



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.	CONDICIONES AMBIENTALES
SECCIÓN III. SISTEMAS LOCALES.	
TÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.	
CAPÍTULO I. APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.	TÍTULO VIII. NORMAS DE URBANIZACIÓN.
CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LA PARCELA.	CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO III. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.	CAPÍTULO II. PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA
SECCIÓN I. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.	CAPÍTULO III. NORMAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN
	SECCIÓN I. 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).

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

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 DEROGATORIA ÚNICA.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL.

CAPÍTULO I. OBJETO DEL PLAN GENERAL.

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 1.1.1. 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 1.1.4. 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 exigiere 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. Obligatoriedad, 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 avalúe 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 precizarán 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 de 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 disconformes 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.

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 ajusta 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

criterios 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, que 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 requieren 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 Vialio

En los sectores del suelo urbanizable sectorizado sin ordenación pormenorizada completa, las secciones del vialio 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 apartamiento laterales que será debidamente justificados en cada caso:

 - a. En lo que respecta a la Red Vialia de Sistema General y a la Red Vialia 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 Vialia 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 vialio 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 vialia 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 vialios 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 vialio 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 vialios no posibilita la integración de la red de bicicarriles, se establecerá ésta dentro del sector de manera autónoma a la red vialia.
- 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

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.

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

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.

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 comparada 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.

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 las 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 afectación total 1,50
 - Sistema General con afectación parcial 1,40
 - Sistema Local con afectación total 1,40
 - Sistema Local con afectación 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

- 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

- 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

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.

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.

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:

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 redunde 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. 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 el 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:
 - 1.º 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.
 - 2.º 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.
 - 3.º que se compruebe una tendencia constante y progresiva en el tiempo del incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

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. 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.
3. 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.

CAPÍTULO V. EL DERECHO A LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 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.

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 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 EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES.

Artículo 4.5.1. Formas de obtención del suelo de dotaciones

- 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.

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.

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 concurre 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 peticionario.
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 presuma 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.

2. Como mínimo, se cual sea la entidad de las obras, la documentación deberá contener lo siguiente:
- a. Plano de situación de la parcela en el planeamiento
 - b. Descripción de las obras que pretenden 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, guindas, elementos para técnicas alpinas, grúas, u otros medios auxiliares, será preceptiva la obtención previa de la licencia municipal correspondiente, para lo cual, entre otros

documentos, deberá aportarse proyecto suscrito por técnico competente, acompañado del correspondiente Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico en su caso.

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

En las actuaciones consideradas como obras menores sobre inmuebles localizados en zonas de ordenanzas Núcleo Popular o Centro Histórico, habrán de estar a los requisitos exigidos en estas normas, debiendo acompañar a la solicitud de forma complementaria plano de fachada existente y fotografías del edificio y entorno.

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.

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. 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 resitución 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

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 considere 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.

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.

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 delimiten 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 corresponda 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 periodo 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.
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.

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:

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 contando 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 públicas 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 consideraran 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 aquel 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, tendaderos, 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 análogas 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.2.2 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 aseó.

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 constituya 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 verter directamente con sifón hidráulico interpuerto.
- 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 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.2.1º 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, separándose, 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 desinen 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

- a. En las edificaciones con uso exclusivo hotelero podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio, salvo las unidades de alojamiento.
- b. 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.

- a. 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
- 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.

5. Extracción de gases y ventilación.

- a. 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.
- b. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
- c. 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