
3.2. COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN		
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)		74.505,69
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)		63.267,96
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)		7.029,77
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)		4.207,95

IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR:		
	SG (UA)	3.000,00
	SGEL PF-19.1	74.953,35
	SG RV B VB 1.1	7.069,50
	SG RV B VB 4.2	5.788,82
	SG RV B VB 2.4	4.661,47

ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO:
Sistema: Generales del área de reparto en proporción a la cuantía de excesos de aprovechamiento.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES		
MÍNIMA CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES (m ² s)		Mínimo 20% superficie del sector.
MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO (m ² s)		Segun Reglamento de Planeamiento, y Art. 17 de la LOUA.

III. DETERMINACIONES VINCULANTES
Las establecidas en el artículo 12.1.35 de las Normas Urbanísticas.
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha.
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental

III. OTROS CONDICIONANTES
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. La zona inundable será calificada de espacios libres, conforme al artículo 9.2.2. - Protección de Cauces Públicos, punto 12. Normas Urbanísticas.
La ordenación de desarrollo habrá de ser consultada con la Consejería de Obras Públicas y Transportes para su armonización con el Proyecto de Construcción de Ferrocarril de la Costa del Sol, Tramo Fuengirola-Los Monteros y Los Monteros-San Pedro de Alcántara.

II. CARGAS SUPLEMENTARIAS		
		Las establecidas en el artículo 12.1.8 de las Normas Urbanísticas apartado 1 B g.
II. PROGRAMACIÓN		1º Cuello
III. SISTEMA DE ACTUACIÓN		A determinar. Preferentemente privado

IV. CONDICIONES INFRAESTRUCTURALES DE CONEXIÓN
Ejecución previa o simultánea de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta integración en la malla urbana.

OTRAS DETERMINACIONES DEL SECTOR

**ZONA: SAN PEDRO DE ALCANTARA
SUELO URBANIZABLE**

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (S.U.N.S.)
USO GLOBAL ZONA: MIXTO: ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y RESIDENCIAL
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN: SUNS-SP-1

Guardaizra Occidental

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

II. USOS INCOMPATIBLES

III. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN
Las reguladas en la Sección 2ª, Capítulo 1º, Título XII de las Normas Urbanísticas.

DETERMINACIONES VINCULANTES Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE (m ² s)	968.803,48
2. USO GLOBAL	MIXTO: ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv / Ha)	MÍNIMO 10viv/Ha y MÁXIMO 15viv/Ha
4. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	A determinar por el Plan de Sectorización y art. 12.2.5 Normas Urbanísticas
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL (m ²)	145.000 m ² l. Mínimo 870 Viviendas Protegidas

II. SUPERFICIES MÍNIMAS DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO

SGEL PF 3.1	314.121,04
SGEQEQ-3	75762,04
SGEQEQ-T-5	47.832,07
SG RV B SP 9.5	6.095,75
SG RV A SP 3.4	22.981,18
SG RV B SP 2.4	8.929,09
SG RV B SP 7.3	7.411,16
SG RV B SP 1.9	9.188,09

III. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

Los Estatutos en el capítulo II del Título XII de las Normas Urbanísticas. El plan de Sectorización establecerá una ordenación que respetará, o en su caso, relocalizará las viviendas existentes en el ámbito.

OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. El Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre están clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección. La definición técnica de las obras de defensa que sean necesarias se concretarán en su planeamiento de desarrollo. La ordenación de desarrollo habrá de ser consultada con la Consejería de Obras Públicas y Transportes para su armonización con el "Proyecto de Construcción de Ferrocarril de la Costa del Sol. Tramo Fuengirola-Los Monteros y Los Monteros-San Pedro de Alcántara".



**ZONA: SAN PEDRO DE ALCÁNTARA
SUELO URBANIZABLE**

**SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (S.U.N.S.)
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL**

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

SUNS-SP-2

El Gairomal

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

II. USOS INCOMPATIBLES

NINGUNO

III. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

Las reguladas en el artículo 12.2.2. de las Normas Urbanísticas.

IV. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA

Las reguladas en el artículo 12.2.8 de las Normas Urbanísticas.

V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y SUPERFICIES MÍNIMAS DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO

Las reguladas en el artículo 12.2.8 de las Normas Urbanísticas.

SGEL PF 3,2

SG RY B SP 7,1

SG IA

64.512,66

14.073,05

10.000,00

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE (m²)

578.967,76

DETERMINACIONES VINCULANTES Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Se asegurará la integración urbana con las zonas residenciales colindantes y con el oportuno cumplimiento en la zona colindante al Polígono Industrial de San Pedro. Se deberá asegurar la conservación de los elementos del Catálogo de Protección incluidos en el ámbito.

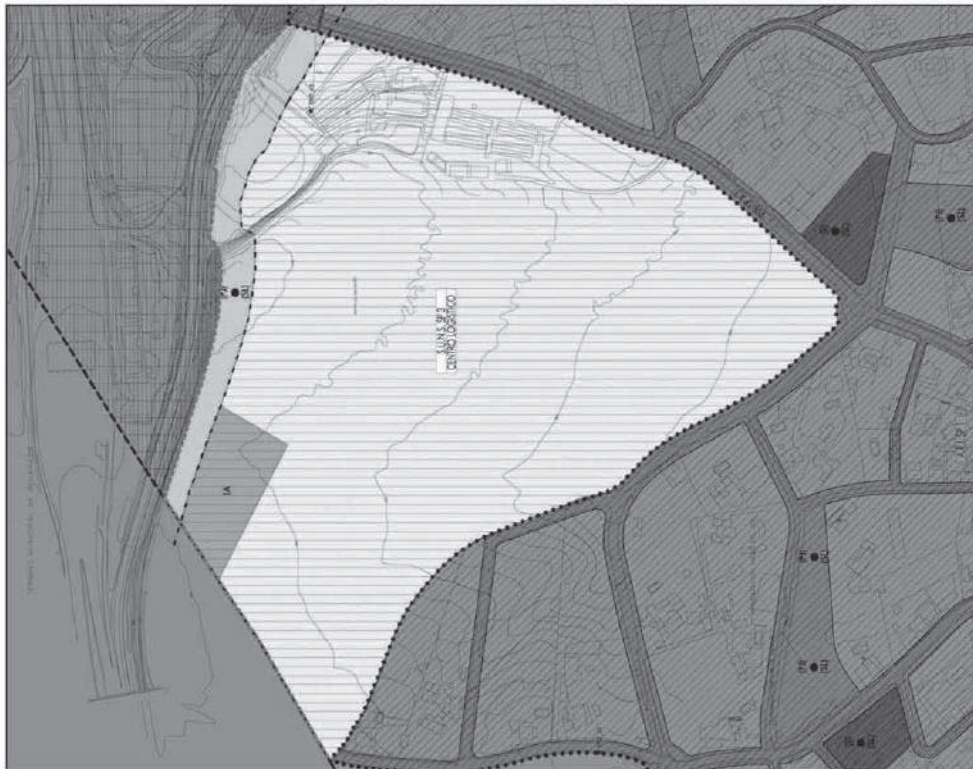
OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. El Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre están clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.



**ZONA: SAN PEDRO DE ALCANTARA
SUELO URBANIZABLE**

**SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (S.U.N.S.)
USO GLOBAL ZONA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS
SUNSS-SI-3**
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTIVACIÓN
DENOMINACIÓN: Centro Logístico de San Pedro



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
II. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
III. USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL
III. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN	Las reguladas en el artículo 12.2.2. de las Normas Urbanísticas.
IV. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA	Las reguladas en el artículo 12.2.8 de las Normas Urbanísticas.
V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y SUPERFICIES MÍNIMAS DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO	Las reguladas en el artículo 12.2.8 de las Normas Urbanísticas.
	SG IA 5.000,00
DETERMINACIONES VINCULANTES Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:	
1. SUPERFICIE (m ²)	138.191,82
Se deberá asegurar la conservación de los elementos del Catálogo de Protección incluidos en su ámbito, siendo su destino principal la de constituirse en un centro logístico a fin de aprovechar la accesibilidad de las redes viarias cercanas	
OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. El Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre están clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.	

**ZONA: NAGÜELES
SUELO URBANIZABLE**

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (S.U.N.S.)
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL **SUNS-NG-1**
 IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN: Club Sierra
 DENOMINACIÓN:



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
 I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
 SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

II. USOS INCOMPATIBLES
 ACTIVIDADES ECONÓMICAS, EN SU CATEGORÍA, DE INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO

III. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN
 Las reguladas en el artículo 12.2.2. de las Normas Urbanísticas.

IV. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA
 Las reguladas en el artículo 12.2.8 de las Normas Urbanísticas.

V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y SUPERFICIES MÍNIMAS DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO
 Las reguladas en el artículo 12.2.8 de las Normas Urbanísticas.

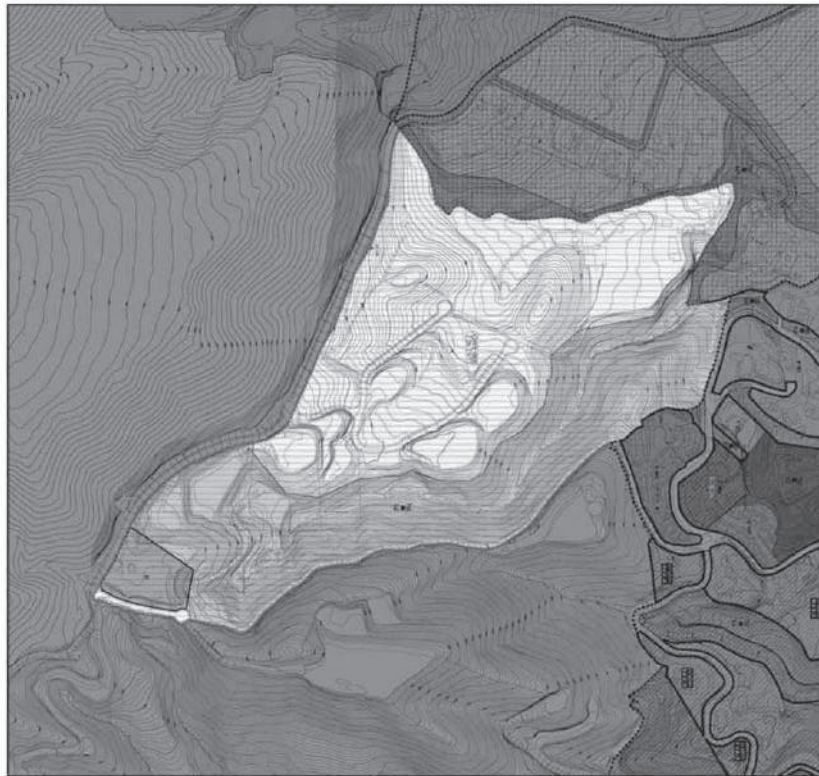
SG RVB NG 1.2	3.741,33
SG IA	17.984,57
SG IA-IE	45.598,74

DETERMINACIONES VINCULANTES Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
 I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
 1. SUPERFICIE (m²) 348.778,54
 Se deberá asegurar una intensidad de usos conforme a sus condiciones topográficas y ambientales propias y de los espacios de suelo no urbanizable colindantes. En ningún caso se permiten densidades y edificabilidades superiores a la de los ámbitos de sectores colindantes.

OTROS CONDICIONANTES
 Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. El Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre están clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

**ZONA: NAGÜELES
SUELO URBANIZABLE**

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (S.U.N.S.)
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
SUNS-NG-2
 IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN: Sierra Blanca
 DENOMINACIÓN:



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
 SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

II. USOS INCOMPATIBLES
 ACTIVIDADES ECONÓMICAS, EN SU CATEGORÍA DE INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO

III. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN
 Las reguladas en el artículo 12.2.2. de las Normas Urbanísticas.

IV. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA
 Las reguladas en el artículo 12.2.8 de las Normas Urbanísticas.

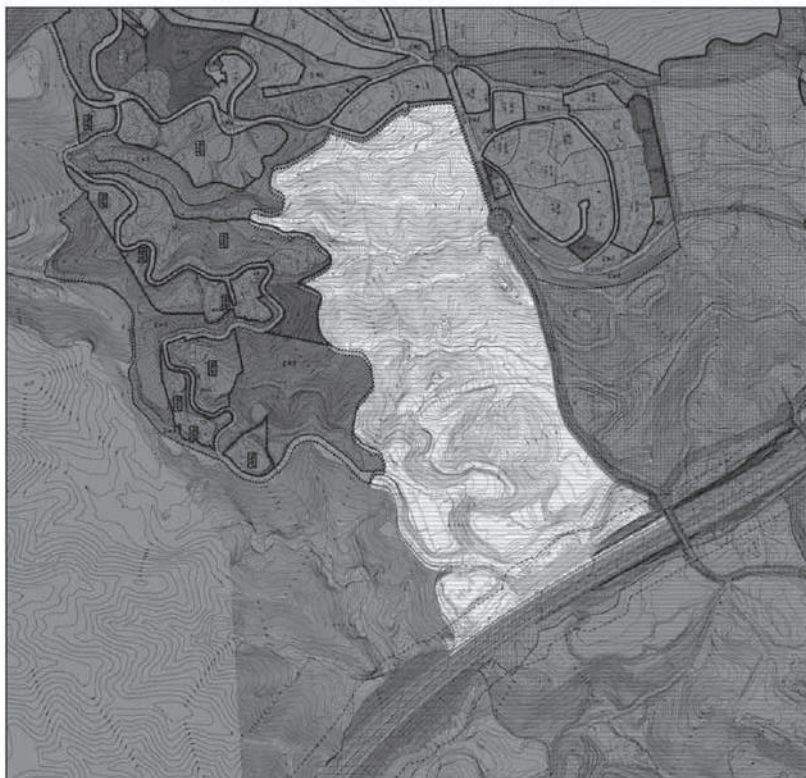
V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y SUPERFICIES MÍNIMAS DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO
 Las reguladas en el artículo 12.2.8 de las Normas Urbanísticas.
 SG IA, IE 5.000,00

DETERMINACIONES VINCULANTES Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
 I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
 1. SUPERFICIE (m²) 242.835,34
 Se deberá asegurar una intensidad de usos conforme a sus condiciones topográficas y ambientales propias y de los espacios de suelo no urbanizable colindantes. En ningún caso se permiten densidades y edificabilidades superiores a la de los ámbitos de sectores colindantes. La delimitación del Sector será única. No obstante, la parte Norte del mismo incluida en su posición límite con la Zona de Interés Territorial en el POT de la Costa del Sol Occidental se destinará principalmente a usos públicos, en especial Sistema General de Espacios Libres. Para el establecimiento de la ordenación pormenorizada deberá realizarse un estudio arqueológico preveer que determine los valores del Yacimiento del Catálogo PAP-08.

OTROS CONDICIONANTES
 Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. El Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre están clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
 Al inicio de su tramitación deberán solicitar informe a la Consejería de Medio Ambiente sobre los terrenos del Monte de Utilidad Pública Sierra Blanca MA-10008-JA.

**ZONA: NAGUELES
SUELO URBANIZABLE**

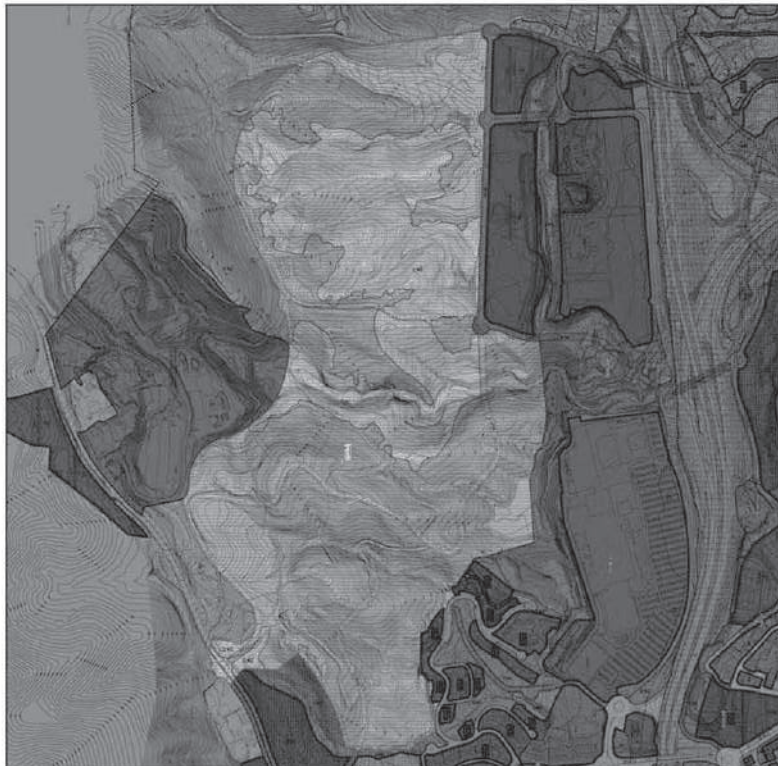
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (S.U.N.S.)
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL
 IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN: _____
 DENOMINACIÓN: _____
 Capellania SUNS-NG-3



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
II. USOS INCOMPATIBLES	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS, EN SU CATEGORÍA, DE INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	
III. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN	
Las reguladas en el artículo 12.2.2. de las Normas Urbanísticas.	
IV. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA	
Las reguladas en el artículo 12.2.8 de las Normas Urbanísticas.	
V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y SUPERFICIES MÍNIMAS DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO	
Las reguladas en el artículo 12.2.8 de las Normas Urbanísticas.	
DETERMINACIONES VINCULANTES Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	296.624,58
1. SUPERFICIE (mts)	
Se deberá asegurar una intensidad de usos conforme a sus condiciones topográficas y ambientales propias y de los espacios de suelo no urbanizable colindantes. En ningún caso se permitirán densidades y edificabilidades superiores a la de los ámbitos de sectores colindantes.	
OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. El Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre están clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.	

**ZONA: MARBELLA
SUELO URBANIZABLE**

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (S.U.N.S.)
USO GLOBAL ZONA: ACTIVIDADES ECONÓMICAS
SUNS-UB-1
 IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN: La Serranía
 DENOMINACIÓN:



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
 SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

II. USOS INCOMPATIBLES
 RESIDENCIAL

III. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN Y ORDENACIÓN
 Las reguladas en el artículo 12.2.B de las Normas Urbanísticas

IV. SUPERFICIES MÍNIMAS DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO	
SG RV B MB 1.2	19.109,14
SG RV A,5.1	2.701,75

DETERMINACIONES VINCULANTES Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMINORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE (m ²)	849.005,00

III. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN
 La implantación de un Parque Empresarial, específicamente a dar cobertura a la oferta estratégica de actividades productivas definida en el POT.

OTROS CONDICIONANTES
 Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. El Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre están clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
 Al inicio de su tramitación deberán solicitar informe a la Consejería de Medio Ambiente sobre los terrenos del Monte de Utilidad Pública Sierra Blanca MA-10008-JA.

**ZONA: RÍO REAL
SUELO URBANIZABLE**

**SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (S.U.N.S.)
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURISTICA**

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN: **SUNS-RR-1**
DENOMINACIÓN: Lomas de Pozuelo Oeste



I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

II. USOS INCOMPATIBLES

ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN SU CATEGORÍA DE INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO

III. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

Las reguladas en el artículo 12.2.2. de las Normas Urbanísticas.

IV. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA

Las reguladas en el artículo 12.2.8 de las Normas Urbanísticas.

V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y SUPERFICIES MÍNIMAS DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO

Las reguladas en el artículo 12.2.8 de las Normas Urbanísticas.

SGEL PU.9	81.080,89
SG RV.8 RR.1.4	4.241,00
SG EQ.15	12.956,18

DETERMINACIONES VINCULANTES Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE (m²)

347.554,84

El desarrollo urbanístico de este ámbito se integrará conforme a la caracterización territorial de esta zona, sin admitir intensidades superiores a los suelos urbanizables de la Costa Oriental.

OTROS CONDICIONANTES

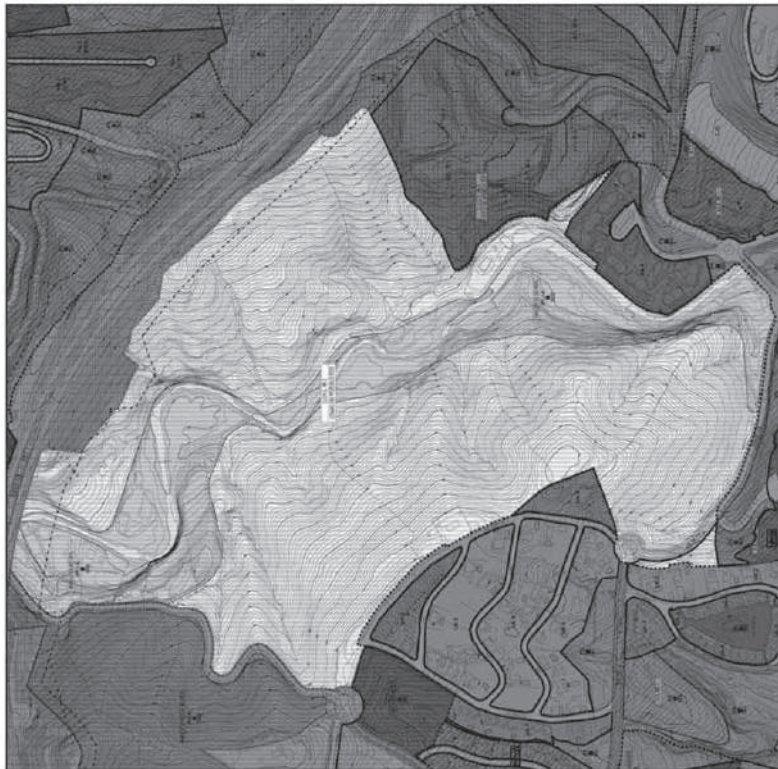
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza de Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. El Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre están clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

**ZONA: RÍO REAL
SUELO URBANIZABLE**

**SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (S.U.N.S.)
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICA^a
SUNS-RR-2**

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

Lomas de Prozedo Este



I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

II. USOS INCOMPATIBLES
ACTIVIDADES ECONÓMICAS, EN SU CATEGORÍA DE INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO

III. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN
Las reguladas en el artículo 12.2.2. de las Normas Urbanísticas.

IV. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA
Las reguladas en el artículo 12.2.8 de las Normas Urbanísticas.

V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y SUPERFICIES MÍNIMAS DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO
Las reguladas en el artículo 12.2.8 de las Normas Urbanísticas.

SGEL PF-14 -107.087,23
SG RV/B RR 1,7 7.503,00

DETERMINACIONES VINCULANTES Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

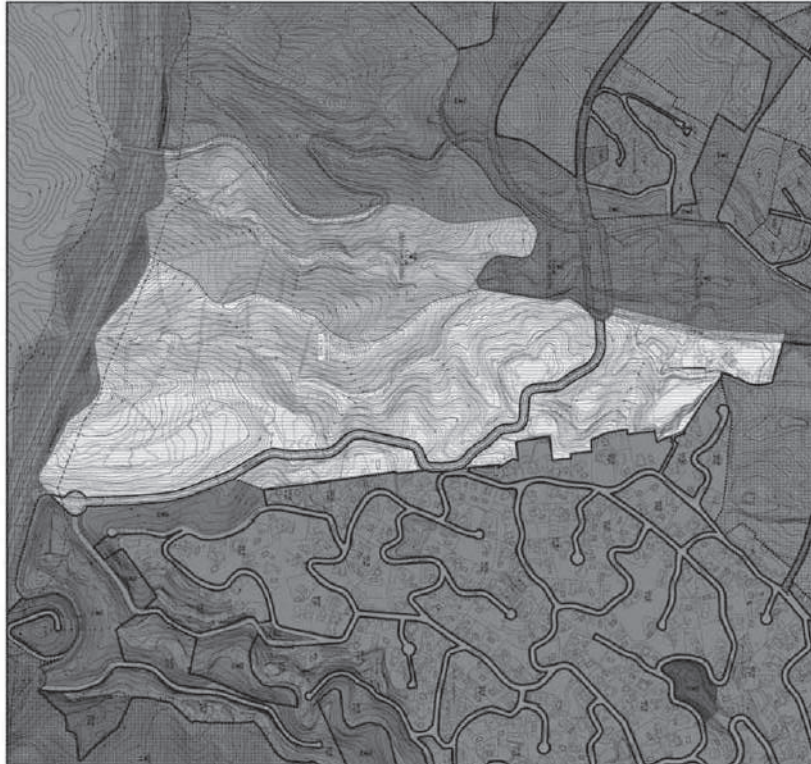
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
1. SUPERFICIE (m²) 445.552,15
El desarrollo urbanístico de este ámbito se integrará conforme a la caracterización territorial de esta zona, sin admitir intensidades superiores a los suelos urbanizables de la Costa Oriental.

OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. El Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre están clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

**ZONA: ALICATES
SUELO URBANIZABLE**

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (S.U.N.S.)
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURISTICA
SUNS-AL-1
 IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN: Saquillo Oeste
 DENOMINACIÓN:



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
II. USOS INCOMPATIBLES	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS, EN SU CATEGORÍA DE INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	
III. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN	
Las reguladas en el artículo 12.2.2. de las Normas Urbanísticas.	
IV. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA	
Las reguladas en el artículo 12.2.8 de las Normas Urbanísticas.	
V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y SUPERFICIES MÍNIMAS DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO	
Las reguladas en el artículo 12.2.8 de las Normas Urbanísticas.	
SGEL PF-17.1	112.886,00
SG RV B AL 1.6	17.736,00
SG RV B AL 6.1	4.528,00
DETERMINACIONES VINCULANTES Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE (m ²).	435.670,00
El desarrollo urbanístico de este ámbito se integrará conforme a la caracterización territorial de esta zona, sin admitir intensidades superiores a los suelos urbanizables de la Costa Oriental.	
OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. El Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre están clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.	

**ZONA: ALICATES
SUELO URBANIZABLE**

**SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (S.U.N.S.)
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURISTICA**

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

SUNS-AL-2

Sequillo Este

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

II. USOS INCOMPATIBLES

ACTIVIDADES ECONÓMICAS, EN SU CATEGORÍA DE INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO

III. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

Las reguladas en el artículo 12.2.2. de las Normas Urbanísticas.

IV. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA

Las reguladas en el artículo 12.2.8 de las Normas Urbanísticas.

V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y SUPERFICIES MÍNIMAS DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO

Las reguladas en el artículo 12.2.8 de las Normas Urbanísticas.

SG IA

3.000,00

DETERMINACIONES VINCULANTES Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

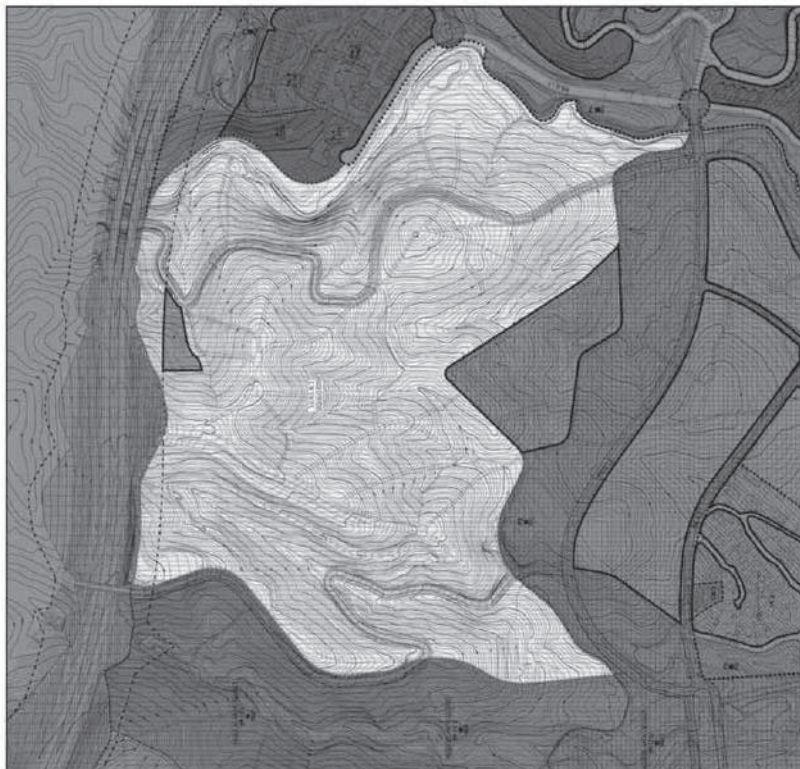
1. SUPERFICIE (m²)

344.144,00

El desarrollo urbanístico de este ámbito se integrará conforme a la caracterización territorial de esta zona, sin admitir intensidades superiores a los suelos urbanizables de la Costa Oriental.

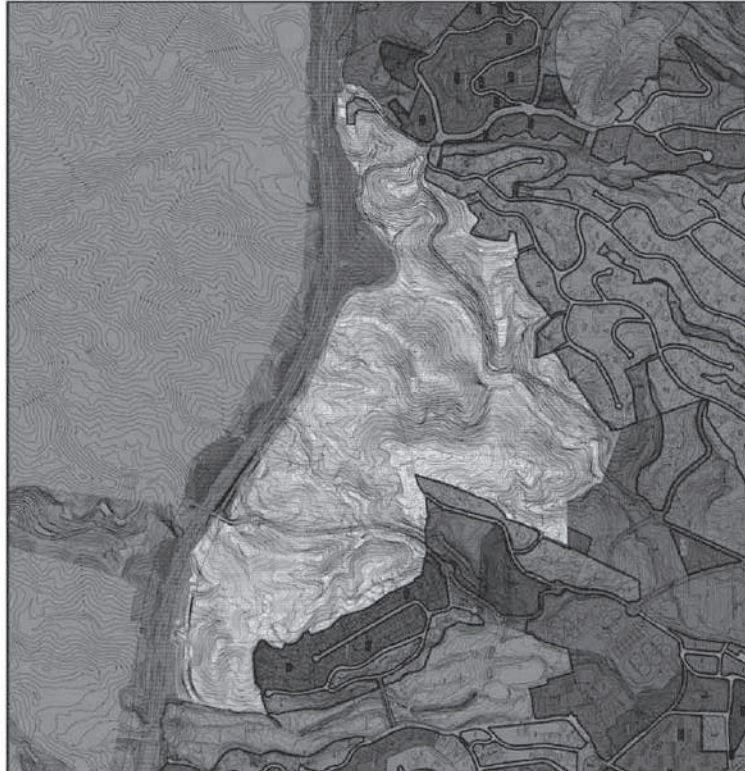
OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. El Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre están clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.



**ZONA: VÍBORA
SUELO URBANIZABLE**

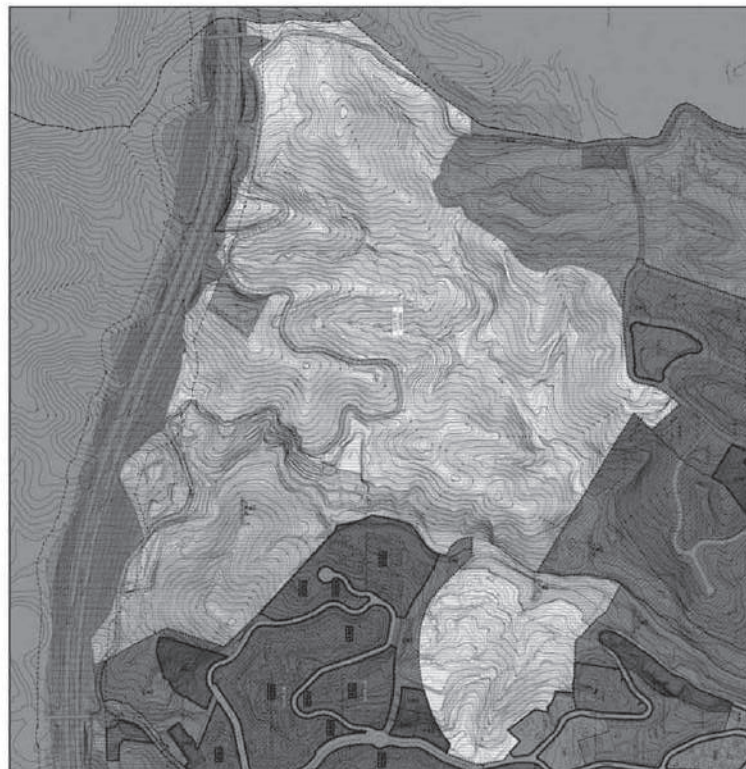
**SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (S.U.N.S.)
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICA**
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN: **SUNS-VB-1**
DENOMINACIÓN: La Alquería



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
II. USOS INCOMPATIBLES	ACTIVIDADES ECONÓMICAS, EN SU CATEGORÍA DE INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO
III. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN	Las reguladas en el artículo 12.2.2. de las Normas Urbanísticas.
IV. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA	Las reguladas en el artículo 12.2.8 de las Normas Urbanísticas.
V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y SUPERFICIES MÍNIMAS DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO Las reguladas en el artículo 12.2.8 de las Normas Urbanísticas.	
	SG RV B.VB.1.1 27.927,75
	SG RV B.1.3 3.486,16
	SG RV B.VB.4.1 14.400,00
	SG IA 3.000,00
DETERMINACIONES VINCULANTES Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
1. SUPERFICIE (m ²)	833.145,61
El desarrollo urbanístico de este ámbito se integrará conforme a la caracterización territorial de esta zona, sin admitir intensidades superiores a los suelos urbanizables de la Costa Oriental.	
OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. El Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre están clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.	

**ZONA: VIBORA
SUELO URBANIZABLE**

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (S.U.N.S.)
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURISTICA
SUNS-VB-2
 IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN: La Vizcaina
 DENOMINACIÓN:



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
II. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
III. USOS INCOMPATIBLES	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS, EN SU CATEGORÍA DE INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	
III. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN	
Las reguladas en el artículo 12.2.2. de las Normas Urbanísticas.	
IV. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA	
Las reguladas en el artículo 12.2.8 de las Normas Urbanísticas.	
V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y SUPERFICIES MÍNIMAS DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO	
Las reguladas en el artículo 12.2.8 de las Normas Urbanísticas.	
SGEL PF 20.1	176.615,02
SG RY B VB 1.A	25.721,04
SG IA	6.844,08
DETERMINACIONES VINCULANTES Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE (m ² s)	734.615,02
La intensidad edificatoria no será superior a la media de los suelos urbanizables sectorizados del entorno. La localización de los Sistemas Generales de Espacios Libres, al menos el 20% del ámbito, que deberán localizarse en el Suroeste del mismo, así como la red de espacios libres de carácter local deberá situarse principalmente en los márgenes del arroyo que cruza el ámbito en su zona central.	
OTROS CONDICIONANTES	
Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. El Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre están clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.	

**ZONA: VIBORA
SUELO URBANIZABLE**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
II. USOS INCOMPATIBLES	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS, EN SU CATEGORÍA DE INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	
III. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN	
Las reguladas en el artículo 12.2.2. de las Normas Urbanísticas.	
IV. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA	
Las reguladas en el artículo 12.2.8 de las Normas Urbanísticas.	
V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y SUPERFICIES MÍNIMAS DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO	
Las reguladas en el artículo 12.2.8 de las Normas Urbanísticas.	
SG RV/B VB 6.3	1.898,38
SG RV/B VB 2.10	3.081,00
SG RV/B 1.5	2.712,17
SG RV/B VB 7.1	11.221,36
SG EQ 26	10.721,46
SG IA	3.384,00
DETERMINACIONES VINCULANTES Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE (m ²)	426.121,88
En la ordenación del ámbito se tendrá presente la cercanía del área de centralizar de Calaborada.	

OTROS CONDICIONANTES

Para el desarrollo de todo Sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. El Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre están clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección. La ordenación de desarrollo habrá de ser consultada con la Consejería de Obras Públicas y Transportes para su armonización con el "Proyecto de Construcción de Ferrocarril de la Costa del Sol, Tramo Fuengirola-Los Monteros y Los Monteros-San Pedro de Alcántara".

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (S.U.N.S.)
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL-TURÍSTICA
SUNS-VB-3
 Caloripino Norte

