



SUMARIO

(Continuación del fascículo 2 de 8)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

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

226

Número formado por ocho fascículos

Jueves, 20 de mayo de 2010

Año XXXII

Número 97 (3 de 8)

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



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

molestias o perjuicio a terceros. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores.

6. Suministro de agua potable.

El suministro de agua potable deberá asegurarse de forma que queden atendidas las necesidades del consumo durante un mínimo de dos (2) días, por medio de depósitos con capacidad no inferior a doscientos (200) litros por plaza y día cuando el suministro no proceda de la red general municipal y de cien (100) litros en caso contrario, debiendo disponer de una instalación adecuada de tratamiento que ha de encontrarse en todo momento en correcto estado de funcionamiento para garantizar las debidas condiciones de agua potable

c. En suelo urbano y en suelo urbanizable transitorio y sectorizado no se admite la implantación de nuevos campos de golf, sin perjuicio de posibilitar la ampliación de los existentes.

d. Los campos de golf de nueva implantación en suelo urbanizable no sectorizado deberán sujetarse a las disposiciones del presente artículo.

Los campos de golf de nueva implantación en suelo no urbanizable deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el apartado 5 del artículo 13.2.7 de estas Normas y supletoriamente a las disposiciones del presente artículo.

Artículo 6.4.13. Condiciones del uso pormenorizado campo de golf.

1. Definición y aplicación.

a. Se califican con este uso las parcelas destinadas por el presente Plan para permitir el desarrollo de una instalación que formando una unidad funcional autónoma es ordenada por su titular para dar cabida a la práctica de una actividad turística-deportiva al aire libre, que consiste en embocar una bola de pequeñas dimensiones en un hoyo mediante distintos tipos de palos, empleando para ello el menor número de golpes posibles.

b. Se califican por este Plan para este uso, exclusivamente los campos de golf existentes de un mínimo de 18 hoyos en terrenos con la clasificación de suelo urbano o suelos urbanizables transitorios o sectorizados, y que están o deben homologarse para su uso general abierto al público. Así mismo se califican como campo de golf los terrenos que en suelo no urbanizable se destinan en la actualidad a esta actividad integrándose en un campo de golf existente mayoritariamente implantado en terrenos con la clasificación de urbano o urbanizable.

De igual forma el presente Plan General establece las condiciones y limitaciones para la autorización de la implantación de nuevos campos de golf en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de conformidad con las presentes Normas.

En ningún caso se implantarán en suelos clasificados como no urbanizable con una categoría cuyas normas particulares prohíban este uso.

e. De igual modo, los campos de golf se sujetarán a las exigencias y disposiciones contenidas en los Capítulos II a IV del Decreto de Implantación y Funcionamiento de Campos de Golf de Andalucía salvo que sean declarados de Interés Turístico en cuyo caso se ajustarán a las especialidades derivadas del Capítulo V del citado Decreto. En ningún caso se admitirá la implantación de un campo de golf en terrenos cuya clasificación o calificación por este Plan así lo impida.

f. En el caso de la implantación de nuevos campos de golf en los ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado, se tendrá presente en la formulación del Plan de Sectorización y en la ordenación detallada que para la determinación de los estándares establecidos en el artículo 17.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la superficie a computar será la del sector, descontando el campo de golf.

En los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado en los que se prevea la implantación de un nuevo campo de golf se considerará como usos complementarios a éste en el ámbito del sector, el uso hotelero, y, como usos compatibles, los destinados a dotaciones y equipamientos de carácter asistencial, sanitario, administrativo o cultural. Los usos compatibles y complementarios deberán ser establecidos por el Plan Parcial asignando parcelas con calificación urbanística

diferenciada a la de campo de golf, sin perjuicio de que la parcela hotelera deba vincularse

- g. En el sector de suelo urbanizable sectorizado SUS AL 5 MARBELLA GOLF que cuenta con campo de golf existente, para la redacción de su Plan Parcial se aplicarán las reglas del apartado f) anterior.

2. Condiciones de implantación

- a. Únicamente se implantará el uso de campo de golf en las parcelas y áreas así identificadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa así como en aquellas otras que puedan implantarse en suelos clasificados como urbanizable no sectorizado y suelo no urbanizable, conforme a las previsiones del apartado 2.b anterior y de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 43/2008 de 12 de febrero regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía o regulación que lo sustituya.

- b. Las parcelas calificadas como campos de golf son indivisibles, admitiéndose la agregación de parcelas colindantes de distinta calificación cualquiera que fuera su uso, si este es privativo.

Se admitirá la ampliación de campo de golf existente en suelos urbanos y urbanizables dentro de terrenos localizados en la clase de suelo no urbanizable en las condiciones establecidas en el artículo 13.2.7 de estas Normas.

- c. Para la implantación de nuevos campos de golf y, en su caso, los demás usos complementarios y compatibles, se deberá prever y garantizar la conexión a las redes generales de infraestructuras y servicios en condiciones suficientes de capacidad y funcionalidad, sin que en ningún caso pueda suponer merma de las existentes, correspondiendo al promotor de la actuación los costes derivados de la mejora, ampliación o nueva dotación que, en su caso, corresponda.

3. Condiciones de edificabilidad y diseño.

- a. Edificaciones e Instalaciones.
 - 1º. En suelo urbano, y en el urbanizable una vez cuente con ordenación pormenorizada, sólo se admitirán en las parcelas calificadas como campo de golf, las

edificaciones inherentes al campo de golf, un club social, restaurante, almacén de maquinaria, tienda de artículos para la práctica del golf, vestuarios y caseta de palos, que habrán de proyectarse integradas en el paisaje y minimizando el impacto visual. La máxima edificabilidad de estas instalaciones no podrá superar los 5.000 m2 de techo edificable sobre rasante para los de 18 hoyos, pudiendo incrementar 1.000 m2 por cada 9 hoyos adicionales. En ningún caso podrá superar las dos plantas y los siete metros y medio (7.5) de altura.

En las parcelas de suelo urbano y urbanizable que resulten calificadas por la ordenación pormenorizada con la ordenanza Campo de Golf no se admitirán otros usos que los propios de la actividad deportiva de golf y los del disfrute de sus instalaciones necesarias anexas antes descritas.

En suelo no urbanizable, las condiciones de edificabilidad y usos se regirán a lo previsto en el apartado 5 del artículo 13.2.7 de estas Normas.

- 2º. Deberá contar con una dotación de aparcamientos suficiente.

- 3º. Las construcciones, edificaciones o demás instalaciones comprendidas en el ámbito deberán ubicarse de forma que se garantice la autonomía funcional e independiente del campo de golf y no interfiera en la práctica deportiva ni en la calidad paisajística de la instalación.

- b. Diseño ambiental. En la implantación de nuevos campos de golf, así como en operaciones de reforma y/o ampliación la elección de especies vegetales tendrá como objetivo recuperar, en la medida de lo posible, o bien favorecer, las formaciones vegetales potenciales. En general, los criterios para la elección de especies a implantar se presentan a continuación:
 - 1º. Reconstrucción de hábitats locales en base a las asociaciones vegetales potenciales.
 - 2º. Se mantendrán los árboles maduros de raíces profundas resistentes a la sequía y de crecimiento compatible con el desarrollo del juego y el mantenimiento del campo. En el caso de existir árboles

- centenarios se deberán respetar estos ejemplares, teniendo que diseñar el espacio deportivo de acuerdo a esta determinación.
- 3°. Elección de céspedes y, en general, especies vegetales de mínimos requerimientos hídricos y bien adaptadas a la xericidad.
- 4°. Ausencia de especies autóctonas e invasivas que puedan propagarse a los ecosistemas próximos.
- 5°. Introducción de la mayor diversidad posible, tanto en cuanto a especies diferentes como a portes, fisonomías vegetales, épocas de floración, etc.
- 6°. Se destinará al menos un 20% de la superficie del Equipamiento Lúdico-Deportivo a la creación de masas forestales autóctonas.
En los tratamientos fitosanitarios y fertilizantes se adoptarán prácticas compatibles con el medio ambiente, en especial evitando aquellas que redunden en la contaminación de los acuíferos y la toxicidad de la fauna del entorno.

4. Condiciones relativas al riego de las instalaciones

- a. Para la implantación de un campo de golf se deberá acreditar, mediante informe del organismo competente en materia de aguas la disposición de recursos hídricos suficientes, en cantidad y calidad, para garantizar el normal funcionamiento del campo y el desarrollo de los usos compatibles y complementarios que se propongan.
- b. El riego se realizará mediante el reciclaje de las aguas residuales depuradas. No obstante, y de forma excepcional, en aquellos casos que el nivel de agua depurada en la estación depuradora de captación presente índices de calidad o cantidad insuficiente para su empleo directo en el riego, se preverá un módulo complementario de depuración para garantizar la calidad necesaria del agua de riego que deberá ser autorizado por el organismo gestor de la cuenca de conformidad con lo previsto en el Plan Hidrográfico.
En ningún caso se utilizarán caudales destinados al consumo humano.
- c. Se optará por la minimización de la aspersión sustituyéndose por sistemas de riego por exudación a fin de incrementar la

- eficacia en el aprovechamiento del agua residual reciclada para riego.
- d. Se deberán conducir las aguas pluviales, en su totalidad si es posible, hacia las lagunas artificiales con las que contará el equipamiento lúdico-deportivo, a fin de que estas sirvan como reservorios de agua para su posterior empleo para riego.
- e. Cada campo de golf realizará un Plan de Conservación del Agua, donde estén definidas las medidas estratégicas que contribuyan a conseguir la optimización del uso del agua. Este Plan deberá incorporarse a la documentación técnica del proyecto junto a la que, en su caso, exija la normativa ambiental.
- f. El plazo máximo para adaptarse los campos de golf existentes a las condiciones aquí señaladas relativas al riego de las instalaciones es de tres años desde la entrada en vigor del presente Plan. En ningún caso se admitirá la ampliación o regularización de campo de golf existente sin cumplir las disposiciones de este apartado 4.

5. Limitaciones sobre alteración de uso.

Los nuevos campos de golf que se autoricen a partir de la entrada en vigor del presente Plan General, por disposición del Decreto 42/2008, estarán sujetos a la limitación de que en el supuesto de que acontezca el cese del uso del campo de golf, procederá la integración de estos terrenos en el Sistema General de Espacios Libres a través del correspondiente proceso de revisión parcial del planeamiento general. En el expediente de revisión parcial se habilitarán las formas de la obtención de los terrenos a favor de la Administración a fin de destinarlos al nuevo uso urbanístico. No obstante, serán objeto de cesión gratuita dichos terrenos si el campo de golf ha sido implantado en suelo clasificado como urbanizable y en el proyecto de reparcelación la edificabilidad con destino a los usos propios e instalaciones anexas, no ha computado como aprovechamiento lucrativo.
En el caso de que la implantación del nuevo campo de golf lo sea en suelo clasificado como no urbanizable, podrá preverse en el convenio -al que se refiere el apartado 5 del artículo 13 del Decreto 43/2008 previo al acto de autorización de la actuación de interés social- la forma de la citada adquisición de los terrenos para el supuesto de que acontezca el cese del uso antes del plazo otorgado en la autorización o para el supuesto de que no se produzca la

renovación de la autorización.

SECCIÓN IV. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES.

Artículo 6.4.14. Condiciones de implantación

1. En el suelo urbano consolidado así como en el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada establecida por este Plan General no se permitirán nuevas implantaciones de Grandes Superficies comerciales, salvo las existentes identificadas en los planos.

La implantación de grandes superficies comerciales en los ámbitos del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada establecida deberá ser habilitada expresamente por su planeamiento derivado (Plan Parcial o Plan Especial) que deberá ajustarse a las limitaciones establecidas en los apartados 5 y 6 siguientes y contar con los informes y autorizaciones que procedan de conformidad con la Ley 1/1.994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la legislación de protección ambiental y la Ley sobre el Comercio Interior de Andalucía. En todo caso, la admisibilidad del uso de Gran Superficie Comercial estará supeditada a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico del ámbito y entorno afectados.

2. En lo no previsto expresamente en este artículo, será de aplicación las mismas condiciones que las establecidas en la Sección Segunda del presente Capítulo.
3. Dotación de aparcamientos: Una plaza (1) de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de sala de exposición y venta.
4. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regirán por las condiciones de los Aparcamientos Públicos.
5. En aquellos ámbitos de sectores o áreas del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado con ordenación pormenorizada remitida para su establecimiento a Plan Especial, o en su caso, Plan Especial en los que en función de su uso global pueda ser autorizable el uso de Gran Superficie Comercial, para su efectiva admisibilidad deberá ser informado favorablemente la tramitación del Plan Parcial o Plan Especial por los órganos supramunicipales en relación con su incidencia comercial, incluso

sobre su incidencia territorial salvo que en el propio Plan General se establezca de forma expresa la posibilidad de su implantación en el ámbito concreto.

En todo caso, por este Plan General se establecen las siguientes limitaciones para los sectores y áreas de reforma interior con ordenación diferida:

- A. En los sectores y áreas de reforma interior con uso global residencial:
 - a. Se prohíbe la implantación del uso de Gran Superficie en los sectores de suelo urbanizable con densidades inferiores a quince (15) viviendas/hectárea así como en aquellos ámbitos con superficie inferior a veinte (20) hectáreas.
 - b. Con carácter general se prohíbe la implantación del uso de Gran Superficie Comercial en aquellos ámbitos del suelo urbano no consolidado que cuentan con una superficie inferior a diez (10) hectáreas así como en aquellos ámbitos que cuenten con una densidad inferior a quince (15) viviendas por hectárea. No obstante, en los ámbitos de tamaño superior a siete (7) hectáreas, y siempre que cuente al menos con una densidad de 30 viviendas por hectárea, podrán admitirse instalaciones incluidas en esta categoría siempre que la superficie construida no fuera superior a tres mil metros cuadrados de edificabilidad (3.000 m²)

En los ámbitos que cuenten con una superficies y densidades habilitadas conforme a lo establecido en los dos apartados anteriores para ser susceptibles de implantación del uso de Gran Superficie Comercial, únicamente podrá destinarse una máxima edificabilidad para el citado uso pormenorizado del cuarenta y cinco por (45%) de la edificabilidad reservada por este Plan (conforme a estas Normas y ficha respectiva del ámbito) para los usos de los servicios terciarios en el interior del sector o área.

- B. En los ámbitos del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado con uso global de actividades económicas no se establecen restricciones por razón de superficie, si bien la implantación del uso de Gran Superficie Comercial no podrá implicar que se deraiagan las edificabilidades previstas por este Plan General con destino los usos de servicios avanzados, hoteleros o de industria en el interior del ámbito.

6. En todo caso la autorización de implantación del uso de Gran Superficie Comercial por el Plan Parcial o Plan Especial en aquellos ámbitos en los que de conformidad con las reglas del apartado cinco anterior sea admisible dicho uso, ocasionará el ajuste automático del cálculo del aprovechamiento objetivo del ámbito por parte del planeamiento desarrollo -conforme a las previsiones del artículo 61.5 de la LOUA y 2.2.4 de estas Normas-, mediante la sustitución del coeficiente de uso de servicios terciarios genérico previsto en las fichas (0,85) por el coeficiente Gran Superficie Comercial (1,30), que será aplicado a la edificabilidad concreta que se pretenda destinar a este uso. En ningún caso de este ajuste de aprovechamientos se derivará una mayor edificabilidad para el ámbito. Los mayores aprovechamientos homogeneizados que resulten de este ajuste automático sobre los calculados originariamente en la ficha respectiva del Anexo de estas Normas para el ámbito, pertenecerán a la Administración Urbanística Actuante, quien los gestionará de la forma más adecuada para los intereses generales.

SECCIÓN V. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES Y PRODUCTOS PETROLÍFEROS

Artículo 6.4.15. Condiciones de implantación

1. Únicamente podrá disponerse la implantación de instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias en las siguientes situaciones:
 - a. En parcelas del suelo urbano expresamente calificadas por este Plan General como Estaciones de Servicios.
 - b. En otras parcelas del suelo urbano o en el urbanizable que resulten expresamente así calificadas por un Plan Especial o Plan Parcial en los que se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 3 siguiente.
 - c. Con carácter temporal, en parcelas con la calificación de Servicios Infraestructurales Urbanos previa acreditación de que el resto de servicios públicos e infraestructuras cuentan con terrenos suficientes para satisfacer sus demandas o la parcela así calificada resulta inadecuada para satisfacer los usos ordinarios de Infraestructuras Básicas.

- d. Con carácter temporal, y previo concurso, en las parcelas de uso público localizadas anexas al Sistema Viario que por accesibilidad, funcionalidad y tamaño (no superior a mil quinientos metros cuadrados) no puedan ser destinadas al uso efectivo de parques o zonas de juego y recreo.
 - e. En suelo no urbanizable en las condiciones establecidas en el apartado 5 siguiente.
2. Las condiciones de uso y edificación de las parcelas legitimadas para la implantación de estación de servicio son:
 - a. Las edificaciones e instalaciones se separarán seis (6) metros de todos los linderos de la parcela.

Las estaciones existentes a la entrada en vigor del Plan localizadas en edificaciones medianeras y alineadas a vial no quedarán en régimen de fuera de ordenación. En todo caso, en las obras de ampliación, las nuevas edificaciones e instalaciones cumplirán las condiciones de separación a lindero.
 - b. La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto (a) anterior y en ningún caso podrán las edificaciones permitidas superar el cuarenta (40%) de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante. Todas las actividades relacionadas con la Estación de Servicio y destinos complementarios deberán desarrollarse dentro de la parcela, aún las vinculadas con las maniobras de los vehículos, no admitiéndose en ningún caso la ocupación de las aceras ni de las calzadas.
 - c. La máxima edificabilidad para las edificaciones e instalaciones cubiertas será de 0,35 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,35 m²/m²). No obstante, en parcelas existentes con superficie inferior a mil (1.000) metros cuadrados, la edificabilidad será de 0,40 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.
 - d. Las parcelas calificadas de Estaciones de Servicio podrán albergar como usos complementarios vinculados los de pequeño comercio, talleres, cafetería-restaurante y hotelero. La máxima ocupación para estos usos complementarios no será superior al cuarenta por ciento (40%) de la parcela.

3º. Se procurará mantener una distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de quinientos (500) metros, medida por recorrido real sobre el viario a fin de evitar perturbaciones en el tráfico y asegurar una distribución homogénea para el mejor servicio a los usuarios.

4º. Se asegurará mantener una distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros, medida desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.

5º. Contar con una parcela mínima de 1.000 metros cuadrados.

6º. Tratarse de parcelas exclusivas y aisladas, en solares sin edificios medianeros y con un ancho mínimo de las calles perimetrales de diez (10) metros.

7º. Las condiciones de uso y edificación se ajustarán igualmente a lo previsto en el apartado 2 anterior.

4. Podrán además implantarse mediante concesión administrativa en espacios públicos anexos al Sistema Viario que cumplan las condiciones del apartado 1.d) anterior o en parcelas calificadas de Servicios Infraestructurales Urbanos (infraestructuras básicas) conforme al apartado 1.c) anterior, y en cualquiera de ambos casos, con límite temporal, y con cláusula expresa de rescate, debiendo exigirse el cumplimiento de las condiciones del número 2 y 3 anterior.

5. En el Suelo No Urbanizable podrán autorizarse en terrenos que no sean objeto de especial protección, siempre que se justifique la necesidad de su emplazamiento y se garantice la participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la modificación del destino normal del terreno. La parcela mínima será de siete mil quinientos (7.500) metros cuadrados y sólo se admitirán como usos de las instalaciones complementarias los destinados a tienda, talleres y cafetería-restaurante. El 30% de la superficie deberá destinarse a arbolado y el 20% a zonas de descanso al aire libre con destino a los usuarios de la carretera.

6. En las estaciones de servicios existentes a la entrada en vigor del presente Plan General que se localicen en terrenos que resulten calificados por este como espacios libres se tolerará que continúe su actividad -si cuentan con licencia de obras y de apertura- hasta un

No obstante, las estaciones de servicios integradas en manzanas conformadas por parcelas con calificaciones dominantes de uso residencial, la admisibilidad del uso complementario se regirá conforme a la comparabilidad regulada en la zona de ordenanza de las parcelas colindantes sin perjuicio de que las edificabilidades máximas sean las reguladas en este apartado.

e. Las construcciones se desarrollarán con carácter general en una sola planta de altura; pudiendo, autorizarse una segunda planta, cuando incorpore usos complementarios, que no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la primera.

La altura de la cubierta no podrá ser inferior a cuatro (4) metros ni superior a siete (7) metros. Las alturas máximas y mínimas establecidas anteriormente se medirán a partir del nivel de la acera en el punto medio del frente de la parcela y hasta la parte superior de la cubierta o hasta la mitad de la altura de la misma si ésta fuera inclinada o curva. En los casos en que por las características propias del terreno, la altura de las cubiertas no se pueda determinar en la forma establecida anteriormente, el Ayuntamiento podrá resolver la altura que corresponda aplicar a las cubiertas. En todos los casos el diseño de las cubiertas deberá armonizar con el entorno urbano-arquitectónico, evitando generar impactos negativos en el mismo.

En ningún caso la proyección de la cubierta podrá sobresalir del límite fijado por la alineación oficial de la calle. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.

Se dedicará a jardín arbolado por lo menos el quince por ciento (15%) de la superficie de parcela libre de edificación.

3. Para poder autorizar la calificación de Estaciones de Servicio por el planeamiento pormenorizado en parcelas privadas de Suelo Urbano no consolidado o Suelo Urbanizable deberán acreditarse en éste el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1º. La adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.

2º. Su integración urbana y ambiental.

plazo máximo de tres años. No obstante se permitirá la continuidad posterior a dicho plazo de aquellas, que de conformidad con un Plan Especial de Estaciones de Servicios se justifique su capacidad de integración en dicho sistema de espacios libres y no causen una incidencia negativa en la seguridad del tráfico. La posibilidad de esta continuidad posterior se realizará en forma de concesión administrativa y por un periodo no superior a quince años. La admisibilidad de esta compatibilidad estará condicionada a su contribución a la mejora ambiental -mediante medidas de plantación de arbolado- y creación de espacios recreativos al aire libre en el interior del parque. La admisibilidad del uso temporal de estaciones de servicios en el sistema de espacios libres impedirá la implantación de los otros usos complementarios establecidos en estas Normas en los parques públicos.

CAPITULO V USO DOTACIONAL

Artículo 6.5.1. Definición y usos pormenorizados

1. Es Uso Dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.
2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios Públicos.
 - b. Uso Pormenorizado de Espacios Libres.

SECCIÓN I. USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 6.5.2. Definición, clases y tipos.

1. Es uso de equipamientos y servicios públicos el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de equipamientos y servicios públicos:

a. EDUCATIVO (E).

Es el uso pormenorizado que integra las dotaciones destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de Actividades Económicas. Se incluyen en el uso educativo los Colegios Mayores. Se distinguen los siguientes tipos:

- Escuelas infantiles: Equipamientos destinados a la atención y educación de los escolares más pequeños.
- Centros de Educación Primaria: Equipamientos destinados a escolares que cursan estudios de educación primaria.
- Centros de Educación Secundaria: Equipamientos destinados a la enseñanza secundaria obligatoria y al bachillerato o formación profesional de grado medio.
- Centros de formación profesional de grado superior: En ellos se cursan los estudios y el conjunto de enseñanzas que capaciten para el desempeño cualificado de las distintas profesiones y aquellas otras que desarrollen la formación profesional ocupacional.
- Centros de Educación Universitaria: Engloba los distintos tipos de dotaciones (escuelas universitarias, campus, centros de investigación científica y tecnológicos, etc.) en donde se desarrollan tanto enseñanzas universitarias o de postgrado como actividades de investigación científica pura o vinculada al mundo de la empresa (I+D).
- Centros de Educación Especial: Son equipamientos destinados a la atención de alumnos con necesidades educativas especiales.
- Centros de Educación de las personas adultas. Son equipamientos destinados a la enseñanza de las personas adultas.

grandes dimensiones, soporte físico de actividades deportivas difícilmente clasificables, pero con un importante papel tanto sectorial como urbanístico, debido a su fuerte carácter simbólico y a su capacidad de estructuración del territorio.

c. SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (SIPS)

Que comprende, a su vez, los siguientes usos:

SALUD: Incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, que se dividen, en centros de salud extrahospitalarios y centros hospitalarios. Se encuadran en este uso los siguientes tipos:

- **Centros de salud:** destinados a la atención primaria, permanente y continuada de la salud, siendo su referente los consultorios de medicina general y pediatría.
- **Centros de urgencias y monográficos:** son un grupo de centros donde se desarrollan prestaciones asistenciales variadas, aunque en su mayor parte se dedican a la asistencia urgente extrahospitalaria, a través de los servicios de urgencia normales, ya sean de dependencia autonómica, del INSALUD, o de las Casas de Socorro municipales.

• **Centro de salud especializado sin internamiento:** son los antiguos ambulatorios y los hospitales de día.

• **Hospital especializado:** genéricamente se trata de un grupo de centros con prestaciones asistenciales variadas, algunas de ellas dirigidas hacia problemas de salud específicos como el alcoholismo o el sida, o a actividades preventivas.

• **Grandes centros hospitalarios:** Se trata de grandes centros hospitalarios de ámbito ciudad e incluso comarcales.

BIENESTAR SOCIAL: Engloba las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, mediante alojamiento y actividades entre las que se incluyen la información, orientación y

• Centros de enseñanzas artísticas: Son los equipamientos educativos destinados a las enseñanzas de la música y de la danza, del arte dramático y de las artes plásticas y de diseño.

• Centros de enseñanzas de idiomas: Únicamente tendrán la consideración de enseñanzas de régimen especial las que se imparten en las Escuelas Oficiales.

b. DEPORTIVO (D)

Este uso que comprende las instalaciones para práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física. En función de su naturaleza y su función urbana se distinguen los siguientes tipos:

• Espacios deportivos vecinales: Se definen como aquellos espacios de reducidas dimensiones, destinados a la práctica deportiva mayoritaria y cotidiana, una de cuyas características fundamentales es la proximidad a las viviendas de los usuarios.

• Espacios deportivos de barrio: Son aquellos espacios deportivos que satisfacen las demandas del ámbito de barrio, constituido, fundamentalmente, por pequeños complejos deportivos al aire libre y por pequeños complejos cubiertos, ya sean pistas polideportivas cubiertas o piscinas cubiertas.

• Espacios deportivos de nivel núcleo de población: Se conciben como espacios deportivos que integran instalaciones deportivas de diverso tipo capaces de albergar prácticas deportivas reglamentadas junto con otras de uso generalizado. Esta tipología incluye fundamentalmente los polideportivos públicos en sus dos modalidades: Polideportivos intensivos, con índices de edificabilidad elevados y bajo consumo de suelo, y polideportivos extensivos, con bajas tasas de edificabilidad sobre parcelas de grandes dimensiones. En este último tipo de instalaciones coexisten espacios deportivos complejos, capaces de recibir prácticas deportivas más minoritarias, junto con otros destinados a usos mayoritarios.

• Espacios deportivos de nivel supramunicipal: Son espacios recreativos y de ocio, generalmente de

temporal de afectados por ruinas o por actuaciones de rehabilitación pública, etc.

- **Residencias de Alojamiento Estable:** Formulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, puesto que, conjuntamente con los espacios propios para la privacidad de sus usuarios, incluyen zonas comunes que faciliten la realización de su finalidad social, en todo caso sin posibilidad de división horizontal ni inscripción separada en el Registro de la Propiedad.

Se integran las residencias de mayores, de estudiantes - que no sean Colegios Mayores-, de menores, los albergues, conventos, comunidades terapéuticas, centros para personas con minusvalía física y psíquica, así como los alojamientos en promociones públicas destinadas a personas que necesitan un alojamiento con ayudas públicas en función de su situación social (mayores, estudiantes, personas en situación de dependencia, etc.)

SOCIO-CULTURAL: Agrupa las dotaciones soporte de actividades culturales más tradicionales, destinadas a custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa y, en función de tres ámbitos diferentes, vecinal, barrio y distrito, está integrado por los siguientes tipos de centros:

- **Centros cívicos asociativos:** constituyen dotaciones de ámbito local adaptables en sus funciones y dimensiones a las necesidades y características específicas tanto de su área de implantación como de futuros usuarios.
- **Otros centros culturales monofuncionales:** casas de juventud (como oferta de alternativas para la ocupación del tiempo libre de los jóvenes y para promoción y difusión cultural artística juvenil y, en ocasiones, con perspectiva profesional/semiprofesional), salas de exposiciones (pueden aparecer como extensión de los centros culturales polifuncionales, aunque también pueden existir salas de exposiciones de iniciativa privada).

prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, minusválidos, minorías étnicas y otros grupos marginales. Se distinguen los siguientes tipos:

- **Hogares y clubes de mayores:** Son centros gerontológicos abiertos, destinados fundamentalmente a facilitar y promover la convivencia de las personas mayores y a fomentar su participación activa en la vida social.

- **Guarderías:** Son centros de atención y cuidado de los más pequeños a fin de facilitar la conciliación laboral, cuando no tengan la consideración de escuela infantil, y debiendo contar con las condiciones establecidas en su legislación específica..

- **Centros de servicios sociales:** equipamiento básico desde el que se garantiza la atención, información y coordinación de todo el dispositivo comunitario de bienestar social a personas, grupos, entidades y organizaciones; en un ámbito geográfico equivalente al barrio-ciudad.

- **Centros de día de tercera edad:** equipamiento especializado, de contenido socio-rehabilitador y estancia diurna para ancianos de autonomía reducida.

- **Centros de día de menores:** son aquellos que, fuera del horario escolar, desarrollan una función preventiva a través de actividades de ocio y cultura, con el fin de compensar las deficiencias socioeducativas de los menores, potenciando su desarrollo personal y la integración social de éstos y sus familias.

- **Centros de bienestar social especializados sin alojamientos:** equipamientos cuya función es la prestación de servicios sociales de carácter sectorial o específico, que requieren instalaciones y servicios adecuados a cada situación y a las características diferenciales de los diversos colectivos que atienden.

- **Centros de alojamiento temporal:** para colectivos específicos, como casas de acogida de mujeres, emigrantes, albergues para transeúntes y marginados sin hogar, viviendas vinculadas al realojamiento

cinematografía y salas audiovisuales.

- **Centros de congresos:** Centros especializados destinados fundamentalmente a la celebración temporal de jornadas, encuentros, congresos y otros eventos análogos.

EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS: Corresponden a aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo y para desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles. Incluye desde locales destinados a albergar a las oficinas de las diferentes Administraciones Públicas y sus organismos autónomos a ellos vinculados, hasta las sedes de las distintas Representaciones diplomáticas u Oficinas de Organismos Internacionales.

EQUIPAMIENTOS DE ECONOMÍA SOCIAL: Se trata de equipamiento destinado a la promoción de actividades económicas y creación de empleo de proximidad, autoempleo, empleo comunitario, empleo de inserción y cooperativismo. Se distinguen las siguientes categorías: Escuelas Taller, Casas de Oficios, Escuela y viveros de empresas, Oficinas de orientación, información y asesoramiento a la creación y gestión de empresas, Agencias para el desarrollo local de proximidad, Observatorio de nuevos yacimientos de empleo, Formación de emprendedores sociales, Formación de jóvenes y mujeres y Formación de desempleados y aprendices. En las escuelas taller destinadas a la formación del sector de la hostelería se admite el uso hotelero y los de restauración siempre que se asegure su vinculación funcional y permanente con el uso dotacional y se dispongan de espacios exclusivos acondicionados para la formación.

EQUIPAMIENTOS DEL CORREDOR MARÍTIMO: Se trata de equipamientos destinados a los usuarios de las playas en cumplimiento de las previsiones del artículo 31 del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental localizados fuera de la zona de servidumbre de protección. Principalmente se destinarán a prestar servicios de información, guarda de instalaciones de playa, aseos, vestuarios, primeros auxilios, centro de vigilancia de la seguridad ciudadana, protección civil, instalaciones deportivas descubiertas así como actividades pedagógicas relacionadas con el medio-ambiente y los deportes náuticos.

- **Centros cívicos municipales:** son equipamientos socioculturales polivalentes. Se destinan a la prestación integrada de servicios públicos para el impulso de actividades que tengan por objeto el desarrollo sociocultural, la promoción de la vida asociativa y, en general, la participación de los ciudadanos en las labores de la comunidad. En los centros cívicos podrán existir servicios de biblioteca, servicios sociales, juventud, deportes, salud, educación de adultos, servicios de información o talleres de artes plásticas, imagen, expresión cultural y otros análogos. Los centros cívicos estarán abiertos y al servicio de todos los ciudadanos y, en especial, a los del distrito donde estén situados.

- **Centros de culto:** con ámbito de barrio o incluso distrito o ciudad, constituyen los equipamientos que permiten el desarrollo de actividades religiosas y facilitan servicios de asistencia religiosa a la población y son también el soporte de actividades sociales e institucionales.

- **Bibliotecas:** se entiende por bibliotecas toda colección organizada de libros, publicaciones periódicas, registros sonoros y audiovisuales, documentación monográfica y otros materiales bibliográficos, impresos o manuscritos o reproducidos por cualquier medio, cuya finalidad sea facilitar, a través de los medios técnicos y personales adecuados, el uso de los documentos, ya sean propios o, en su caso, ajenos, con fines de información, investigación, educación o recreo.

- **Museos:** Dotación que ha de constar con una colección estable y una sede permanente, así como desarrollar funciones de conservación, restauración, investigación y exhibición.

- **Archivos:** Son dotaciones destinadas para albergar conjuntos orgánicos de documentos, reunidos por las personas jurídicas, públicas o privadas, en el ejercicio de sus actividades, al servicio de la investigación, la cultura, la información y la gestión administrativa.

- **Cultural recreativo.** Integra las dotaciones donde se desarrollan las actividades vinculadas al ocio, el tiempo libre y el esparcimiento en general y están compuestas por las siguientes clases de equipamientos: Teatro,

SERVICIOS PÚBLICOS: Dotación destinada a la prestación de servicios, desglosada en los siguientes tipos:

- **Mantenimiento y limpieza de la ciudad:** Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.
- **Seguridad y protección ciudadana:** Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisaría, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, etc.
- **Abastecimiento alimentario:** Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.
- **Recintos feriales y de exposiciones:** Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos. Admiten complementariamente salas para la celebración de jornadas.
- **Defensa y Justicia:** Incluye las instalaciones en que se localizan los servicios operativos de distinto tipo ligados a Defensa Nacional. Además se incluyen las instalaciones destinadas a ubicar los centros penitenciarios y centros de integración social.
- **Servicios funerarios:** Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc.
- **Otros servicios públicos.** Comprende el resto de los servicios públicos no descritos con anterioridad y que reúnan las características generales de prestación de servicios de interés general a la población.

Artículo 6.5.3. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para los Equipamientos y Servicios Públicos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan, en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen y en la de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos.
3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

Artículo 6.5.4. Regulación de los equipamientos.

1. Edificabilidad.
 - a. En edificaciones de nueva planta, con carácter general los equipamientos contarán con una edificabilidad de dos (2) metros de techo por metro cuadrado de parcela neta.

No obstante, podrán alcanzar una edificabilidad superior en los siguientes casos:

 - a.1. Cuando los edificios colindantes al mismo según la zona de ordenanza aplicable a éstos, contarán con un parámetro de edificabilidad superior, pudiendo en este caso asignarse a la parcela de equipamiento esta edificabilidad resultante de la zona de ordenanza colindante.
 - a.2. Cuando la parcela de equipamiento tuviera asignada una altura pormenorizada en los planos, en cuyo caso la edificabilidad resultante aplicable será el producto del ochenta por ciento (80%) de la parcela por el número de plantas asignado.
 - a.3. Cuando la singularidad del uso de equipamiento requiriera una edificabilidad superior derivada del cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija

- el servicio a implantar, en cuyo caso podrá incrementarse lo necesario.
- De igual forma, en las normas de regulación particular podrá limitarse la edificabilidad en función del tamaño de parcela y usos pormenorizados.
- b. En dotaciones existentes, si la edificabilidad materializada fuera superior a la establecida en el apartado anterior, podrá incrementarse la edificabilidad existente en un máximo de un veinte por ciento (20%) cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio.
 - c. Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso equipamiento a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta no computará a efectos de la edificabilidad.
 2. Alturas. Para edificaciones de obra nueva se procurará adaptarse a la altura media de la zona de ordenanza donde se ubique. En las zonas de ordenanza de alturas medias de dos (2) plantas, la altura de los nuevos equipamientos no podrá sobrepasar, en ningún caso, las cuatro (4) plantas de altura.
 3. Si el equipamiento se localiza colindante con parcela que deba alinearse a vial:
 - a. La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.
 - b. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en un mínimo de tres metros, sin generar medianerías vistas.
 - c. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviere determinado.
 - d. Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.
 4. Si la edificación se localiza colindante con parcelas que deban retranquearse obligatoriamente a linderos medianeros, la separación a estos linderos será como mínimo de tres (3) metros. En cualquier caso, no se podrán generar medianerías vistas.
 5. Cuando la parcela de equipamiento constituya una manzana completa la edificación podrá disponerse libremente en ella, fijándose las condiciones de posición y forma de la misma mediante un Estudio de Detalle.
 6. Los equipamientos del corredor marítimo se regulan específicamente por lo dispuesto en el apartado 7 del artículo 9.3.7 de estas Normas. Además de las parcelas específicamente calificadas como Equipamiento del Corredor Marítimo (EQ-CM) en los planos de ordenación, se posibilitará la implantación de otros dos en las siguientes situaciones:
 - a. en el Parque Urbano PL 3, del frente del litoral de San Pedro. Se habilitará la implantación de este equipamiento en una superficie máxima del 15% de la superficie del Parque.
 - b. en el Parque Urbano PL 2, Parque Básica. Se habilitará la implantación de este equipamiento en una superficie máxima del 15% de la superficie del Parque de conformidad con la intervención arqueológica previa.

Artículo 6.5.5. Compatibilidad de usos.

1. En las parcelas calificadas de Equipamientos y Servicios Públicos, además del uso principal indicado en los Planos de Ordenación se podrá disponer como compatible, y hasta un máximo del quince (15) por ciento de la superficie construida total para el uso de Servicios Terciarios siempre que favorezca las condiciones de desarrollo y utilización del uso dotacional principal, con la finalidad de ofertar la prestación de servicios complementarios a los usuarios de los equipamientos y contribuir a mejorar las condiciones urbanas de la zona en la que se inserta. Únicamente se podrá autorizar la vivienda familiar de quien custodie la instalación o, en su caso, la residencia comunitaria de los agentes del servicio.
- De igual forma, y con carácter general, en las parcelas calificadas de Equipamientos y Servicios Públicos podrá disponerse en régimen de compatibilidad hasta un máximo de un cinco (5) por ciento de su superficie para su destino a los usos de Infraestructuras Básicas. Si

- b. Sociocultural, que sólo podrá ser sustituido por otro sociocultural o educativo.
- c. Salud o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier uso de equipamiento y servicios públicos, salvo el de centros de culto y de defensa o por espacio libre público.
- d. Deportivo, que podrá ser sustituido por usos educativos, de SIPS, de las clases de: salud, bienestar social, sociocultural y economía social; o parque o jardín público.
- e. Servicios Públicos, que podrán ser sustituido por cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos, espacios libres o infraestructuras básicas, salvo el de defensa.
- d. Los Equipamientos del Corredor Marítimo no podrán ser sustituidos.

Artículo 6.5.7. Calificación de Servicios de Interés Público y Social

En las parcelas calificadas para Servicios de Interés Público y Social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado, pudiendo ser sustituidos por cualquier otro de los usos de Equipamiento y Servicios Públicos.

Artículo 6.5.8. Edificaciones especiales

Si las características necesarias para la edificación de Equipamientos y Servicios Públicos, de dominio público, imposibilitaran su edificación siguiendo las condiciones generales establecidas en las presentes Normas, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la redacción de un Plan Especial siempre que quede justificada la necesidad y procedencia de su implantación así como la adecuación de las soluciones adoptadas.

Artículo 6.5.9. Dotación de aparcamiento y superficie de carga y descarga.

- 1. Los usos de Equipamiento y Servicios Públicos dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

- se precisará un porcentaje mayor se aplicará un régimen similar al de sustitución debiendo cumplir las restricciones establecidas en el artículo siguiente.
- 2. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.
- 3. En cualquier caso, las parcelas de dominio público deberán seguir ostentando dicho carácter, y las parcelas de dominio privado no podrán ser objeto de segregación, debiendo desarrollarse necesariamente el uso principal para posibilitar la implantación del uso compatible previsto en el apartado primero.
- 4. Se aplicará igualmente otros regímenes de compatibilidad que se prevean expresamente en los preceptos siguientes en la regulación particular de los usos pormenorizados de Equipamientos y Servicios Públicos.

Artículo 6.5.6. Sustitución de usos de Equipamientos y Servicios Públicos.

- 1. La sustitución de los usos de Equipamiento y Servicios Públicos que se realice en las condiciones del presente artículo no se considera innovación del planeamiento, en los demás casos deberá cumplimentarse lo dispuesto en el artículo 36.2. apartado c de la Ley 7/2002. Ningún uso de Equipamiento y Servicios Públicos podrá ser sustituido sin mediar informe de la administración competente, en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio. En cualquier caso, las parcelas de dominio público deberán seguir ostentando dicho carácter. En ningún caso podrán sustituirse las parcelas calificadas de Sistemas Generales sin perjuicio de la admisibilidad de usos compatibles conforme a los límites establecidos en el artículo anterior.
- 2. Los usos de Equipamiento y Servicios Públicos podrán sustituirse por otro uso de Equipamiento y Servicios Públicos, de espacios libres e infraestructuras básicas autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:
 - a. Educativo, que sólo podrá ser sustituido por un uso deportivo; de SIPS, de las clases de: salud, bienestar social, sociocultural y economía social; o espacio libre público.

dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura.

Artículo 6.5.11. Condiciones particulares del uso Deportivo.

1. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.

2. En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.

3. En las instalaciones deportivas singulares, calificadas de Sistema General, la compatibilidad de usos a la que se refiere el Artículo 6.5.5 anterior será de hasta el veinte por ciento (20%) de la máxima edificabilidad, debiendo cumplirse las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos. Para la implantación de esta compatibilidad en estos terrenos será preciso un Estudio de Detalle acompañado de un análisis de la movilidad.

4. Las parcelas calificadas de equipamientos deportivos privados correspondientes a instalaciones deportivas existentes de carácter descubierto o semidescubierto de superficie superior a dos mil metros cuadrados (2.000), contarán con la siguiente edificabilidad máxima:

- a. para los campos de golf que no reúnan las condiciones del artículo 6.4.13, los campos de práctica de golf, y los campos de fútbol o rugby, etc., contarán con una edificabilidad máxima no superior al 10% de la superficie de la parcela para instalaciones cubiertas necesarias para el ejercicio de la actividad deportiva (vestuarios, custodia de material, oficinas administrativas, gimnasios) e incluso complementarias (club social, sala venta de material deportivo, restauración). Las

a. En los que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad para todos los usos excepto los centros de culto, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta personas.

b. En los de salud con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.

c. En abastecimiento alimentario, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de venta.

2. Los equipamientos educativos en la tipología de escuelas infantiles, centros de educación primaria, centros de educación secundaria que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125) plazas.

3. Los centros de abastecimiento alimentario dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

4. La dotación de aparcamiento señalada en los epígrafes anteriores podrá ser disminuida al considerarse cumplida atendiendo a las singulares condiciones de la trama urbana o cuando el uso del equipamiento así lo aconsejara.

De igual forma los requerimientos anteriores podrán ser disminuidos hasta en un 50% de los respectivos estándares fijados cuando el equipamiento cuente con una parada de transporte público a una distancia no superior a cincuenta metros de la parcela dotacional.

Artículo 6.5.10. Condiciones particulares del uso Docente.

Los equipamientos educativos en la categoría de escuelas infantiles y centros de educación primaria no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera

Artículo 6.5.13. Condiciones particulares de otras categorías de Servicios.

instalaciones destinadas a las actividades complementarias no podrán superar el 40% de la máxima edificabilidad admitida.

- b. para las instalaciones deportivas descubiertas con destino al resto de prácticas deportivas: la edificabilidad admitida no podrá superar un máximo de 0,6 metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo, con las siguientes limitaciones: un máximo de 0,5 m²/m²s podrá destinarse a instalaciones propias de la actividad deportiva (vestuario, oficinas administrativas, custodia de material o gimnasios cubiertos) y un máximo de 0,1 m²/m²s para usos complementarios (club social, sala de ventas de material deportivo, restauración).

En ambos casos no será de aplicación lo dispuesto en el artículo 6.5.4 apartado 1 de estas Normas.

Artículo 6.5.12. Condiciones particulares del uso Servicios de Interés Público y Social.

- 1. Los equipamientos administrativo y de economía social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.
- 2. Los equipamientos de economía social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición de uso de Actividades Económicas, cumplirán las condiciones que estas Normas establecen para dicho uso.
- 3. Los servicios públicos de abastecimiento alimentario cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al uso pormenorizado comercial contenidas en estas Normas.
- 4. En las parcelas que se desinen a centros de culto, la superficie destinada a actividades complementarias de las del culto y a alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas, sólo podrá alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a aquél.

- 1. En lo que le fuere de aplicación las categorías de Defensa y Justicia cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones.

- 2. El presente Plan General mantiene la calificación de equipamiento en las parcelas identificadas EQ-38 y EQ-42 actualmente destinados al servicio público de policía (Casa-Cuartel de la Guardia Civil). No obstante en el que caso de que este destino viniera en desuso mediante su desafectación por la Administración competente en razón del servicio público, este Plan General considera compatible con su modelo urbano una alteración de uso para la previsión en estos terrenos de viviendas protegidas y, sin perjuicio de que deba tramitarse la correspondiente innovación de Plan, éste ya ha previsto una reserva de suelo con destino al nuevo equipamiento vinculado al servicio de policía (casa cuartel) en el SUS MB-2.

SECCIÓN II. USO DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 6.5.14. Definición, y clases.

- 1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación. Comprende los espacios libres no edificables o zonas verdes de cualquier nivel o sistema (general o local), incluso con estanques, auditorium al aire libre, templete de música, exposiciones al aire libre, etc., en instalaciones de uso y dominio público, necesariamente; podrán asentarse en ellos bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones.

- 2. Se distinguen cuatro clases, de las que las tres primeras tienen la consideración de sistemas generales:

- **Parques Litorales (PL):** espacios libres que aprovechan las características escenográficas, visuales, paisajísticas y geomorfológicas de la singularidad que representan la presencia de espacios vacantes adyacentes al dominio

- público marítimo-terrestre. Con carácter de sistemas generales, en el presente Plan se proponen ocho (8) Parques Litorales, cuya descripción pormenorizada se realiza en la Memoria de Ordenación.
- **Parques Fluviales (PF):** áreas libres asociadas a los cursos fluviales del municipio, a los que se les asigna una finalidad restauradora y paisajística. Con carácter de sistemas generales, en el presente Plan se disponen veinte (20) Parques Fluviales, cuya descripción pormenorizada se realiza en la Memoria de Ordenación.
 - **Parques Urbanos (PU):** espacios libres de superficie media y grande, con diversidad de actividades que garantizan distintas posibilidades de esparcimiento, dentro del ámbito de cada núcleo de población. Con carácter de sistemas generales, en el presente Plan se proponen trece (13) Parques Urbanos, que se describen pormenorizadamente en la Memoria de Ordenación.
 - **Parques y Jardines,** tales como plazas, áreas estanciales e itinerarios peatonales, con alto grado de acondicionamiento o ajardinamiento y mobiliario urbano, y destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los distintos sectores urbanos. Se incluyen en esta categoría las áreas de integración paisajística de las infraestructuras y los corredores ambientales.
3. En los casos de solapamiento con infraestructuras viarias habrá de darse solución de continuidad al tránsito de peatones, así como a establecer adecuadas barreras de protección.
 4. Se pueden permitir usos públicos de equipamientos y servicios, siempre que supongan una ocupación no superior al tres por ciento (3%) de la superficie del parque y con destino específico a aula de naturaleza, e instalaciones andlogas a los equipamiento del corredor marítimo; y de hasta un seis por ciento (6%) de la superficie del parque para los usos deportivos descubiertos, respetando en todo caso, las limitaciones que se deriven de su régimen de protección específica en el supuesto de que se trate de parques en el suelo no urbanizable. Las instalaciones cubiertas auxiliares y complementarias de estos equipamientos permitidos podrán ocupar hasta un veinte por ciento de la zona del parque afecta al equipamiento y con un máximo de dos alturas.

Artículo 6.5.16. Condiciones de diseño de los parques urbanos.

1. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización e instalaciones. Los Parques Urbanos se diseñarán respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial, teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir.
2. Se conservarán en su ubicación original el máximo de números de pies existentes de arbolado o matorral. Se mantendrán y mejorarán las escorrentías permanentes y estacionales que discurren por ellos, debiendo procurarse su generación hídrica y vegetal, interponiendo los dispositivos precisos para evitar la entrada a las mismas de aguas residuales y sólidos en suspensión.
3. Los nuevos Parques Urbanos se diseñarán de modo que prime el mantenimiento reducido sobre el ordinario, y éste sobre el esmerado, más caro y consultivo.
4. En los casos de solapamiento con infraestructuras viarias habrá de darse solución de continuidad al tránsito de peatones, así como a establecer adecuadas barreras de protección.

Artículo 6.5.15 Condiciones de diseño de los parques litorales y fluviales.

1. En el diseño de los parques litorales y fluviales se deberán respetar e integrar, con el mayor nivel posible, los preexistentes elementos naturales o naturalizados singulares (vegetales, topográficos, hidrográficos, etc.). Del mismo modo, y con el fin de optimizar el consumo hídrico y adecuarse al régimen pluviométrico local, la reforestación se realizará con especies arbustivas y arbóreas autóctonas.
2. Se respetará, siempre que mantengan la suficiente entidad para ser conservados o reconvertidos en su uso, los elementos de construcción tradicional significativos de los aprovechamientos agrarios, productivos, infraestructurales o de cualquier otro uso que sirvieran de referencia testimonial de la situación, funcionalidad y uso original o histórico de los terrenos.

5. Se admitirán usos públicos deportivos y servicios de interés público y social, de nivel ciudad, así como aparcamientos, con las siguientes restricciones:
 - a. La ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del siete por ciento (7%) de la superficie de la zona para usos de equipamientos y servicios terciarios vinculados a la hostelería (no residenciales). Para usos deportivos cubiertos podrá ocuparse hasta el 10% del ámbito.
 - b. La ocupación con instalaciones descubiertas no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie total del parque, pudiendo alcanzar hasta el veinticinco (25%) para usos deportivos siempre que el parque no se ocupe en el resto de su superficie con instalaciones cubiertas para otros equipamientos, y sin perjuicio de posibilitar en este caso la implantación de instalaciones auxiliares edificadas (vestuarios, etc.) en una superficie no superior al quince (15) por ciento de la zona del parque afecta al equipamiento deportivo descubierta.
 - c. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural de parque.
 6. El Parque Urbano del Pinar de Nagüeles deberá diseñarse incorporando la restauración ambiental de la cantera abandonada adyacente mediante rellenos escalonados, así como la restauración de la cueva de Nagüeles. Del mismo modo, deberán adecuarse senderos existentes y la recuperación de la infraestructura del agua, aula de la naturaleza y miradores.
 En este Parque Urbano, la ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del tres por ciento (3%) de la superficie del ámbito y con el único destino de Aula de la Naturaleza. La ocupación con instalaciones descubiertas no podrá superar el cinco por ciento (5%) del parque.

7. **Suspendido**

Artículo 6.5.17. Condiciones de diseño de los parques y jardines de carácter local.

1. El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas, teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.
2. La modificación del diseño de aquellos parques y jardines que cuenten con ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tráfico peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, deberá someterse a un trámite de información pública de su proyecto en el que deberá justificarse la necesidad o idoneidad de la modificación propuesta.
3. Admitirán como compatibles idénticos usos que los permitidos para los parques urbanos en el régimen establecido en el artículo 6.5.16 apartado 5 anterior.

Artículo 6.5.18 Condiciones de diseño de los espacios libres en los instrumentos de planeamiento de desarrollo

Para el diseño de los espacios libres en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, además de lo dispuesto en el artículo 6.5.17,

se estará a lo especificado en el Título II y Título VIII de las presentes Normas.

CAPÍTULO VI LOS USOS DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

Artículo 6.6.1. Definición y usos pormenorizados

1. Tienen uso general de comunicaciones e infraestructuras básicas los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte individual y colectivo, y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares. Así mismo, tienen esta consideración los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a. Uso pormenorizado de viario.
- b. Uso pormenorizado ferroviario e intercambiador de transporte.
- c. Uso pormenorizado portuario.
- d. Uso pormenorizado de helipuerto.
- e. Uso pormenorizado de servicios infraestructurales.
- f. Uso pormenorizado de garaje-aparcamiento.

3. Por su caracterización en el modelo urbano-territorial adoptado, los anteriores usos pueden tener la consideración de sistema general cuando así venga establecido en el plano de ordenación estructural en el que se dispone aquel modelo.

SECCIÓN I. USO DE VIARIO

Artículo 6.6.2. Definición

El uso de viario es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

Artículo 6.6.3. Jerarquía, clases y categorías

1. En virtud del papel que desempeña el sistema viario del Plan General respecto a su significado en la estructura de la red, su condición funcional, las características de diseño, la intensidad de tráfico prevista y los usos urbanos asociados se clasifica, por su jerarquía, en cuatro grupos, teniendo los dos primeros la consideración de sistemas generales:

- a. **Viarío de nivel territorial (RVA):** Con la consideración de sistemas generales, está constituido por aquellas vías que canalizan los flujos nacionales, regionales, provinciales y comarcales, ya sean en tránsito o con término en la ciudad de Marbella.
- b. **Viarío urbano principal (RYB):** Con la consideración de sistemas generales, constituye el sistema arterial de la ciudad, complementario al de rango territorial, siendo su función principal asegurar la accesibilidad y movilidad motorizada interior de la ciudad, dando soporte a los principales flujos de tráfico y articulando las diferentes estructuras de la ordenación urbana de la ciudad en zonas y barrios.
- c. **Viarío urbano secundario:** Aquel que siendo un sistema local tiene como función complementar el viario urbano principal, ordenando la estructura interna de los sectores de la ciudad y las relaciones entre ellos. En términos de tráfico, se trata de la red que canaliza los tráficos generados / atraídos en los distintos sectores urbanos hasta el viario urbano principal, persiguiendo consolidar un sistema mallado de manera no traumática, asumiendo la realidad de las áreas consolidadas.

- d. Complementa el viario, el resto de la **red viaria local**, constituido por las vías públicas internas de las distintas áreas y cuya función es la de garantizar la movilidad en el interior de las mismas. Esta red, la de mayor extensión, cumple la función de soporte y acceso, tanto rodado como peatonal, a todas las actividades situadas en sus márgenes. El uso como canal de tráfico rodado se diluye, adquiriendo importancia el estacionamiento y el tránsito peatonal. Debido a que constituye el primer encuentro con el espacio público una vez abandonado el privado, la mejora de esta red representa un incremento de la calidad de vida de gran parte de los ciudadanos. Los movimientos de paso son mínimos frente a los de acceso.
 - 2. Dentro de cada una de las clases, y a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:
 - a. Red viaria: Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos, y al estacionamiento de éstos últimos, así como sus elementos funcionales.
 - b. Áreas Libres asociadas al viario: Aquellos espacios destinados a proteger y acondicionar el sistema viario y, en general, a mejorar las condiciones ambientales, estéticas y de integración paisajística de estas infraestructuras.
 - c. Área estancial y/o sendas peatonales: Aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia o el tránsito temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.
 - d. Plataforma reservada: Aquellas bandas pertenecientes a la vía pública destinadas a ser utilizadas por un determinado modo de transporte o tipo de vehículo diseñadas específicamente para tal fin, y que operan de manera integrada en el conjunto del sistema de transportes.
- En todo caso, tendrán la calificación de viario público los terrenos señalados como dominio público en la Ley 25/1998, de Carreteras del Estado y en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

- 2. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atraviese, por lo dispuesto en Ley 25/1998, de Carreteras del Estado, en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, sus respectivos reglamentos y por las presentes Normas.
- 3. El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RD 339/1990), en el Reglamento General de Circulación (RD 13/1992), y sus modificaciones.

Artículo 6.6.5. Condiciones de diseño.

- 1. El viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación, en su caso, de servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas y en la documentación gráfica del Plan General.
- 2. Las características y dimensiones de la red viaria será acorde con su función, ateniéndose a lo dispuesto en esta Sección, en el Título II y VIII estas Normas.
- 3. En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados, según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.
- 4. Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado en alineación en aceras, cuando las circunstancias técnicas lo permitan, considerándose aquél como elemento del viario público.
- 5. El diseño y las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la

Artículo 6.6.4. Aplicación y régimen

- 1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos que el planeamiento destine a viario público, y que se representa en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo.

contaminación atmosférica, producidos por el tráfico rodado. En todo caso, se respetarán las disposiciones contenidas en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

6. En los terrenos calificados como uso de viario podrá, además, disponerse como uso complementario el uso servicios infraestructurales.
7. Asimismo se admite, para obras de nueva planta, el uso de estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos, en las condiciones establecidas por las presentes Normas.
8. En cuanto al uso de garajes-aparcamientos públicos, se estará a lo dispuesto en el Capítulo 4º del presente Título.
9. El diseño del viario en los instrumentos de planeamiento de desarrollo estará a lo especificado en el Artículo 2.2.6 del Capítulo II, del Título II de las presentes Normas.
10. Las calles, plazas y espacios peatonales estarán concebidos para el movimiento exclusivo de personas, admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto.

Artículo 6.6.6. Plan Especial de mejora urbana en los márgenes de CN-340.

1. En desarrollo de las previsiones de este Plan General se formulará uno o varios Plan Especiales de Mejora Urbana en los márgenes de la CN-340 que será redactado por el Ayuntamiento, debiendo contar con el informe favorable del Ministerio de Fomento, previo a su aprobación definitiva.
2. El objeto principal de estos Planes Especiales será el tratamiento de los caminos de servicios de la misma a fin de facilitar su integración urbana ambiental (principalmente paisajística), la mejora de la seguridad del tráfico y el complemento de la citada red de caminos de servicios que ha quedado integrada en la ciudad. El Plan Especial estará facultado para alterar puntualmente las alineaciones de las parcelas colindantes al dominio público viario a fin de lograr su objetivo y siempre que no suponga alteración de los usos globales de las zonas.

Artículo 6.6.7. Plataformas reservadas.

1. En función del modo de transporte o tipo de vehículo al cual va destinado la plataforma reservada se distinguen los siguientes tipos
 - a. Plataformas reservadas para sistemas de capacidad intermedia, que son sistemas que ofreciendo un alto nivel de servicio son capaces de servir importantes volúmenes de demanda. El material móvil puede utilizar para su desplazamiento, bien rodadura metálica sobre carriles (tranvía) o bien rodadura neumática.
 - b. Carril-bus: Reservado al tránsito de vehículos destinados al transporte colectivo.
 - c. Carril-bici: Constituido por aquellas bandas reservadas a la circulación de bicicletas.
 - d. Otros carriles reservados. Aquellos que puntualmente demande algún modo de transporte o alguna actividad específica, tales como ambulancias, bomberos, carga y descarga, etc.
2. Los sistemas de capacidad intermedia utilizarán una plataforma reservada que dispondrán de algún tipo de separación constructiva que las segregue del resto de los otros tráfico. Podrán ser cruzadas por peatones y por otros tipos de vehículos en intersecciones y cruces a nivel.
3. En la definición, estudio o proyecto de tramos de vía pública de nueva creación, se deberá tener en cuenta la necesidad o no de incluir plataformas reservadas en su sección.
4. El Ayuntamiento podrá redactar unas Ordenanzas Municipales sobre Plataformas Reservadas que desarrolle la normativa técnica de diseño y gestión en función de las características del sistema que se adopte y defina los recorridos del transporte en plataforma reservada, complementarios a los señalados por el Plan General.

Artículo 6.6.8. Condiciones específicas de las calles particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle aprobados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan. Mientras

conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia sin perjuicio de que su conservación corresponderá a sus titulares.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación urbanística, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

3. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el plan de ordenación del sector en el que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

4. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el planeamiento.

5. En parcelas con una calificación de plurifamiliar (PM o UA) podrán disponerse calles particulares en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de cien (100) viviendas.

6. No se admitirá nuevas aperturas de calles particulares si las parcelas resultantes independientes no cuentan con un acceso público y cumplan con el resto de requisitos para merecer la condición de solar.

7. Aun cuando no vengan reconocidos como de "uso público existente" en los Planos de Ordenación Pormenorizado Completa, en ningún caso se entenderán como calles particulares aquellos pequeños tramos de viales de acceso a viviendas unifamiliares incluidos como de uso y dominio público en los expedientes de adaptación aprobados de Planes Parciales anteriores al PGOU de 1986, que seguirán conservando su carácter público.

Artículo 6.6.9. Calles compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente, su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.

2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso vehicular incompatible con el uso de la zona.

3. Las calles compartidas en su diseño se ajustarán a lo establecido en estas Normas.

SECCIÓN II. USO FERROVIARIO E INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE

Artículo 6.6.10. Definición y aplicación

1. El uso pormenorizado ferroviario está constituido por los terrenos e instalaciones que sirven para el movimiento de los ferrocarriles, como modo de transporte de personas y mercancías, así como las instalaciones y establecimientos anexos necesarios para el ejercicio de este servicio público. Se incluyen también los intercambiadores de Transportes, constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc, de los servicios de transporte, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos. Incluye las instalaciones para hacer posible la parada y el transbordo entre diferentes líneas de transporte o, entre éstas, y otros modos de transporte.

2. Las condiciones que se señalan para este uso serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General y en las fichas particulares de las áreas de planeamiento. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

Artículo 6.6.11. Condiciones particulares del uso ferroviario.

1. El sistema ferroviario comprende las siguientes zonas:
 - a. La zona de viales ferroviarios: Constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
 - b. La zona de instalaciones ferroviarias: Constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
 - c. La zona de servicio ferroviario: Constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones e instalaciones complementarias que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.
2. El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la Ley 39/2.003 del Sector Ferroviario y demás normativa aplicable.
3. Las determinaciones de la ordenación de los terrenos y de las edificaciones afectadas por las servidumbres ferroviarias deberán respetar las limitaciones impuestas por la normativa ferroviaria.
4. Todos los suelos afectos al sistema ferroviario tendrán la consideración de sistema general.
5. Los proyectos correspondientes a esta infraestructura, procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra y los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindible se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

Artículo 6.6.12. Condiciones particulares del uso intercambiador de transporte.

1. Aplicación y condiciones de desarrollo
 - a. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destina a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, así como a aquellos terrenos que, sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos.

- b. Todos los suelos calificados como Intercambiador de Transporte tendrán la consideración de sistema general.
 - c. El desarrollo de los terrenos calificados Intercambiador de Transporte se realizará mediante Proyecto de Obra, que contendrá, además, un estudio justificativo de la ordenación de la circulación en los accesos y en el interior, y un estudio pormenorizado de las necesidades de aparcamiento.
2. Condiciones de ordenación y diseño.
 - a. Dada la singularidad y especificidad de este uso, no se fija límite de edificabilidad, siendo usos admisibles los servicios terciarios y hoteleros y los usos dotacionales, además de todos los usos de comunicaciones e infraestructuras básicas.
 - b. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

SECCIÓN III. USO PORTUARIO**Artículo 6.6.13. Definición y aplicación.**

1. El uso pormenorizado portuario está constituido por los suelos e instalaciones que se destinan a facilitar el atraque y los servicios a las embarcaciones, así como los establecimientos anexos complementarios.
 - a. Marina de la Bajadilla,
 - b. Puerto Deportivo de Marbella.
 - c. Puerto Banús.
 - d. Cabo Pino.
2. Las condiciones que se señalan para este uso serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destina a tal fin, y que son los suelos e instalaciones señalados en los planos de ordenación correspondientes a:
 - a. Marina de la Bajadilla,
 - b. Puerto Deportivo de Marbella.
 - c. Puerto Banús.
 - d. Cabo Pino.
3. Todos los espacios, de tierra y agua, que legalmente forman parte de la zona de servicios portuarios tienen la consideración de sistema general.

4. Se realizarán los estudios necesarios para valorar, técnica y ambientalmente, una nueva instalación portuaria, de carácter fundamentalmente deportivo, en el frente litoral del núcleo de San Pedro de Alcántara, que además de lo dispuesto en la legislación de Puertos y Costas, tenga en cuenta los siguientes criterios:
 - a. Las afecciones a ecosistemas naturales litorales.
 - b. Los efectos en otras instalaciones portuarias.
 - c. El estudio de dinámica litoral para evitar perjuicios a las playas próximas.
 - d. La disponibilidad de accesos públicos y aparcamientos suficientes.
 - e. La prohibición del uso residencial.
 5. Conforme a las previsiones del artículo 6.74 apartado 3 de las Normas, será exigible un Plan Especial previo antes de proceder a la ejecución de la ampliación prevista del Puerto de la Marina de La Bajadilla a fin de asegurar su adecuada integración urbana mediante las dotaciones de aparcamientos y accesos públicos adaptadas a la ampliación.
 6. Las actuaciones en puertos, ampliaciones en nuevas propuestas, deberán estar contenidas en el Plan de Ordenación Territorial de la Costa del Sol Occidental.
 7. El proyecto que desarrolle la actuación deberá formular propuestas de carácter sostenible y desde una perspectiva sectorial y territorial más amplia, como debe corresponder a este tipo de infraestructuras que organizan el territorio.
- estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.
3. Su edificabilidad máxima será establecida mediante el Plan Especial debiendo justificar la propuesta sobre la base del plan de utilización de los espacios portuarios y su adecuada integración urbana, en especial su impacto en la zona litoral.
 4. Los edificios existentes localizados en la zona portuaria que por su carácter histórico o artístico deban conservarse, podrán ser destinados a usos públicos o al servicio de los usuarios y visitantes de la infraestructura portuaria.
 5. Las obras que realicen las autoridades portuarias en el dominio público portuario deberán adaptarse al Plan Especial de ordenación del espacio portuario. Para la constatación de este requisito deberán someterse a informe de la administración urbanística competente, que se entenderá emitido en sentido favorable si transcurre un mes desde la recepción de la documentación sin que se hubiera evacuado de forma expresa.

SECCIÓN IV. USO HELIPUERTO

Artículo 6.6.15. Definición y aplicación.

1. Se entiende por helipuerto el aeródromo destinado exclusivamente a movimiento de helicópteros.
2. Los helipuertos podrán construirse en superficie o en plataforma elevada en azoteas sobre edificios. Será de aplicación la legislación nacional que regule los elementos y espacios para el desarrollo de la actividad.
3. En todo caso, la instalación de un helipuerto precisará la obtención de la correspondiente licencia municipal.

SECCIÓN V. USO DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

Artículo 6.6.16. Definición y clases

1. Este uso pormenorizado está integrado por los terrenos e instalaciones destinados y afectadas a la provisión de servicios

Artículo 6.6.14. Condiciones particulares para el uso portuario.

1. Las condiciones de diseño para el preceptivo Plan Especial son las impuestas por la legislación estatal y autonómica vigente y las determinaciones de este Plan General y los instrumentos que lo desarrollen.
2. Son usos admisibles en la zona de servicio: las actividades portuarias y sus tareas complementarias, así como los usos dotacionales, de servicios terciarios, estaciones de servicio y los de comunicaciones e infraestructuras básicas. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en

Artículo 6.6.18. Condiciones generales y de desarrollo de las instalaciones

- vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones, etc., así como las instalaciones necesarias para la producción, almacenamiento y distribución hasta los centros de consumo o venta.
2. A los efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de Servicios Infraestructurales:
 - a. Abastecimiento de agua
 - b. Saneamiento y depuración de aguas
 - c. Energía eléctrica
 - d. Alumbrado público
 - e. Gas
 - f. Telecomunicaciones
 - g. Residuos sólidos
 - h. Radiocomunicación
 - i. Otros servicios infraestructurales

Artículo 6.6.17. Aplicación y situaciones admisibles

1. Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General y en las fichas particulares de las áreas de planeamiento. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.
 2. Las situaciones en que pueden admitirse estos sistemas son las propias para la explotación adecuada del servicio público, desde las propiamente industriales (térmicas, hidráulicas, emisores, pozos, embalses, centrales de transformación) a las de distribución y transporte en líneas o canales en el subsuelo (agua, oleoducto, gasoducto), por la superficie (carreteras, depuradoras, etc.) o mediante servidumbres aéreas o terrestres.
 3. En todo caso, las instalaciones necesarias se harán en áreas o zonas exclusivas para tal fin, generalmente en edificios exclusivos y exentos apropiados, sin perjuicio de que ciertos servicios puedan hallarse en edificio en posiciones no excluyentes y entre medianerías.
1. Las instalaciones apropiadas anteriores se regirán por sus exigencias tecnológicas de espacio y dimensiones apropiadas a su función, acomodándose a la zona de ordenanzas del Plan General donde se hallaren, tanto del suelo urbano como del no urbanizable. En las instalaciones industriales o de servicios complementarios anexos se adecuará la posible edificación de carácter administrativo a las necesidades de la explotación, admitiéndose comedores para los trabajadores y viviendas del guarda y demás instalaciones de control, sin sobrepasar con estos fines una edificabilidad de 0,3 m²/m² del suelo parcialmente afecto a estos servicios administrativos, talleres, industrias, depósitos y sus zonas de ampliación y de seguridad que existiese en la totalidad de la propiedad.
 2. Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras, sean terrestres, aéreas o subterráneas, procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra y los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindible se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.
 3. Condiciones de desarrollo.
 - a. Tanto el planeamiento que desarrolla el Plan General como cualquier documento que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de los Servicios Infraestructurales deberá ser elaborados con la máxima colaboración de las Entidades Gestoras y Compañías Concesionarias.
 - b. Cuando la ejecución de los Servicios Infraestructurales no necesite la expropiación de los terrenos afectados por las instalaciones se podrán establecer sobre los mismos algunas de las servidumbres previstas en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del Plan General llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos en instalaciones correspondientes.
 - c. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales o de Ordenanzas Municipales, podrá establecer para cada clase de infraestructuras las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

3. Compatibilidad de usos. Las parcelas calificadas servicios infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de deportivo, servicios de interés público y social, espacios libres, o a otro uso de los incluidos en el de transporte e infraestructuras básicas.
2. No obstante, la consideración de Sistema General de los elementos señalados en el apartado 1 anterior, el carácter de ordenación estructural no se extiende al trazado concreto de las galerías y redes de distribución concreta que lo componen que deberán ser definidas en los Proyectos de Obras de Urbanización específicos.

De igual forma, en las parcelas así calificadas de Servicios Infraestructurales se admitirá como compatible el uso de oficina vinculado con destino a la gestión del correspondiente servicio, y sin posibilidad de segregación independiente.

4. Edificabilidad. Las parcelas calificadas de uso dotacional de Servicios Infraestructurales tendrán la edificabilidad correspondiente a la zona de ordenanzas en la que se localicen. La edificabilidad podrá ser superior cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio, sin que pueda sobrepasar la máxima permitida con carácter general en un veinte por ciento (20%), siempre que este incremento se destine al uso cualificado, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que contemple esta posible ampliación.

Artículo 6.6.19. Las Infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y energía que tienen carácter de Sistemas Generales.

1. Forman parte integrante de la ordenación estructural los elementos fundamentales de las infraestructuras básicas identificadas en los Planos Sectoriales 8, 9 y 10 siguientes:
 - a. Sistema General de la Red de Abastecimiento de aguas: integrada por la Estación de Tratamiento de Agua Potable; La Desaladora y tubería de conexión; los Depósitos Supramunicipales, Depósitos de Distribución y la Red Principal de Abastecimiento General.
 - b. Sistema General de la Red de Saneamiento y Reutilización: integrada por las EDAR, el emisario submarino, el colector de saneamiento integral, así como los colectores fecales supramunicipales y el colector general y la de red de reutilización de aguas residuales.
 - c. Red Básica de Energía Eléctrica: las subestaciones y las redes de alta.

Artículo 6.6.20. Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas

1. Con carácter general se establece que a lo largo de las grandes conducciones de abastecimiento y saneamiento señaladas en el los planos sectoriales 8 y 9 del presente Plan General, así como del resto de infraestructuras locales, y a fin de salvaguardar su seguridad:
 - a. No podrán establecerse estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad.
 - b. No podrán colocarse instalaciones y redes eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
 - c. Se prohíbe la instalación de colectores a cota superior a las de abastecimiento de agua.
 - d. Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores se estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.
2. En lo concerniente a las disposiciones particulares de las redes de abastecimiento y saneamiento se estará a lo dispuesto para cada una de ellas en la Sección IV del Capítulo III del Título VIII de las presentes Normas u Ordenanza que la complementa o sustituya y a las demás disposiciones de carácter sectorial vigentes en cada momento.

Artículo 6.6.21. Condiciones particulares para la red de energía eléctrica.

1. Las condiciones establecidas en las presentes Normas son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.

2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares permitidos por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. Si ello no fuera posible y no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar, en suelos con destino a Equipamientos y Servicios Públicos o Espacios Libres por este orden de prelación. Si se produjeran alguno de los supuestos previstos en la legislación urbanística, consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que con ella no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar.
3. En el suelo urbanizable, en atención a su previsible transformación urbanística, no se podrá hacer instalación ninguna de alta tensión aérea. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señalados por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.
4. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
5. En el suelo urbano consolidado, salvo que se justifique cabalmente su impropiedad, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén ejecutadas las que definen alienaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente.
6. En el suelo urbano no consolidado y urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las obras de reurbanización, salvo que se justifique cabalmente su impropiedad, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en el ámbito de espacios protegidos por razones arquitectónicas o históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.
7. La modernización de las infraestructuras eléctricas de Alta Tensión se realizará de acuerdo con el nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico.
8. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos urbanos y urbanizables se modificarán a subterráneo, o en su caso, y de forma subsidiaria, se alterará su trazado aéreo para hacerlo coincidir con pasillos aéreos que transcurren por terrenos libres de edificación.
9. Cualquiera solicitud de autorización de modificación de trazado actual de las líneas aéreas de Alta Tensión, sólo se concederá en caso de coincidencia con los trazados de los "pasillos eléctricos" o corredores donde se concentrarán las líneas aéreas de alta tensión.
10. De acuerdo con el Real Decreto 1955/2000 las nuevas subestaciones para la dotación de infraestructura eléctrica a los suelos urbanizables, serán financiadas por los promotores afectados como parte de las cargas de urbanización. Los promotores podrán ser resarcidos de la inversión realizada en función de la potencia sobrante, bien por Endesa, o por los promotores de los sectores próximos, hasta 5 años después de la puesta en servicio de la nueva subestación.
11. Los suelos para la construcción de las nuevas subestaciones tendrán la calificación de zona de servicios infraestructurales.
12. Los terrenos así calificados en suelo urbano no consolidado y urbanizable serán objeto de obtención gratuita a cuenta del desarrollo urbanístico en el sector en el que se localicen. La superficie orientativa de la parcela en que se localice la subestación (tipo compacta estándar de 66/20 kV) será de tres mil metros cuadrados (3.000 m2), con unas condiciones mínimas de 41 metros de largo y 31 de ancho.
13. Las nuevas subestaciones eléctricas se construirán integradas dentro de un edificio específico, debidamente protegido y aislado, siendo prohibido la instalación de subestaciones intemperie.
14. Con objeto de eliminar los impactos al paisaje urbano de los postes metálicos, se utilizarán en tendidos de alineación las columnas metálicas con postes tubulares en sustitución de los antiguos apoyos tradicionales con barras angulares, por la mejora estética que aportan al paisaje y la menor superficie de ocupación sobre el terreno.

15. Los centros de transformación, en las nuevas urbanizaciones, se localizarán minimizando su impacto paisajístico en las ordenaciones pormenorizadas. Se evitará su implantación dentro de las zonas verdes y espacios libres; siendo preferente su localización en el interior de las parcelas lucrativas o de equipamiento en edificios adecuados a tal fin.

Sólo cuando de forma justificada se acredite que su implantación en espacio libre es la mejor solución desde el punto de vista de la ordenación y, ello no suponga un impacto negativo en el paisaje podrá autorizarse dicha elección. Sin perjuicio de lo anterior, se toleran los centros de transformación existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan en parcelas calificadas de zonas verdes y espacios libres.

16. En el suelo no urbanizable de especial protección por razones ambientales o paisajísticas se prohíbe el tendido aéreo.

En el resto del suelo no urbanizable se admite su implantación adoptando como criterio preferente que discorra en paralelo con el trazado de las carreteras y caminos, a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la vía caso de que la carretera sea principal, y a un mínimo de diez (10) metros, caso de que sea una carretera secundaria o un camino.

En todo caso los trazados aéreos se insertarán en el paisaje siguiendo, siempre que sea posible, la forma del relieve, evitando los trazados que sigan las líneas de máxima pendiente y se procurará su recorrido por las depresiones y partes más bajas del relieve utilizando la topografía, las áreas arboladas o, en su caso, la creación de pantallas vegetales para ocultar los apoyos. Se situarán preferiblemente en las laderas umbrías.

Artículo 6.6.22. Condiciones particulares para el alumbrado público.

Se ajustará a lo dispuesto en el Título VIII de las presentes Normas Urbanísticas

Artículo 6.6.23. Condiciones particulares para la red de gas.

El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

Artículo 6.6.24. Condiciones particulares para la red de telecomunicaciones.

1. En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para los servicios de telecomunicaciones se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida la instalación aérea.

2. Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará de forma preferente el procedimiento de sistema de infraestructuras compartidas para varios operadores de telecomunicación.

Artículo 6.6.25. Condiciones particulares para los residuos sólidos.

1. La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos se atenderá a las ordenanzas municipales en la materia.

2. La Planta de Tratamiento de RCDs o Centro Ambiental existente en Marbella y que se califica por este Plan General como sistema general en suelo no urbanizable, deberá adecuarse de forma urgente a las siguientes normativas:

- a. Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- b. Directiva 1999/31/CE, del Consejo de la Unión Europea, de 26 de abril de 1999, relativa al vertido de residuos.
- c. Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
- d. Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.
- e. Ley 16/2002, de 1 de julio, de preservación y control integrados de la contaminación.
- f. Directiva 2006/12/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo de 5 de abril de 2006, relativa a los residuos.

3. De igual forma por Ordenanzas Municipales podrá establecerse las condiciones de exigibilidad de las instalaciones de recogida neumática de residuos en aquellos ámbitos del suelo urbano no consolidado y urbanizable que por intensidad edificatoria y uso así lo precisaran, debiendo en este caso los Proyectos de Urbanización prever la infraestructura adecuada para ello conforme a las citadas Ordenanzas.

Artículo 6.6.26. Condiciones particulares para las instalaciones de radiocomunicación.

específica, no podrán establecerse instalaciones de radiocomunicación en los siguientes casos:

1. Se aplica a todas las instalaciones fijas de radiocomunicaciones con sistemas radiantes susceptibles de generar o recibir ondas radioeléctricas en un intervalo de frecuencia comprendido entre 10 kHz a 300 GHz.
2. Se excluyen del ámbito de aplicación:
 - a. Los equipos y estaciones de Telecomunicación para la Defensa Nacional, la Seguridad Pública y Protección Civil.
 - b. Las instalaciones catalogadas de aficionados, siempre que reúnan las dos circunstancias siguientes:
 - Sean de potencia media inferior a 250 W.
 - Transmitan de forma discontinua.
3. Condiciones generales de las instalaciones y funcionamiento de las actividades. Las actividades objeto y las instalaciones que estén vinculadas a ellas, han de ser proyectadas, instaladas, utilizadas, mantenidas y controladas ajustándose a los determinaciones de protección de la salud y seguridad, y a los objetivos de la calidad medioambiental. Los titulares de las actividades las han de ejercer bajo los principios siguientes:
 - a. Evitar cualquier instalación que no garantice la protección de la salud, en cumplimiento del Real Decreto 1.066/2.001 de 28 de septiembre o la normativa de protección sanitaria vigente
 - b. Garantizar la cobertura de los servicios de radiocomunicación a la población.
 - c. Prevenir las afecciones al paisaje, obligándose a incorporar las medidas de mimetización o las soluciones específicas que minimicen el impacto visual.
 - d. Compartir infraestructuras siempre que sea técnicamente viable, suponga una reducción del impacto ambiental y paisajístico y cumplan los requisitos de protección de la salud, según la normativa vigente.
4. Prohibiciones y limitaciones a las instalaciones.

Con carácter general y, sin perjuicio de la ordenanza municipal

- a. En los bienes inmuebles con cualquier grado de catalogación o protección.
- b. En el suelo clasificado como no urbanizable de Especial Protección Integral.
- c. En parcelas con uso de equipamiento no podrán instalarse ninguna antena de radiocomunicación, excepto aquella que vaya dirigida a las propias necesidades del servicio a que se destine debiendo cumplir los niveles de densidad de emisión admitidos en estas normas para los centros sensibles. No obstante, podrán instalarse sin limitaciones en las parcelas con la calificación de servicios infraestructurales.

La solicitud de implantación de una base de telefonía móvil o de cualquier otro tipo de antena para la radiocomunicación, deberá venir acompañada del proyecto técnico oportuno y justificarse suficientemente la necesidad de la ubicación propuesta, así como aportarse un estudio del impacto visual y ambiental.

5. Nivel de referencia en suelo urbano y centros sensibles.

El nivel máximo permitido de exposición a los campos electromagnéticos no ionizantes en suelo urbano es de 10 $\mu\text{W}/\text{cm}^2$ independientemente de la frecuencia de radiación. En virtud del principio de precaución se consideran como centros sensibles los siguientes: escuelas infantiles, centros educativos, centros sanitarios, hospitales, geriátricos y residencias de ancianos. En el interior de los centros adjetivados como sensibles, se establece un nivel máximo de densidad de potencia por portadora de 0.1 $\mu\text{W}/\text{cm}^2$, para las frecuencias de telefonía móvil (GSM, DCS y UMTS).
6. Condiciones de implantación.
 - A. Estaciones Base de Telefonía Móvil situadas sobre la cubierta de los edificios:
 - a. Las antenas y sus correspondientes soportes o mástiles nunca podrán situarse sobre el pretil de remate de fachada de un edificio, debiendo retranquearse de cualquier plano de fachada un mínimo de tres metros (3,00 metros).

- b. Las construcciones destinadas a albergar los equipos de telefonía tendrán, a todos los efectos, la misma consideración que cualquier construcción en cubierta, debiendo ajustarse a los parámetros de edificabilidad, ocupación y altura establecidos por las distintas condiciones particulares de zona y guardar las debidas condiciones de composición y armonización con el edificio en que se ubiquen.

B. Estaciones Base de Telefonía Móvil en superficie libre de parcela.

- a. En suelos calificados con el uso residencial, no se permitirá en ningún caso la instalación de estaciones base de telefonía móvil en la superficie no edificada de la parcela.
- b. En suelos calificados con el uso industrial, la altura máxima de la antena y su correspondiente mástil será de veintiocho metros (28,00 metros). La edificación destinada a albergar los equipos así como el conjunto formado por antena y mástil, respetarán en todo caso las separaciones a linderos establecidas por la Normativa de Ordenanzas para los distintos tipos de suelo industrial.
- c. En suelos no urbanizables, la altura máxima del conjunto formado por antena y soporte será de veintiocho metros (28,00 metros) y la separación a los linderos, de la mitad de la altura.

7. Conservación y revisión.

Los operadores están obligados a mantener sus instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, estabilidad y conservación así como a incorporar las mejoras tecnológicas que vayan apareciendo y contribuyan a reducir los niveles de emisión de los sistemas radiantes y a minimizar el impacto ambiental y visual. Los operadores tendrán que revisar las instalaciones anualmente. Los titulares de las instalaciones estarán obligados a subsanar las deficiencias de conservación en un plazo máximo de quince días a partir de la notificación de la irregularidad. Cuando existan situaciones de peligro para personas o bienes, las medidas deberán adoptarse de forma inmediata. En los supuestos de cese definitivo de la actividad o existencia de elementos de la instalación en desuso, el operador o, en su caso, el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias para desmantelar y retirar

- los equipos de radiocomunicación o sus elementos, y dejar el terreno, la construcción o edificio que sirva de soporte a dicha instalación, en el estado anterior al establecimiento de los mismos.

8. Para lo no previsto en las presentes Normas se estará a lo dispuesto en las ordenanzas municipales al respecto y en la normativa sectorial aplicable.

SECCIÓN VI. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO.

Artículo 6.6.27. Definición y clases.

1. Se define como uso pormenorizado de garaje-aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje.
2. A los efectos de estas Normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
 - a. Aparcamiento público: Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.
 - b. Aparcamiento privado: Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (aparcamientos de residentes). Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración. Las plazas de aparcamiento destinadas a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno tienen el carácter de plazas de libre disposición. La conversión de estas plazas en aparcamiento público requerirá el cumplimiento de las condiciones particulares que para la implantación de los mismos se establecen en las presentes Normas, y quedará supeditada a informe favorable de los servicios municipales competentes tras el análisis de la capacidad funcional del aparcamiento para su utilización pública o mixta.
 - c. Aparcamiento mixto: Combinación de aparcamiento privado y aparcamiento público. Será deseable la separación

funcional entre ambos, entendiéndose por separación funcional cuando los vehículos que acceden a plazas de aparcamiento público no circulan por el espacio que, en las distintas plantas sirve de acceso directo a plazas del aparcamiento privado.

3. El aparcamiento público estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre público, pudiéndose eximir de esta condición los aparcamientos mixtos en los que no exista ninguna plaza vinculada al uso residencial.

4. En obras de nueva edificación, los aparcamientos mixtos deberán reunir en su conjunto las condiciones propias de los aparcamientos públicos. No obstante, cuando dispongan de separación funcional, podrán aplicarse parámetros dimensionales conformes con la diferenciación establecida.

Artículo 6.6.28. Condiciones particulares del uso garaje-aparcamiento privado.

1. Aplicación

Las condiciones que se señalan para el uso de garaje-aparcamiento serán de aplicación a obras de nueva edificación y a los edificios o locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras si su ejecución implica cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento.

2. Condiciones de dotación de plazas de aparcamientos

1. Son condiciones sobre dotación de plazas de aparcamiento las que se establecen para regular el número de plazas de aparcamiento al servicio de los diferentes usos.
2. Se entiende por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento que, necesariamente, y en aplicación de los estándares establecidos en estas Normas, deben realizarse.
3. Todos los edificios, en función de su uso, dispondrán del espacio suficiente para satisfacer la dotación de aparcamiento de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas. La provisión de plazas de aparcamiento en la parcela es independiente de la existencia de garajes-aparcamientos públicos y estacionamientos en las vías de tráfico.

4. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento.

5. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:

- a. Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.
- b. Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.

3. Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento

1. La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará, conforme a lo dispuesto en estas Normas, en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios.
2. Con carácter general, y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios y semejantes.
3. La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a plazas para vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en los que por las características de los vehículos de los usuarios del edificio o actividad se establezca justificadamente otro tipo de vehículo.
4. La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo. Las plazas de aparcamiento, en cuanto a dotación complementaria del uso principal, quedarán en las licencias municipales vinculadas a la finca en que se desarrolle aquél.

- b. Plantas bajas o inferiores a la baja de los edificios.
- c. Bajo los espacios libres de las parcelas en el supuesto del apartado c) del punto 1 anterior y en las condiciones definidas en las ordenanzas de zona.
- d. En plantas de pisos de las edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales, dispuestos de tal forma que no sean visibles desde cualquier punto de la vía o espacios públicos a los que de frente la parcela.

- 3. Podrán autorizarse aparcamientos en régimen mancomunado.
- 4. Con carácter provisional y sujeto a las condiciones que establece la legislación urbanística, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamiento en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

5. Dimensiones de las plazas de los aparcamientos privados.

- 1. Las plazas de los aparcamientos privados, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo, las siguientes dimensiones:

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD (cm.)	LATITUD (cm.)
Vehículo de dos ruedas	250	150
Automóviles ligeros	450	225
Automóviles grandes	500	250
Industriales ligeros	570	250
Industriales grandes	900	300

- 2. Las dimensiones citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza. Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo similar, dispondrán de un sobrecancho de veinte (20) centímetros.

- 3. La superficie mínima obligatoria, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el

- 5. El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de plazas de libre disposición.

- 6. Para usos no residenciales, y a tenor de las características y de las condiciones de sus ámbitos de implantación, el Ayuntamiento podrá exigir dotaciones de aparcamientos superiores a las establecidas en las presentes Normas.

4. Condiciones para la implantación de los aparcamientos privados

Salvo determinación en contra de las condiciones particulares de los usos o de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, los aparcamientos privados podrán implantarse:

- 1. En espacios libres de parcelas.
 - a. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como garaje sobre rasante, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.
 - b. En los espacios libres que se destinen a garaje de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.
 - c. Las promociones autorizadas según normativas anteriores al presente Plan, podrán disponer garajes bajo la rasante del espacio libre de parcela hasta completar las dotaciones mínimas exigidas en función del uso, siempre que se garantice el arjardnamiento del espacio libre y que las plazas resultantes se pongan al servicio de los usos sobre rasante.
 - d. A los efectos de este artículo los patios de manzana no se considerarán espacio libre de parcela, no pudiendo destinarse a garaje.

- 2. En espacios edificadas:
 - a. En edificios exclusivos sobre o bajo rasante.

c. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.

d. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

d.1 A distancia menor de quince (15) metros, o de cinco (5) de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radios menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.

d.2 En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

d.3 Con su eje a menos de quince (15) metros del eje de otro acceso de garaje.

d.4 Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

e. Los accesos de vehículos serán bidireccionales o unidireccionales exclusivo. El número de accesos de vehículos y su disposición estará en función del tamaño del garaje y de las características de la red viaria, y las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros en cada sentido. Los accesos se situarán a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques.

f. Las puertas de acceso rodado al garaje no podrán invadir, en ningún caso, la vía pública, salvo que se trate de puertas de apertura vertical, en cuyo caso sólo podrán hacerlo puntualmente durante las maniobras de apertura y cierre, debiendo, una vez abierta, quedar a

resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.

4. En todos los aparcamientos, sólo se admitirá hasta un diez por ciento (10%) del número total de plazas para automóviles ligeros, siendo obligatoria la dotación de aparcamientos para bicicletas en una proporción de uno (1) por cada diez (10) de vehículos a motor.

5. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

6. La dotación de plazas de aparcamiento para vehículos de personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regulará por las prescripciones al efecto contenidas en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

6. Condiciones de diseño de los garajes-aparcamientos privados.

1. Accesos:

a. Los garajes y los establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado.

b. En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

- una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante del acerado.
2. Las rampas tendrán las características dimensionales siguientes:
- Para garajes de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados la sección de las rampas serán de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea, es bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior. Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.
 - Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.
 - Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser curvo y bidireccional.
 - El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. En las curvas se dejará el sobrecancho necesario para el giro de los automóviles.
 - En parcelas inferiores a doscientos (200) metros de la zona Fundación Histórica la pendiente de la rampa será libre.
3. Anchura mínima libre de los viales de circulación
- De sentido único, Tres (3) metros.
- De dos sentidos de circulación diferenciados: cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.
 - Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de trescientos veinticinco (325) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.
 - En los garajes de planta muy irregular, de funcionalidad reducida por la existencia de pilares, patios, núcleos de comunicación vertical, o en los que existan condiciones de carácter restrictivo derivadas de la catalogación del inmueble, el Ayuntamiento podrá admitir reducciones de la anchura de los pasillos de circulación en aras a la obtención de la dotación de servicio de aparcamiento del edificio.
4. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos quince (215) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, tuberías o similares. En zonas de circulación de vehículos, el gólibo mínimo no será, en ningún caso, inferior a doscientos cinco (205) centímetros. En garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima libre de piso podrá ser de dos (2) metros.
5. La dimensión del ancho mínimo de las escaleras de los garajes se obtendrá mediante la aplicación de las normas de evacuación vigente en cada momento.
6. En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasantes a través de huecos de fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes. Cuando la ventilación se produzca sobre patios tendrá que distar al menos quince (15) metros de las fachadas de las viviendas.

- 7. Los garajes bajo espacios libres de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.
 - 8. Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad no permitida en las condiciones generales de edificación y uso del bajo rasante.
- 7. Condiciones especiales**
- 1. Los aparcamientos privados destinados a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (plazas de libre disposición) de capacidad superior a los tres mil (3.000) metros cuadrados, serán sometidos, previamente a la concesión de la licencia, a informe de los servicios municipales competentes, que valore la necesidad o demanda de aparcamiento en la zona en que se ubique, la influencia sobre el tráfico de la zona, el impacto sobre los otros usos de la parcela y la zona colindante, la incidencia sobre las infraestructuras y redes de servicio y la capacidad de solventar los problemas de seguridad y evacuación. El Ayuntamiento, a la vista de dicho informe, podrá imponer condiciones específicas o incluso limitar el número total de plazas del garaje-aparcamiento.
 - 2. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regularán por las condiciones de los Aparcamientos Públicos.
 - 3. En casos justificados a juicio e los servicios técnicos municipales podrá autorizarse la sustitución de las rampas de acceso y salida por medios mecánicos de elevación debidamente homologados.

Artículo 6.6.29. Condiciones particulares del uso garaje-aparcamiento público.

- 1. **Condiciones de implantación**
 - 1. Los aparcamientos públicos y mixtos de iniciativa municipal podrán implantarse, previo estudio justificativo de su conveniencia, en los siguientes emplazamientos.
 - a. Bajo suelos calificados como vía pública o zona verde,

- siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan.
 - b. En los espacios libres o edificados de las parcelas dotacionales públicas, siendo admisibles todas las situaciones contempladas en estas Normas para la implantación de los aparcamientos privados.
2. La construcción de un aparcamiento público quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y a las siguientes condiciones:
- a. La reconstrucción de la situación previa en superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante y dicha situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última.
 - b. El otorgamiento simultáneo a tal superficie del destino que el Plan General fije, en el caso de que no lo hubiese alcanzado.
 - c. La reparación de todos los daños que la actuación pudiera causar.
3. Con carácter provisional y sujeto a las condiciones que establece la legislación urbanística, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamiento en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

2. Plazas de aparcamiento público

Las dimensiones y condiciones de delimitación serán las reguladas para los aparcamientos privados, con la excepción de que todas las plazas deberán tener, como mínimo, las dimensiones establecidas para los vehículos automóviles grandes.

3. Condiciones de diseño de los garajes-aparcamientos públicos.

- Serán de aplicación las condiciones señaladas en el artículo 6.4.10, con las siguientes excepciones:
- 1. Los accesos de vehículos y rampas podrán resolverse mediante:

- a. Vial de sentido único, de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima si es de diretriz recta y de cuatrocientos (400) centímetros si es de diretriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o salida de vehículos del garaje.
 - b. Vial de sentido alternativo, exclusivamente de diretriz recta, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.
 - c. Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de diretriz recta será de seiscientos cincuenta (650) centímetros, y si son de diretriz curva de setecientos cincuenta (750) centímetros.
2. Los garajes-aparcamientos públicos dispondrá como mínimo:
- a. Cuando su superficie sea inferior mil quinientos (1.500) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo, dotado de semáforo en sus extremos.
 - b. Cuando su superficie esté comprendida entre los mil quinientos (1.500) metros cuadrados y los seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrá de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno de entrada y otro de salida.
 - c. Cuando su superficie se superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrá de dos accesos, constituidos cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.
3. Los accesos de peatones cumplirán, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, así como la normativa vigente en materia de prevención de incendios.
4. Anchura mínima libre de los viales de circulación
- a. De sentido único; trescientos cincuenta (350) centímetros.
 - b. De dos sentidos de circulación diferenciados: quinientos cincuenta (550) centímetros.
 - c. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de cuatrocientos (400) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.
5. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos treinta (230) centímetros en planta primera y de doscientos quince (215) en las restantes. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, tuberías o similares. En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será, en ningún caso, inferior a doscientos treinta (230) centímetros en primera planta y de doscientos quince (215) en las restantes.
6. Otras condiciones de diseño:
- a. La ventilación y el saneamiento se regularán por lo establecido para los garajes-aparcamientos privados.
 - b. Dispondrán de un sistema de iluminación artificial que proporcione un mínimo de cincuenta (50) lux en zonas de aparcamiento, cien (100) lux en zonas de circulación de vehículos y peatones, y quinientos (500) lux en embocaduras de rampas, con un factor de uniformidad mínimo de 0,25.
 - c. Dispondrán de aseos, separados para cada sexo, con ventilación natural o forzada independiente de la del aparcamiento.
 - d. La administración urbanística podrá imponer soluciones concretas de diseño más restrictivas y exigente cuando por razones justificadas, basadas en las características de la zona, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, afección a zonas verdes o arbolado u otros similares así lo aconsejen.

- e. Podrá autorizarse, en casos justificados a juicio e los servicios técnicos municipales, la sustitución de las rampas de acceso y salida por medios mecánicos de elevación debidamente homologados.

CAPÍTULO VII. SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES.

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 6.7.1. La red de sistemas y sus clases.

1. La red de sistemas del municipio de Marbella está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen con destino de uso y dominio público para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en el uso global dotacional.
2. Los sistemas pueden ser:
 - a. Sistemas generales.
 - b. Sistemas locales.
3. Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que se adopta para el municipio de Marbella.
4. Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.
5. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación.
6. No tendrán la condición de sistemas los terrenos destinados a infraestructuras básicas que sean de propiedad de empresas privadas con legitimación para gestionar servicios de interés público.

Artículo 6.7.2. Titularidad y régimen urbanístico.

1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública.
2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General. No obstante lo anterior, los sistemas calificados de servicios infraestructurales podrán, de conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio de interés público.
3. Los terrenos afectados por sistemas locales o generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General o podrán ser apropiados por la administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística. No obstante, los sistemas locales existentes en suelo urbano a la entrada en vigor del Plan ubicados sobre suelos de titularidad privada que estén siendo destinados a un uso coincidente con el dotacional previsto por el Plan, no precisarán necesariamente ser adquiridos por la Administración cuando no estén identificados como actuaciones asistématica y al tiempo resulten gestionados por persona pública o privada legitimada por la administración sectorial competente para la prestación del servicio público de que se trate en régimen de concesión o de autorización.
4. Los sistemas generales o locales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincide con el previsto en el Plan General, se mantendrán en el dominio de la administración pública o entidad de derecho público titular de los mismos.
5. Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas, generales o locales, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable.
6. En los ámbitos de las áreas de regularización aquellas superficies calificados por este Plan como espacios libres de uso dominio y uso público de sistemas locales que sean -en el momento de la entrada en vigor del presente Plan- zonas libres privadas configuradas como elementos comunes pertenecientes a las parcelas edificables con calificación de residencial (en cualquiera de sus categorías) que son objeto de la regularización, podrá consentirse en el proceso de gestión que no se proceda a la transmisión del dominio público de dicho suelo cuando sustitivamente se ofrezca la cesión a la Administración del uso público general de dichos espacios, constituyéndose la correspondiente servidumbre. En estos casos

corresponderá la conservación de los terrenos objeto de cesión del uso a aquél que conserve la titularidad.

SECCIÓN II. SISTEMAS GENERALES.

Artículo 6.7.3. Los sistemas generales.

1. Los Sistemas generales del Plan General son:
 - 1º. El de comunicaciones, integrado por:
 - a. El sistema general viario, constituido por el viario territorial y el viario urbano principal.
 - b. El sistema general ferroviario y los intercambiadores de transportes.
 - c. El sistema general portuario, constituido por los puertos de Marina de la Bajadilla, el Puerto Deportivo de Marbella, Puerto Banús y Cabo Ptao.
 - 2º. El sistema general de espacios libres, compuesto por las categorías Parques Litorales, Parques Fluviales y Parques Urbanos, así como la Cantera de Nagüeles.
 - 3º. El sistema general de equipamientos y servicios públicos. Descritos en la Memoria de Ordenación, y categorizados en:
 - a. Equipamientos de Nivel Territorial de repercusión y alcance Metropolitano, contemplados en la propuesta de ordenación del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental
 - b. Equipamientos del Corredor Marítimo. Categoría dotacional contemplada en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental (Artículo 31) vinculada a la optimización, recualificación y refuncionalización del servicio de las playas.
 - c. Grandes Equipamientos Urbanos de Rango Ciudad llamados a proporcionar cobertura de servicios básicos al conjunto de la población de Marbella:
 - 4º. Y el sistema general de servicios técnicos, integrados por las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración de agua y otras.

2. Los sistemas generales quedan definidos por el Plan General en el plano nº 2 "El Modelo de Ordenación: Sistemas Generales y Usos Globales", con una trama específica para cada una de las categorías enunciadas en el apartado anterior; si bien se adscriben a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

Artículo 6.7.4. Regulación de los sistemas generales.

1. La inclusión de terrenos y edificaciones como sistema general conlleva un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen en el modelo la ordenación urbanística por el que se opta.
2. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Capítulo 6 del presente Título de estas Normas. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Especiales y por los correspondientes Proyectos Técnicos y de Urbanización que, para la ejecución de dichos elementos, puedan formularse.
El Sistema General EQT.2 Centro de Congresos Banús (que conjuntamente con el Sistema General de Espacios Libres PF-7 y el Intercambiador en el subsuelo conforman el ámbito del POT de la Costa del Sol Occidental M.5) deberá ser objeto de un Plan Especial de Ordenación de su ámbito, que seguirá los siguientes criterios:
 - a. El uso principal será Centro de Congresos, admitiendo como compatible en la forma prevista en el artículo 6.5.5 de estas Normas, el comercial, el hotelero y otros usos de equipamientos de interés social.
 - b. El porcentaje máximo de admisibilidad de usos compatibles será determinado por el Plan Especial, debiendo quedar garantizado en todo caso la dominancia del uso del equipamiento de Centro de Congresos.
3. El desarrollo de los sistemas generales o elementos de los mismos se efectuará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda, que deberá contar con la verificación y en su caso convenio de la Administración titular, en función de la materia específica a los efectos de su concreción y financiación. No obstante, el Ayuntamiento podrá acordar la necesidad de que la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales se

- efectúe mediante Plan Especial, cuando sea preciso reajustar las reservas de suelo previstas en el Plan General o cuando resulte conveniente precisar la coordinación entre la implantación del elemento y su entorno más inmediato.
4. Los elementos de sistemas generales incluidos en los sectores del suelo urbanizable delimitados por el Plan General requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen los sectores correspondientes, sin perjuicio, en todo caso, de la facultad municipal de obtener y ejecutar anticipadamente los suelos destinados a sistemas generales.
 5. En todo caso será preciso la formulación de un Plan Especial para la ordenación de los siguientes Sistemas Generales:
 - a. El Sistema General EQ-1 Parque Cementerio en la zona Nagueles, que se ordenará conforme a las previsiones del artículo 13.5.5 de estas Normas.
 - b. El Sistema General EQT-2 Centro de Congresos Banús, que se ordenará conforme a las previsiones del apartado 2 del presente artículo.
 - c. El Sistema General de Infraestructuras Básicas Estación de Transferencias de Residuos y Punto Limpio, que se ordenará conforme a las previsiones del artículo 13.5.4 de estas Normas.
 6. El desarrollo del Sistema General EQ 18 Área Dotacional Las Chapas de Marbella, estará condicionado a las obras de defensa que se propongan para la Urbanización Alicate Playa.
 7. El desarrollo del Sistema General EQ 7 Área Dotacional de Río Verde, estará condicionado a la ejecución de las medidas de defensa contra las inundaciones.
- transferencia de aprovechamientos, reserva de aprovechamiento o a través de la resolución de los correspondientes expedientes reparcelatorios en función del tipo de gestión determinado por el Plan.
3. El Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada. La cesión de estos suelos será obligatoria y su gestión se efectuará bien por expropiación, bien con cargo a los ámbitos de gestión con exceso de aprovechamiento mediante el procedimiento de ocupación directa o mediante acuerdo voluntario de adjudicación.
 4. Las previsiones del Plan General respecto a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente en los planos estructurales nº 4 y nº 5 y en las fichas anexas.
 5. Estas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales de forma anticipada.

SECCIÓN III. SISTEMAS LOCALES.

Artículo 6.7.6. Elementos de los sistemas locales.

Los sistemas locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

Artículo 6.7.7. Obtención de suelo para los sistemas locales.

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos por el propio Plan.
2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o entidad actuante para afectarlos a los usos propios de estos sistemas se efectuará:
 - a. Si la gestión es a través del instituto expropiatorio, a la extensión del acta de ocupación.

Artículo 6.7.5. Procedimiento de obtención de los sistemas generales.

1. Los Sistemas Generales se obtienen por adscripción al dominio público, afectos al uso determinado por el presente Plan General.
2. La calificación del suelo como sistema general conlleva la utilidad pública o interés social de los usos y actividades a que dicho suelo se destina o que en él se ubican. Por ello, los sistemas generales se obtienen por expropiación, mutación demanial, ocupación directa,

- b. Si el sistema de actuación es el de compensación o el de cooperación, por subrogación real a la aprobación de los proyectos de parcelación o, en su caso, cuando se produzca el acuerdo declarando la innecesidad de tales proyectos.
- c. En el caso de actuaciones asistemáticas en suelo urbano no consolidado, mediante aprobación de transferencias de aprovechamientos urbanísticos o en su caso, reserva de aprovechamientos.
- d. En su caso, en actuaciones irregulares, en virtud de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 30 del Real Decreto 1093/1997 tras la tramitación e emisión de la correspondiente certificación prevista en el artículo 31 del mismo.

TÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 7.1.1. Aplicación.

1. Las Normas contenidas en el presente título se aplicarán a la edificación en el suelo urbano y en el urbanizable, y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.
2. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Artículo 7.1.2. Tipos de obras de edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:
 - 1.1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:
 - a. Obras de conservación y mantenimiento: Son obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras andálgas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.
 - b. Obras de consolidación: Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.
 - c. Obras de acondicionamiento: Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo.

Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

- d. Obras de restauración: Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.
- 1.2. Obras de reforma: Son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectadas se distinguen los subtipos siguientes:
 - a. Reforma menor: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriores citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujeas y forjados, patios, escaleras y jardines.
 - b. Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.), permiten demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.
 - c. Reforma General: Son obras en las que, manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta, permiten intervenciones en

el resto de la edificación con obras de sustitución respetando, en el caso de pertenecer a alguna tipología protegible, los elementos definidores de la misma y de acuerdo con las condiciones particulares de zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en ella.

1.3. Obras de Rehabilitación.- Son obras tendientes a mantener el patrimonio edificado y pueden consistir, en general, en cualquiera de las obras descritas en el punto 1.2 anterior, así como la suma de algunos o de todos ellos en una misma intervención.

1.4. Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado serán de demolición total o parcial.

1.5. Obras de nueva edificación: Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

- a. Obras de reconstrucción: Son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.
- b. Obras de sustitución: Son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.
- c. Obras de ampliación: Son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
- Entrepunta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
- Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la

que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

- d. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Artículo 7.1.3. Condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes en los términos que resulten de los mismos, las de las ordenanzas de zona o del planeamiento de desarrollo, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a. Condiciones de parcela.
- b. Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c. Condiciones de estética.
- d. Condiciones de calidad e higiene.
- e. Condiciones de dotaciones y servicios.
- f. Condiciones de seguridad.
- g. Condiciones ambientales.

3. Las condiciones de calidad, higiene, de dotaciones y servicios así como las de seguridad establecidas en estas Normas tienen carácter de normas de aplicación supletoria hasta tanto se proceda por el Ayuntamiento a redactar unas Ordenanzas Municipales con esta finalidad adaptadas a los criterios que emanan del Título IX de estas Normas.

4. Las condiciones ambientales se regularán por las disposiciones contenidas en el Título IX relativo a las Normas de Protección, que sean de aplicación así como por las Ordenanzas Municipales en la materia.

CAPITULO II. CONDICIONES DE LA PARCELA.

Artículo 7.2.1. Definición.

Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por

al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

d. Superficie de parcela: Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 7.2.4. Solar

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan, ubicada en suelo urbano, que se encuentren dotadas de los siguientes servicios y características:

a. Que se encuentren totalmente urbanizadas conforme a las determinaciones establecidas en el presente Plan, en los instrumentos que lo desarrollan y en los Proyectos de Urbanización, y por ello, dotadas de los servicios urbanísticos de abastecimiento y saneamiento de agua con conexión inmediata a las redes públicas, suministro de energía eléctrica, con caudal y potencia suficiente para la edificación prevista por el planeamiento, así como aquellos otros servicios de telecomunicaciones exigibles por la normativa en vigor.

b. Que estén emplazadas con frente a una vía urbana abierta al uso público con acceso suficiente para posibilitar el acceso de los servicios contra incendios, y cuente con alumbrado público, pavimentación en su calzada y ejecución de sus aceras en las condiciones exigidas por el Decreto 72/92 para eliminar barreras que dificulten su accesibilidad. A estos efectos, se considerará una situación análoga al supuesto de dar frente a vía pública, cuando la parcela de frente a un espacio libre de dominio y uso público siempre que pueda posibilitarse el acceso rodado hasta la parcela de los vehículos de servicios públicos contra incendios y, en su caso, hasta el aparcamiento inferior de la parcela si éste fuera exigible de conformidad con las presentes normas.

c. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes; y

d. Que estén emplazada con frente a una vía urbana que cuente con la presencia de arbolado en el nivel establecido en el artículo 9.2.10 de estas Normas.

2. La condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la

las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Artículo 7.2.2. Aplicación.

Las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

Artículo 7.2.3. Definiciones referentes a las condiciones de la parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

a. Manzana: Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

b. Parcela: Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores. Con carácter general, en función de las características topográficas del terreno, pueden darse dos tipos de parcela:

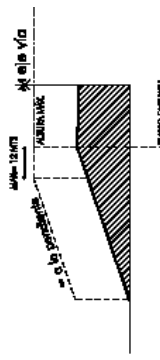
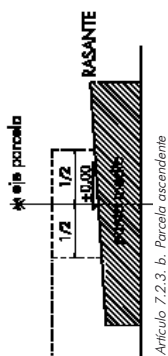
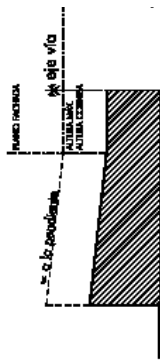
- Parcela ascendente:

Se considera aquella parcela en la cual, por una parte la cota de cualquier punto del interior de la misma se eleva por encima de la rasante de la calle medida en el punto medio entre los extremos del lindero frontal y, por otra, a medida que nos alejamos del punto considerado sobre una recta perpendicular a la alineación, la cota natural del terreno aumenta progresivamente.

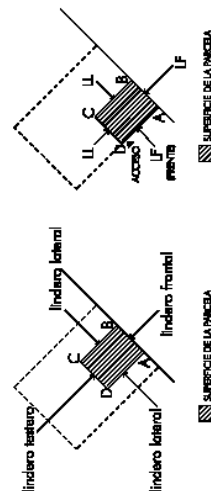
- Parcela descendente:

Se considera aquella parcela en la cual, por una parte la cota de cualquier punto del interior de la misma se encuentra deprimida respecto de la rasante de la calle medida en el punto medio entre los extremos de la fachada y, por otra, a medida que nos alejamos del punto considerado sobre una recta perpendicular a la alineación, la cota natural del terreno disminuye progresivamente

c. Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto



Artículo 7.2.3. b. Parcela descendente



Artículo 7.2.3. c. Linderos

parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas o esté sujeta a Estudio de Detalle o Unidad de Ejecución previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.

3. El presente Plan General tolera y reconoce la situación de aquellas parcelas existentes a la entrada en vigor del mismo en suelo urbano consolidado con edificación amparada en licencia, que pese a no cumplir el apartado 1.b anterior cuenten con acceso a través de servidumbre o zona común vinculada sobre terrenos libres de edificación de titularidad privada, pudiendo -sólo en estos casos- ser objeto la edificación existente de todas las actuaciones de consolidación, mantenimiento, reforma y rehabilitación e incluso ampliación si no cuenta con edificabilidad agotada conforme a su zona de ordenanza.

Artículo 7.2.5. Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, debiendo resolver todas las condiciones exigidas por estas normas en el interior de la misma. No obstante, las edificaciones podrán compartir el sistema estructural, debiendo en este caso, acreditarse la constitución de la correspondiente servidumbre recíproca.
2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento, ya consumida por construcciones.

Artículo 7.2.6. Segregación y agregación de Parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.
2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan las dimensiones mínimas de superficie si cumplimentan el resto de las condiciones de edificación y los requisitos para ser consideradas como solar y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.
3. Toda segregación, deberá cumplimentar los requisitos establecidos en estas Normas para las condiciones de edificación así como presentar una estructura racional de disposición de las parcelas resultantes.

4. Toda parcela de nueva creación por segregación o agregación sólo podrá quedar afectada por una sola calificación urbanística excepto cuando en las normas particulares se dispusiera los usos públicos y privados de necesaria implantación en una sola parcela para su desarrollo en régimen de propiedad horizontal, precisando en este caso un Estudio de Detalle. Se identifica en los planos de ordenación completa con un asterisco relativo a la implantación de usos públicos complementarios.

Artículo 7.2.7. Definición e identificación de las parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos, así como con su calificación pormenorizada (zona de ordenanza particular). El planeamiento que establezca su ordenación pormenorizada, así como en su caso el proyecto de reparcelación le otorgará un código para su correcta identificación. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Artículo 7.2.8. Condiciones para la edificación de una parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a. Estar aprobado definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada del área en el que se localice.
 - b. Estar calificada con uso edificable.
 - c. Cumplimentar las condiciones de parcela mínima exigida en cada caso.
 - d. Que tenga la condición de solar.
 - e. Que se hayan cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados a la categoría y clase de suelo de que se trate.
2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de las condiciones de edificabilidad, retanques, alturas, ocupación y demás condiciones exigidas a la edificación según la zona en la que se pretenda localizar.

CAPITULO III. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

SECCIÓN I DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

Artículo 7.3.1. Condiciones de situación y forma de los edificios.

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

Artículo 7.3.2. Aplicación.

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma) tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezca las ordenanzas de zona o las normas de protección.

SECCIÓN II CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

Artículo 7.3.3. Alineación pública o exterior.

1. La alineación pública o alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Ordenación Completa o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales- o espacios libres de uso público- de las parcelas.

En suelo urbano consolidado el presente Plan General, salvo en las actuaciones puntuales o aisladas relativas al viario o espacios públicos, no pretende alterar las alineaciones públicas existentes a su entrada en vigor y que se contienen en las actas de tira de cuerda y en la documentación oficial del Ayuntamiento sobre planes y proyectos de urbanización ya ejecutados. Por ello, las alineaciones resultantes de calificaciones de viario identificadas como "existente" señaladas en los Planos de Ordenación Completa pueden ser

objeto del ajuste necesario -a fin de corregir las imprecisiones de detalle de la cartografía utilizada como base- con ocasión de cualquier solicitud de licencia sobre las parcelas colindantes a fin de fijar por la Administración Municipal la tira de cuerda de la alineación pública de conformidad con los antecedentes administrativos.

No procederá este ajuste cuando de las determinaciones del propio Plan General se deduzca la voluntad de alteración puntual de la existente en dicho tramo a fin de mejorar la permeabilidad y conectividad del sistema viario aun cuando no esté identificada como Actuación Puntual, en cuyo caso podrá aplicarse lo previsto en el artículo 11.1.2 apartado 4 de estas Normas a fin de compensar la afectación sobre la parcela edificable.

De igual forma, en todo caso será tomada como nueva alineación pública la establecida en los Planos de Ordenación Completa tanto en suelo urbano consolidado como en el no consolidado cuando se indique con la leyenda de vial o espacio público "propuesto".

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

Artículo 7.3.4. Línea de edificación, alineación interior y fondo edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada, exterior o interior, del edificio con el terreno.
2. Alineación interior es la línea que, en su caso, sea marcada en los Planos de Ordenación Completa con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.
3. Fondo edificable es la línea que, en su caso, sea marcada en los Planos de Ordenación Detallada que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Artículo 7.3.5. Fachada y medianería.

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado,

conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los aleros y cornisas.

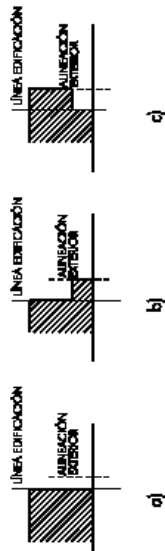
- Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 7.3.6. Alineación virtual.

Alineación virtual en planta superior es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

Artículo 7.3.7. Separación a linderos.

- Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.
- En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.
- Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.
- Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalación resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar la distancia mínima de tres metros a los linderos de la parcela, excepto las piscinas y la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela y se



Artículo 7.3.8. Retranqueos

acredite la conformidad del titular de la parcela colindante.

- Las pérgolas (cubriciones permeables o alfézanes) podrán adosarse a los linderos públicos; también podrán adosarse a los linderos privados con acreditación de la conformidad del titular de la parcela colindante.

Artículo 7.3.8. Retranqueos.

- Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
- El retranqueo puede ser:
 - Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
 - Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
 - Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.
- El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 7.3.9. Edificios colindantes y separaciones entre edificios.

- Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.
- Se entiende que un edificio está separado de otros cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.
- Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 7.3.10. Área de movimiento de la edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Artículo 7.3.11. Línea de rasante, cota natural del terreno y cota de referencia.

1. Línea de rasante es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora y de la actuación edificatoria, sin alteraciones procedentes de rellenos excavaciones previas. A estos efectos, se tomará como referencia:
 - a. Todos los planos procedentes de la unidad de cartografía municipal.
 - b. Los planos procedentes de Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle.

En caso de duda de tales alteraciones, el Ayuntamiento podrá dictaminar como terreno natural el teórico del perfil trazado entre la calle superior e inferior; o el teórico entre la calle y la cota del terreno de fondo de parcela.
3. Cota de referencia es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura de la edificación.

SECCIÓN III. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.**Artículo 7.3.12. Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.**

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distinga la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

Artículo 7.3.13. Superficie ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.
3. La superficie de los patios de luces y viveros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Artículo 7.3.14. Ocupación bajo rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

Supletoriamente, en caso de indeterminación en dichas condiciones particulares, se aplicará el mismo coeficiente que el establecido para regular la ocupación sobre rasante.

Artículo 7.3.15. Superficie libre de parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.
En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior, se permitirá la instalación de marquesinas y toldos para proteger la entrada al edificio principal, que deberán respetar las normas que para estos elementos dicten las Ordenanzas Municipales.
 3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.
- Artículo 7.3.16. Construcciones auxiliares.**
1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.
 2. Estas construcciones auxiliares deberán cumplir, con las condiciones de ocupación y separación a linderos que se fijan en cada ordenanza de zona, y el volumen construido computará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.
 3. En todo caso, la altura máxima de estas construcciones auxiliares será de tres (3) metros.

SECCIÓN IV. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

Artículo 7.3.17. Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.
2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de

cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.
4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.
5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^{2t}) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m^{2s}).

Artículo 7.3.18. Cómputo de la superficie edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

Con carácter general computará íntegramente (100%) la superficie cubierta y cerrada sea cual sea su uso o materiales de cerramiento, excepto las salvedades que se especifican en los apartados siguientes.

1. No se computará como superficie edificada la de los soportales de uso público, pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las condiciones establecidas en este Título, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

Artículo 7.3.19. Consideración del coeficiente de edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

SECCIÓN V. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 7.3.20. Sólido capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Según el tipo de parcela, en ámbitos con pendientes significativas, el volumen capaz vendrá determinado de la siguiente manera:

1. Para el caso de parcelas ascendentes el volumen capaz vendrá delimitado superiormente por un plano situado por encima de la rasante la altura máxima o altura de cornisa y paralelo a la pendiente del terreno.
2. Para el caso de parcelas descendentes el sólido capaz vendrá delimitado por la combinación de dos volúmenes. El primero de ello definido superiormente por un plano perpendicular al plano de fachada trazado a la cota de la altura máxima, inferiormente por la rasante natural del terreno y lateralmente por el plano de fachada y uno paralelo a éste paralelo a una profundidad de 12 metros. El segundo estará limitado inferiormente por la rasante natural del terreno y superiormente por un plano paralelo a ésta trazado a partir de la intersección entre los planos superior y el paralelo al de fachada del volumen anterior.
3. Para el caso de parcelas que presenten frentes a vías paralelas u oblicuas que no formen esquina o chaflán el sólido capaz quedará definido como si se tratase de parcelas descendentes

Artículo 7.3.21. Altura del edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.

2. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como las edificaciones auxiliares en plantas sobre rasante.

No obstante, los cuartos integrados en la edificación principal o como edificación auxiliar en la parcela que se destinen a albergar centros de transformación de energía eléctrica que vengan exigidos por la compañía suministradora del servicio público, no computarán como edificabilidad lucrativa, contando con un tratamiento análogo a la edificabilidad de los equipamientos públicos.

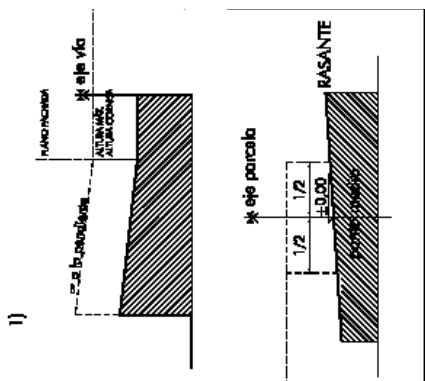
3. La superficie edificada de espacios exteriores privativos tales como terrazas, porches, lavaderos, tendaderos, etcétera, computarán a efectos de edificabilidad al cincuenta por ciento (50%) de la superficie que se presente cubierta, cuando estén cerrados por tres lados. Si están cerrados por uno o dos lados no computarán.

Los cubiertos que estén cerrados por cuatro lados, incluso con celosías o vidrios, computarán íntegramente al cien por cien (100%). Así mismo computan en su integridad dichos cuerpos cerrados aun cuando se presenten volados sobre la línea de edificación.

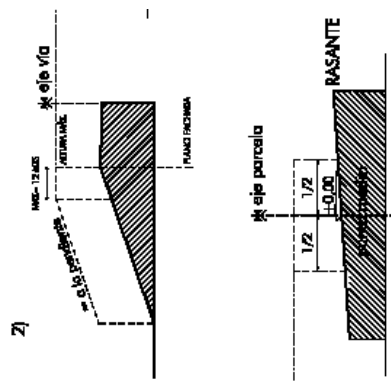
4. Cómputo de sótanos: No computarán, como superficie construida, aquellas dependencias situadas en planta sótano que sean destinadas a los siguientes usos:

- a. Garaje-Aparcamiento.
- b. Trastero o almacén vinculado a la edificación sobre rasante.
- c. Instalaciones propias del funcionamiento del edificio como cuartos de calderas, de basuras, aljibes, maquinaria del aire acondicionado, grupos de presión y otros análogos; debiéndose reflejar en el proyecto la instalación de que se trate.
- d. Los aseos vinculados al aparcamiento en planta sótano o a la edificación de la planta baja.

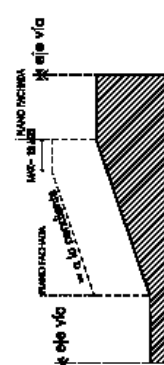
En los demás casos en los que se admitan usos en sótanos, la superficie construida computará al cincuenta por ciento (50%), salvo que se disponga conectada a patio inglés (construido bajo la rasante para hacer habitable el sótano) en cuyo caso computarán al 100%.



Artículo 7.3.20 apartado 1



Artículo 7.3.20 apartado 2



Artículo 7.3.20 apartado 3

la cota de referencia hasta la cara inferior del forjado de cubierta de la planta baja y trescientos cincuenta (350) centímetros para las alturas de piso definida en el artículo 7.3.28 de las siguientes plantas admitidas. Una vez establecida la altura máxima de cornisa, se distribuirá entre las diversas plantas conforme a las necesidades del proyecto respetando en todo caso las alturas libres mínimas establecidas en el artículo 7.3.31 y 7.3.32

Artículo 7.3.23. Consideración de la condición de altura.

1. En los casos en que se señalare como condición de altura solamente la máxima ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana del entorno en que se localiza.

2. La altura de cada planta en hoteles o equipamientos podrá superar hasta el 15% la altura máxima indicada en el artículo anterior, previa justificación basada en el correcto funcionamiento de la instalación de que se trate, y de acuerdo, en todo caso, con la normativa específica de aplicación en función de la actividad de la que se trate.

Artículo 7.3.24. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a. Los antepechos de fachada (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas, con una altura máxima de ciento cuarenta (140) si son opacos y de hasta doscientos (200) centímetros si son enrejados o transparentes. En todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de un máximo de hasta doscientos (200) centímetros de altura. Estas alturas se medirán desde la cara superior del forjado de cubierta.

b. Las cámaras de aire y elementos que puedan disponerse sobre la cubierta, tales como piscinas o jardineras, no podrán sobrepasar los ciento treinta (130) centímetros de altura sobre la cara superior del forjado de cubierta.

2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

3. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:

a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. Dicho forjado será plano o inclinado. En este último caso la inclinación nunca habrá de superar los 30º sexagesimales.

b. Altura total: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio.

4. Cuando la altura se exprese en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

5. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de rasante, incluida la planta baja. La altura también podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB, para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Artículo 7.3.22. Altura máxima.

1. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación.

2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

3. Cuando en el interior de la parcela la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada uno de los tramos de forjado que tengan la consideración de planta baja en el interior de la misma conforme al artículo 7.3.27 apartado 2.b siguiente, no excederán de la altura máxima.

4. Salvo que en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza se estableciera algo distinto, la altura máxima de cornisa será la resultante del siguiente sumatorio: cuatro (4) metros desde

indicadas en el apartado c de este artículo, más la de los toldos o pérgolas, no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la superficie de cubierta.

e. Las cubiertas inclinadas, debiendo cumplir en su diseño con las siguientes condiciones:

1º. La altura máxima de la cumbre será cuatro (4) metros medida desde la cara inferior del último forjado.

2º. Los paños del tejado o elementos que conformen la cubierta, deberán ser planos, con una pendiente máxima del ochenta por ciento (80%) y la cara inferior de todos y cada uno de ellos deberán apoyar directamente sobre la cara superior del forjado del techo de la última planta.

3º. No se permiten para conformar la cubierta los cerramientos verticales, salvo las medianeras y los hastiales o paños laterales de las cubiertas a "dos aguas". En las edificaciones alineadas a vial o espacio libre público se prohíben disponer éstos.

c. Los casetones de escaleras y cuartos de máquinas de ascensores e instalaciones se admiten con carácter general en cualquier zona de ordenanzas; así como, en las zonas donde la edificabilidad esté limitada mediante un índice máximo, también se admitirán los lavaderos, porches y trasteros.

En todo caso, estos elementos tendrán las siguientes limitaciones:

- Ocupación máxima: 10% de la superficie de la cubierta, aunque siempre se podrá disponer de un mínimo de 10 m². En las viviendas unifamiliares, a esta superficie se le sumará la que ocupe, en su caso, el ascensor.

- En las edificaciones alineadas a vial o espacio libre público, deberán separarse como mínimo 3 metros de la Alineación pública.

- Altura máxima: 400 metros medidos desde la cara inferior del forjado de cubierta hasta el punto más alto de su cubierta para los casetones de escaleras y otras instalaciones. Las casetas de ascensores podrán llegar hasta 4'50 metros. Los demás elementos que resulten admitidos no podrán contar con una altura superior a tres metros.

d. Los elementos técnicos de las instalaciones: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, paneles solares, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

La altura de estos elementos técnicos vendrá determinada por la exigida para su funcionamiento, según determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio competente y en su defecto el buen hacer constructivo, pero en todo caso deberán integrarse en la edificación, en cualquier caso las antenas no deberán superar los 550 metros de altura medidos desde la cara inferior del forjado de cubierta.

e. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y puntual, que no conformen un volumen cerrado ni tengan una altura superior a cinco (5) metros. El Ayuntamiento podrá limitar esta altura cuando no se adecue al entorno urbano o afectara a vistas de parcelas del entorno.

d. Las pérgolas y toldos, con una altura máxima de 220 m. sobre la cubierta. La superficie ocupada por las construcciones permitidas e

Artículo 7.3.25. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

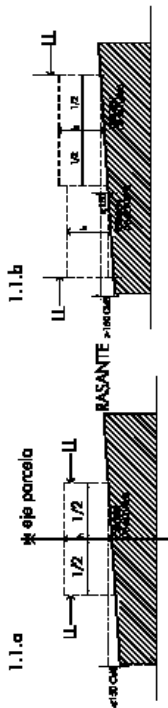
a. Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b. Si por el contrario, la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

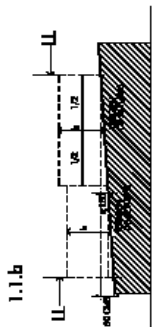
En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

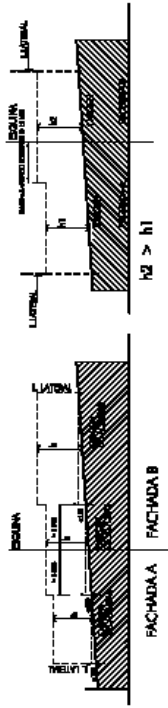
a. Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola. Las esquinas habrán de resolverse con tramos de fachada de altura continua de dimensión mínima cinco (5) metros en cada frente a vial.



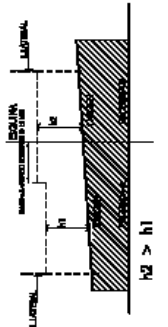
Artículo 7.3.25 apartado 1.1.a



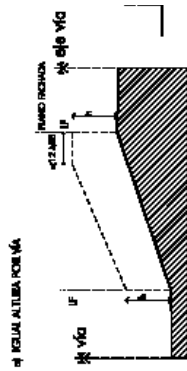
Artículo 7.3.25 apartado 1.1.b



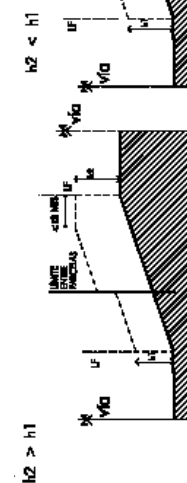
Artículo 7.3.25 apartado 1.2.a



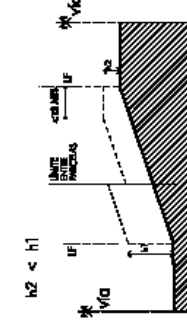
Artículo 7.3.25 apartado 1.2.b



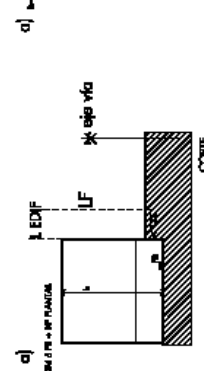
Artículo 7.3.25 apartado 1.3. Igual altura por vía



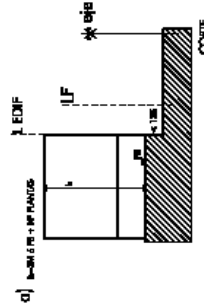
Artículo 7.3.25 apartado 1.3. h2 > h1



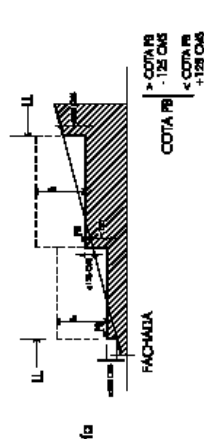
Artículo 7.3.25 apartado 1.3. h2 < h1



Artículo 7.3.25 apartado 2.a



Artículo 7.3.25 apartado 2.a



Artículo 7.3.25 apartado 2.c

b. Si las alturas reguladoras fueran diferentes por motivos de composición estética, y sin incrementar la edificabilidad, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros y mínima de cinco (5) metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

b. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

c. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

d. En aquellos casos en los que las singularidades características naturales del terreno lo justifiquen (vaguada en el interior de la parcela, diferencias considerables entre la cota del vial y la interior de la parcela en la franja contigua a la alineación), podrá considerarse, previa tramitación de un Estudio de Detalle, efectuar rellenos para sobrelevar la cota del terreno natural en el ámbito donde se emplace la edificación.

3. La presente regulación tiene la consideración de ordenación pormenorizada.

Artículo 7.3.26. Altura de las edificaciones.

Cuando el Plan General no fije expresamente la altura de la edificación, las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción dos a uno (2:1).

Artículo 7.3.27. Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.
 - a. Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.

1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

a. En el caso que las alturas reguladoras fuesen iguales en ambos viales, serán de aplicación las determinaciones sobre sólido capaz establecidas para este tipo de parcelas en el artículo 7.3.20 de las presentes Normas Urbanísticas.

b. En el caso que las alturas reguladoras fuesen diferentes a los efectos de definir la volumetría en el interior de la parcela se considerarán dos parcelas teóricas, una ascendente y otra descendente, cuyo lindero trasero estará determinado por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de ambas alineaciones. A cada una de las parcelas teóricas resultantes les serán de aplicación las determinaciones reguladas en el artículo 7.3.20 para las parcelas ascendentes y descendentes respectivamente.

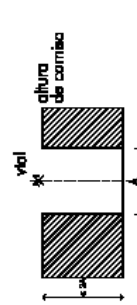
1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza: Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella. Cuando parte de la fachada de un edificio de frente a una plaza y el resto a viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto de apartado 1.2.b. de este Artículo.

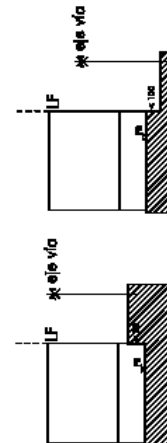
2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes reglas:

- a. La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a doscientos (200) centímetros con relación a la cota natural



Artículo 7.3.26



Artículo 7.3.27

- 3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Artículo 7.3.29. Sótanos.

- 1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.
- 2. El número total de sótanos será el necesario para el cumplimiento de la dotación en función del uso. Podrá autorizarse un número mayor de plantas de sótano, previa acreditación de su necesidad y conveniencia por razones de tráfico, movilidad o necesidades de aparcamientos de residentes en la zona donde se inserte.
- 3. La presente regulación tiene la consideración de ordenación pormenorizada.

Artículo 7.3.30. Entreplantas.

- 1. La construcción de entreplantas únicamente podrán autorizarse siempre que su superficie útil no exceda del cuarenta por ciento (40%), de la superficie útil del local a que esté adscrita, se destine a usos accesorios del principal y no rebase la superficie edificable.
- 2. La altura libre de piso, por encima y por debajo, de la entreplanta será, en todo caso, igual o superior a doscientos veinticinco (225) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.
- 3. La presente regulación tiene la consideración de ordenación pormenorizada.

Artículo 7.3.31. Planta baja.

- Salvo las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, y sin perjuicio de las que correspondan en función del uso al que se destine la edificación, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:
- a. En la edificación alineada a vial: un mínimo de trescientos (300) centímetros y un máximo de cuatrocientos (400) centímetros.

- b. Planta baja.
 - En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los cien (100) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.
 - En el interior de la parcela tendrán consideración de planta baja el (los) plano (s) que, en ningún punto se encuentre(n) elevado más de ciento (120) centímetros por encima del terreno terminado de la parcela.
- c. Entreplanta: Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.
- d. Planta piso: Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- e. Ático: Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio, que será como mínimo de tres metros.
- f. Bajo cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 7.3.28. Altura libre y cota de planta piso.

- 1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras inferiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
- 2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

- b. En el resto de los supuestos tendrá un mínimo de doscientos ochenta (280) centímetros desde el forjado inferior de la planta baja. En todo caso, el forjado de cubierta de la planta baja distará un mínimo de trescientos (300) centímetros desde la cota natural del terreno.
- La presente regulación tiene la consideración de ordenación pormenorizada.

Artículo 7.3.32. Planta piso.

La altura libre mínima de las plantas piso vendrán determinadas por lo establecido en las presentes Normas para los diferentes usos y en las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, y en su defecto, será como mínimo de doscientos cincuenta centímetros. De igual forma si no se dispone otro parámetro por normas particulares, su altura máxima será de trescientos cincuenta centímetros.

La presente regulación tiene la consideración de ordenación pormenorizada.

Artículo 7.3.33. Áticos y plantas bajo cubierta.

1. Sólo se permitirán los áticos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.
2. La cámara o desván existente bajo la cubierta, podrá habilitarse como espacio vividero siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - a. Atenerse a las determinaciones de diseño establecidas en el artículo 7.3.24. de estas Normas.
 - b. No se podrá construir ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta salvo los de chimeneas o shunts.
 - c. Los huecos que se abran en los planos de la cubierta se ajustarán a las siguientes condiciones:
 - c.1. Deberán tener una separación mínima de 1'50 m. a los bordes de los aleros (medidos sobre el plano inclinado de la cubierta).
 - c.2. Su longitud no debe ser mayor que tres veces su altura.

- c.3. La separación entre dos huecos debe ser mayor que la mínima dimensión longitudinal de cualquiera de ambos huecos.
 - c.4. La separación de un hueco a las medianeras, hastiales, limataes y limahoyas deberá ser mayor que su mínima dimensión.
 - c.5. El acceso a este espacio bajo cubierta no podrá realizarse desde zonas comunes de los edificios plurifamiliares, debiendo quedar necesariamente vinculados a las viviendas situadas en la planta inferior.
 - c.6. Salvo en las zonas calificadas como Poblado Mediterráneo, se podrá combinar en una misma cubierta, aprovechamiento bajo cubierta y cubierta plana. Si bien cualquier volumen permitido, según artículo 7.3.24, que se disponga sobre la zona de cubierta plana (casetones de escaleras, ascensores, instalaciones etc.) deberá separarse del aprovechamiento bajo cubierta una distancia mínima de tres metros.
 - c.7. Se podrá disponer el espacio bajo cubierta unido a la planta inferior a modo de doble altura, si bien en este caso dicha doble altura no computaría en edificabilidad.
3. A efectos de edificabilidad computará todo espacio bajo los planos de cubierta realizado con elementos estructurales (forjados o losas) que tenga una altura mayor a 1,50 metros, aunque no esté utilizado o acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante un cerramiento.
 4. No computarán a efectos de edificabilidad los espacios bajo los planos de cubierta realizados con elementos de cerramiento (rasillones sobre tabiquillos, chapa sobre estructura metálica ligera o similares).
 4. La presente regulación tiene la consideración de ordenación pormenorizada.

Artículo 7.3.34. Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.
2. Los patios pueden ser:
 - 2.1. Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:
 - a. Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
 - b. Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los Artículos siguientes.
 - 2.2. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.
 - 2.3. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.
 - 2.4. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

Artículo 7.3.35. Anchura de patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los parámetros de fachada opuestos.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

Artículo 7.3.36. Medición de la altura de los patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada parámetro se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación, tomando como referencia la cara superior del forjado.

La presente regulación tiene la consideración de ordenación pormenorizada.

Artículo 7.3.37. Dimensión de los patios de parcela.

1. Sin perjuicio de lo que establezca el Plan General en las condiciones particulares de zona las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.
2. En viviendas unifamiliares la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (h/3), con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.
3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:
 - a. La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medidos en la forma citada en los Artículos 7.3.35 y 7.3.36.
 - b. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

USO DEL LOCAL	EN RELACIÓN CON LA ALTURA	DIMENSIÓN MÍNIMA ABSOLUTA (metros)
Patios vivideros	2/3 h	5,00
Patios de luces:		
- Si iluminan a piezas habitables excepto a cocina	h/3	3,00
- Si sólo ilumina la cocina	h/4	3,00
Patios de ventilación	h/5	2,00

c. En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

d. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro anterior. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

e. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el Artículo siguiente.

4. La presente regulación tiene la consideración de ordenación pormenorizada.

Artículo 7.3.38. Dimensión de los patios abiertos.

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece que la embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura ($h/3$) y como mínimo de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso, y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

Artículo 7.3.39. Dimensión de los patios ingleses.

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece que los patios ingleses tendrán una anchura mínima de trescientos (300) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 7.3.40. Cota de pavimentación.

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece que el pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él abran huecos de luces o de ventilación.

Artículo 7.3.41. Acceso a patio.

1. Los patios vivideros contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y disfrute de los mismos.

2. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública o espacio libre público que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

3. La presente regulación tiene la consideración de ordenación pormenorizada.

Artículo 7.3.42. Construcciones en los patios.

1. En las zonas de uso determinado de viviendas no se autorizará ninguna construcción de nueva planta ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.

2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

3. El patio en viviendas plurifamiliares podrá ser objeto de separación para uso y disfrute exclusivo de las edificaciones en planta baja mediante paramentos de elementos de construcción ligera, y cerrado hasta una altura máxima de ciento cincuenta (150) centímetros.

4. No obstante lo dispuesto en el primer apartado, en aquellos casos de edificaciones plurifamiliares existentes a la entrada en vigor de Plan que conforme a las exigencias del Código Técnico y normas sobre eliminación de barreras arquitectónicas deban disponer de ascensor, se permitirá ocupar parcialmente el patio con esta exclusiva finalidad y sin que la disposición de las instalaciones del ascensor perjudique la funcionalidad esencial del patio en orden a la prestación de ventilación y luz a las edificaciones.
5. La presente regulación tiene la consideración de ordenación pormenorizada.

Artículo 7.3.43. Cubrición de patios.

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el cuarenta por ciento (40%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

La presente regulación tiene la consideración de ordenación pormenorizada.

Artículo 7.3.44. Régimen de mancomunidad de patios.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcela comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.
2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.
3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

Artículo 7.3.45. Muros de contención

1. En linderos públicos:

La altura máxima permitida en los muros de contención situados en los linderos públicos será la que tenga el terreno natural a dos metros de dicho lindero y en todo caso igual o menor de doscientos cincuenta (250) centímetros. A partir de esta altura se desmontará el terreno y en su caso el muro siguiente deberá mantener una separación del lindero igual o superior a tres (3) metros.

2. En el interior de la parcela:

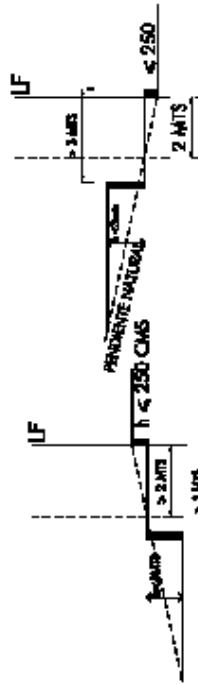
- a. No se permitirán efectuar rellenos para sobrelevar la cota del terreno, salvo en aquéllos inclinados para formar plataformas horizontales o inclinadas cuya pendiente máxima no supere los cuarenta y cinco grados (45°) y cuyos desmontes y terraplenes no superen los tres (3) metros de altura.
- b. La altura máxima de los muros de contención que se permitan en el interior de las parcelas será de tres (3) metros.
- c. La separación mínima entre dos muros de contención consecutivos deberá ser mayor a tres (3) metros, y la diferencia de cota entre sus coronaciones menor a la separación entre ellos.
- d. En casos de terrenos con pendiente superior al cuarenta y cinco por ciento (45%), no estarán sujetos a las limitaciones de altura indicadas anteriormente, los muros de contención necesarios para realizar desmontes en el terreno, que conformen patios de iluminación o de ventilación de la edificación.

3. En linderos privados:

- a. No se permitirá la modificación del terreno natural en una franja de tres (3) metros de ancho paralela a los linderos privados.
- b. No obstante, se permite la modificación conjunta del terreno en dos o más parcelas colindantes, aportando junto con la solicitud de la licencia escrito donde el titular de la parcela colindante, manifieste su conformidad e incluyendo en el Proyecto los planos topográficos, actual y modificado, de las parcelas en cuestión.



Artículo 7.3.45 apartado 1



Artículo 7.3.45 apartado 1



Artículo 7.3.45 apartado 2

Artículo 7.3.45 apartado 2

Artículo 7.4.3. Armonización de las construcciones en su entorno.

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas conforme a la regulación establecida en el artículo 9.2.14 de estas Normas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas difieren frente y otros aspectos desde los lugares que permitiesen su vista.

Artículo 7.4.4. Protección de los ambientes urbanos.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.
2. Las obras tendientes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.
3. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolos de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

- c. En todo caso, los muros de contención deberán atenderse a lo indicado en el punto 2 anterior.
4. Para todos los muros de contención en general:
 - a. Las modificaciones del terreno no deberán cambiar el signo de la pendiente natural del terreno.
 - b. Por encima de las alturas máximas definidas para muros de contención, solo podrán sobresalir elementos constructivos ligeros y diáfanos o elementos de vegetación.
 - c. Las edificaciones incluyendo sus sótanos, deberán separarse de la línea de coronación de un muro de contención una distancia superior a la altura de dicho muro.
5. La regulación establecida en el presente artículo tiene el carácter de ordenación pormenorizada.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE ESTÉTICA.

Artículo 7.4.1. Definición.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Artículo 7.4.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La Administración Urbanística Municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Artículo 7.4.5. Fachadas.

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición entre la nueva edificación y las colindantes.
2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.
3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

Artículo 7.4.6. Tratamiento de las plantas bajas.

1. El tratamiento estético de las plantas bajas deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.
2. En las obras de reforma parcial en los edificios que afecten a la planta baja deberá justificarse que ésta sigue armonizando con el resto de la fachada,

Artículo 7.4.7. Materiales de fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición, estéticos de cada zona.

Artículo 7.4.8. Modificación de fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados la Administración Urbanística Municipal podrá hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.
3. En edificios en que se hubieran realizado cerramiento anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.
4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idénticas soluciones en los huecos.

Artículo 7.4.9. Sopotales.

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirá fachadas porticadas configurando sopotales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
- b. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.

Artículo 7.4.10. Plantas bajas porticadas.

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción si así estuviera previsto en las condiciones particulares de zona y no lesione los valores ambientales del lugar.

Artículo 7.4.11. Fachadas ciegas.

1. Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.
2. No obstante, podrá admitirse la existencia de fachadas ciegas en las plantas bajas de las edificaciones en aquellas actividades en que dicha solución a juicio de los servicios técnicos competentes sea la más idónea para compatibilizar los usos previstos con los demás existentes en el área donde se sitúan, fundamentalmente por materia de ruidos (discotecas, supermercados, etc.). En tales casos se garantizará por medios mecánicos la ventilación e iluminación necesarios, debiendo, en todo caso, diseñarse la fachada ciega en consonancia con la composición de la del resto del edificio y las colindantes, mediante la introducción de elementos arquitectónico, texturas, colores, etc.

Artículo 7.4.12. Instalaciones en la fachada.

1. Se prohíbe la instalación vista en fachada de redes de abastecimiento de agua, electricidad y telecomunicaciones.
2. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
3. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.
4. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.
5. Queda expresamente prohibida cualquier tipo de instalación en fachadas de edificaciones con algún nivel de protección.

Artículo 7.4.13. Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja, salvo disposición contraria regulada en las condiciones particulares de zona.
3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes siempre que si son abiertos no vuelen más del diez por ciento (10%) de la latitud de la calle, y cinco por ciento (5%) si son cerrados, con un ancho absoluto de cincuenta (50) centímetros inferior a la anchura de la acera.
4. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse la medida de vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

Artículo 7.4.14. Elementos salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.
2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:
 - a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.
 - b. Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo (1/40) del ancho del vial respecto a la fachada, ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.

- c. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros, y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.
- d. En todo caso, el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de cincuenta (50) centímetros sobre la alineación, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

Artículo 7.4.15. Elementos salientes no permanentes.

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el Plan General.

Artículo 7.4.16. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

Artículo 7.4.17. Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.
3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 7.4.18. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que podrá resolverse:
 - a. Con elementos ciegos de hasta ciento treinta (130) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
 - b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, con interrupciones resueltas según la opción a) en una longitud mínima del 1/5 del frente opaco, ni rebasen una altura de ciento ochenta (180) centímetros. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación de la Administración Urbanística Municipal.
 - c. En los linderos privados, se podrá elevar el elemento ciego hasta ciento ochenta (180) centímetros de altura.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.
4. Se permiten las portadas de acceso en el vallado de altura no superior a tres metros y de longitud no superior a cinco metros, pudiendo contar con una cubierta de un ancho máximo de un metro y volar sobre el acerado público un máximo de treinta centímetros.
5. El proyecto de edificación deberá incluir el vallado de la parcela

Artículo 7.4.19. Protección del arbolado.

1. La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.
2. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
3. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de su forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida.
4. En las franjas de retanqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retanqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.
5. Los patios o espacios libres existentes en las parcelas que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
6. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten, la descripción pormenorizada del tipo, porte y características del mismo, y su situación en los planos topográficos del estado final con el emplazamiento de la edificación en la parcela.

Asimismo, se acompañará una memoria justificativa del emplazamiento elegido para la edificación con relación a los siguientes extremos:

- La edificación ocupará los espacios libres de árboles.
- Si fuese preciso talar árboles se preferirán los de menor porte y valor paisajístico.

- El número de unidades arbóreas afectadas será el mínimo indispensable.

En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

Artículo 7.4.20. Consideración del entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
2. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
3. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.
4. Serán aplicables igualmente lo establecido en el Título IX de estas Normas sobre protección del paisaje urbano.

Artículo 7.4.21. Urbanización y ajardinamiento de los patios de manzana.

Los patios de manzanas deberán ajardinarse al menos en cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente.

CAPITULO V. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Artículo 7.5.1. Definición y aplicación

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.
2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.
3. En todo caso serán de aplicación las disposiciones contenidas en los Títulos VI y IX relacionadas con las condiciones de calidad e higiene.
4. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.
5. En todo caso, se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

SECCIÓN I CONDICIONES DE CALIDAD

Artículo 7.5.2. Calidad de las construcciones

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales y de su colocación en obra.

Artículo 7.5.3. Condiciones de aislamiento y acondicionamiento térmico pasivo.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente.
2. La comprobación práctica del correcto aislamiento acústico se realizará de acuerdo con lo que determine el Código Técnico de la

Edificación o norma que lo sustituya y la Ordenanza Municipal de Protección del Medio ambiente en materia de ruido y vibraciones, cuando así se determine.

3. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.
4. Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, contemplarán en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de:
 - a. Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.
 - b. Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada. Esta protección deberá poder realizarse mediante persianas móviles o mediante protecciones fijas si se garantiza su funcionalidad. No será obligatoria la previsión de persianas móviles para supuestos de baños, aseos, trasteros y escaleras comunitarias, siempre que la superficie de los huecos sea igual o inferior a un metro cuadrado (1 m2).
 - c. El acceso directo desde el exterior a los locales o dependencias se producirá preferentemente a través de vestíbulos de independencia o esclusas cortavientos de doble puerta.
 - d. Aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los paramentos perimetrales del mismo, de acuerdo con lo previsto en estas Normas, el Código Técnico de la Edificación y a las Ordenanzas Municipales correspondientes.
5. Las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior deberán disponer siempre de doble lámina de vidrio con cámara intermedia estanca que minimicen el consumo de energía, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinen a estancia prolongada de personas.
6. Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, preverán en su diseño el grado de aislamiento, acondicionamiento y demás condiciones acústicas

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 7.5.6. Piezas habitables

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Artículo 7.5.7. Piezas habitables en plantas sótano

Se permitirán los usos relacionados en el Artículo 6.2.3, siempre que queden garantizadas las condiciones de ventilación e iluminación exigibles por las normas sectoriales aplicables a la materia.

Artículo 7.5.8. Ventilación e iluminación

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán cumplir la normativa establecida en el Código Técnico de la Edificación, y en su caso, en la legislación sectorial de aplicación.
2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.
4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

correspondientes, de acuerdo a las normas aplicables.

7. En los nuevos proyectos de edificación o de instalación, la ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico, se diseñará con vistas a minimizar los niveles de inmisión sonora en los mismos, adoptando medidas preventivas y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas y, en particular, el tráfico rodado.
8. En las fachadas de los edificios a los que hace referencia el apartado anterior, las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior deberán disponer de aislamiento acústico suficiente, de forma que los niveles sonoros de inmisión debido a las fuentes de ruido exteriores no rebasen los límites correspondientes aplicables de acuerdo con las normas acústicas en vigor, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinen a estancia prolongada de personas.

SECCIÓN II CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES

Artículo 7.5.4 Local

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Artículo 7.5.5. Local exterior

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:
 - a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
 - b. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
 - c. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
 - d. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Artículo 7.5.9. Oscurecimiento de las piezas habitables

Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Artículo 7.5.10. Servicios higiénicos.

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por el Código Técnico de la Edificación, la legislación sobre eliminación de barreras, la normativa medioambiental, la de seguridad en el trabajo y cualquier otra norma sectorial aplicable en función del uso.

CAPITULO VI. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS**Artículo 7.6.1. Definición**

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.
2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.

Artículo 7.6.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

SECCIÓN I. DOTACIÓN DE AGUA**Artículo 7.6.3. Dotación de agua potable**

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.
2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.
3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.

Artículo 7.6.4. Dotación de agua caliente

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 7.6.5. Energía eléctrica

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

Artículo 7.6.6. Gas energético

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

SECCIÓN II. DOTACIONES DE COMUNICACIÓN**Artículo 7.6.7. Combustibles líquidos**

Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

Artículo 7.6.8. Combustibles sólidos

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

Artículo 7.6.9. Energías alternativas

1. Los edificios de nueva construcción preverán espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.
2. En los suelos urbanizables y en las parcelas del suelo urbano no consolidado, toda edificación incorporará instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer al menos el sesenta por ciento (60 %) de las necesidades energéticas medias anuales relativas al agua caliente sanitaria propias del edificio, salvo que pueda justificarse que sólo puede alcanzar un valor inferior. Se recomienda incorporar placas fotovoltaicas y las correspondientes instalaciones acumuladoras, con capacidad suficiente o razonable para cubrir parte de las necesidades propias del edificio.

Artículo 7.6.10. Cuartos de calderas

Cumplirán la normativa técnica aplicable en función del tipo de instalación de que se trate.

Artículo 7.6.11. Telefonía

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.
3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

Artículo 7.6.12. Radio y Televisión

1. Todas las edificaciones estarán adaptadas para la recepción de radio y televisión conforme a las exigencias de la vigente legislación de telecomunicaciones.
2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 7.6.13. Telecomunicaciones

1. Cualquier actuación que se deba de realizar sobre el dominio público para la instalación de redes para telecomunicaciones se ajustará a lo establecido en la vigente legislación sobre telecomunicaciones.
2. Las instalaciones de telecomunicaciones quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública desde el portal hasta cada vivienda.

Artículo 7.6.14. Servicios postales

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

SECCIÓN III. SERVICIOS DE EVACUACIÓN**Artículo 7.6.15. Evacuación de aguas pluviales**

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, les haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

Artículo 7.6.16. Evacuación de aguas residuales

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en el Código Técnico de Edificación y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

Artículo 7.6.17. Evacuación de humos, gases y olores.

1. Los gases y vapores que se produzcan en un local o actividad de uso distinto a vivienda, solamente se eliminarán a través de chimenea, a la que se dará el tratamiento arquitectónico adecuado, sin que puedan interceptar en su desarrollo huecos de ventilación e iluminación, de los que se distanciarán una longitud equivalente al saliente máximo de la conducción, y al menos cincuenta (50) centímetros, sin que en su proyección en planta superen el cinco (5) por ciento del patio por donde discurren.
2. Todo conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros. Los conductos no discurrirán visibles por fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a diez (10) metros.

3. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

4. Sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción o patios interiores, se permitirá la salida de humos por fachada, disponiendo de medios de depuración de tecnología contratada, entendiéndose que aquello sólo es posible cuando se cumplan la totalidad de las condiciones reseñadas a continuación:

- a. Inexistencia de patio de luces o parcela, o conducto previsto en la edificación. No obstante, si existiendo patio la comunidad de propietarios se negase a la instalación del conducto por el mismo, se considerará tal hecho como equivalente a la inexistencia. Esta solución sólo podrá admitirse para bares y cafeterías, no siendo admisible para actividades que incluyan elaboración de masa frita, asadores de carne o pollos, freidurías de pescado y similares.
- b. La superficie o suma de superficies totales efectivas de calentamiento (cocción, asado, fritura, mantenimiento de calor, etc.) no sobrepasará los setenta y cinco (75) decímetros cuadrados.
- c. La altura de salida de la rejilla superará los doscientos cincuenta (250) centímetros sobre el pavimento, medidos desde la parte inferior de la rejilla de salida. Frente a la rejilla se dispondrá un espacio público de, al menos, cinco (5) metros de latitud. La distancia desde la rejilla de salida de los gases depurados será, al menos, de dos (2) metros hasta los huecos de otros locales o viviendas de la misma fachada, y de tres (3) metros hasta los dispuestos en otras fachadas no coplanarias (laterales, retranqueadas o en ángulo).
- d. El sistema de depuración dispondrá de filtro contra olores, preferentemente de ozono, carbón activado o similar, y adicional al sistema de depuración, que se colocará en serie y lo más alejado posible de los focos de calor.
- e. En todo caso, habrá de suscribir el titular de la actividad contrato de mantenimiento con un instalador autorizado de sistemas de depuración, que mantendrá su vigencia durante el funcionamiento de la actividad.

5. En toda edificación de nueva planta donde sea posible instalar el uso Recreativo o de Espectáculos Públicos será obligatorio la implantación de canalizaciones interiores verticales hasta la cubierta de los mismos en una proporción de un (1) conducto por cada cien (100) metros cuadrados construidos de locales, con el objeto de albergar las instalaciones correspondientes. Estos conductos dispondrán de una dimensión mínima de cincuenta por cincuenta (50x50) centímetros, y se dotarán de los correspondientes aislamientos térmicos y acústicos.
6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes.

Artículo 7.6.18. Evacuación de residuos sólidos

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.
2. Complementariamente regirán las condiciones de la legislación vigente sobre Resechos y Residuos Sólidos Urbanos.

3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliar, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

SECCIÓN IV. INSTALACIONES DE CONFORT

Artículo 7.6.19. Instalación de clima artificial

1. En toda edificación de nueva planta destinada a vivienda plurifamiliar o a contener usos terciarios, se preverá la disposición en la cubierta de una plataforma técnica para apoyo y alojamiento de las instalaciones que precisen los distintos usos a implantar, previendo la llegada a las mismas de las conducciones de conexión entre los distintos locales y el citado espacio. Tales plataformas o

recintos se ajustarán a las exigencias derivadas de las normas acústicas, debiendo preverse para soportar el peso normal de la maquinaria de previsible implantación.

2. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

3. En el caso de instalaciones de calefacción central, la Administración Urbánística Municipal podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.

4. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

5. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el organismo competente o laboratorio homologado.

6. Sólo se permitirá la instalación de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachadas o patios, para aparatos de potencia menor a diez mil (10.000) frigorías/hora, y se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Si el aparato tiene potencia inferior a cinco mil (5.000) frigorías/hora, medie una distancia mínima de tres (3) metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo posible a los huecos de otros

locales o viviendas, con un mínimo de un (1) metro hasta los situados en el mismo plano de fachada y ciento cincuenta (150) centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.

b. Si el aparato tiene potencia igual o superior a (5.000) frigorías/hora e inferior a diez mil (10.000) frigorías/hora, habrá de mediar una distancia mínima de cinco (5) metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo de distancia posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un (1) metro hasta los huecos situados en el mismo plano de fachada y ciento cincuenta (150) centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.

7. Si el aparato tiene una potencia igual o superior a diez mil (10.000) frigorías/hora, deberá ubicarse en la cubierta del edificio o dentro de sala de máquinas debidamente acondicionada. A estos efectos podrá entenderse como sala de máquinas los espacios situados a nivel de suelo y los ubicados bajo forjados, acústicamente aislados y separados de la cámara de aire, si ésta existiese. En cualquier caso, las rejillas de salida de aire deben cumplir las condiciones señaladas en el apartado anterior.

8. Las salas de máquinas se aislarán acústicamente y la maquinaria se fijará a sus anclajes interponiendo los elementos antivibratorios que técnicamente se precisen.

9. La disposición de rejillas no perjudicará la estética de las fachadas. Se dispondrán enrasadas con el plano de fachada, con sus lamas perpendiculares al mismo, nunca oblicuas, sea en dirección ascendente (excepto cuando no existan huecos superiores), o descendente (para evitar molestias a los transeúntes). Cuando así se desprenda de los cálculos acústicos serán silenciadoras.

10. Los equipos de climatización, refrigeración o extracción de aire vinculados a fachadas dispondrán la salida del aire a la mayor altura posible, siempre a más de doscientos veinticinco (225) centímetros desde el pavimento del espacio público hasta la base inferior de la rejilla. En ningún caso se producirán goteos al espacio público, debiendo canalizar el agua de condensación a la red de desagües del edificio.

11. La evacuación de aire no se realizará a galerías interiores o pasajes cubiertos; en galerías abiertas o soportales, la evacuación podrá realizarse al espacio interior (si no existen huecos de piezas habitables a la misma) o a la vía pública, conduciendo el aire mediante conductos convenientemente ocultos o

arquitectónicamente integrados en la composición del edificio.

12. Las medidas señaladas entre los diferentes elementos a que se alude (rejillas y huecos) se realizarán en verdadera magnitud en el caso de elementos situados en diferentes planos de fachadas, y a través del plano de la fachada cuando sean coplanarios; no se tendrá en cuenta la existencia de voladizos, balcones ni antepechos.

Artículo 7.6.20. Aparatos elevadores

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas y de conformidad con las prescripciones del Código Técnico de la Edificación.

3. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio de conformidad con las prescripciones del Código Técnico de la Edificación y las normas de eliminación de barreras y protección de personas con discapacidad.

4. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

5. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

6. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

7. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

8. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

CAPITULO VII. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 7.7.1. Definición y aplicación

1. Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.
2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas por Ordenanzas Municipales.
3. En todo caso serán exigibles las disposiciones contenidas en el Título VI y IX relacionadas con las condiciones de seguridad.
4. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeran obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.
5. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

Artículo 7.7.2. Accesos a las edificaciones

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.
2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el vial público, al menos en un décimo (1:10) de su perímetro, con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.
3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Artículo 7.7.3. Visibilidad del exterior

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados y los edificios de industria.

Artículo 7.7.4. Señalización en los edificios

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaños en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.
2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 7.7.5. Puerta de acceso

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. La anchura del hueco no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, ni a doscientos once (211) centímetros de altura. Las dimensiones de la puerta permitirán el paso cómodo de las personas y las cosas. En el caso de viviendas unifamiliares las dimensiones mínimas podrán reducirse a 1,00 m de anchura y 203 cm de altura.

Artículo 7.7.6. Circulación interior

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los

portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a. Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios.
- b. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.
- c. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 7.7.7. Escaleras

El diseño y materiales de las escaleras en las edificaciones se ajustarán a las prescripciones del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 7.7.8. Rampas

Las rampas en las edificaciones se ajustarán a las prescripciones del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 7.7.9. Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los edificios será de aplicación el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo, referente a Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, o cualquier otra Disposición que la supliere.

Artículo 7.7.10. Prevención de incendios

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, establece el Código Técnico de la Edificación.
2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal

y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Artículo 7.7.11. Prevención de las caídas

Será exigible en el diseño de las edificaciones y construcciones las prescripciones del Código Técnico de la Edificación en lo relacionado a la prevención de las caídas en las edificaciones

CAPITULO VIII. CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 7.8.1. Definición y aplicación

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser completadas por Ordenanzas Municipales.
2. Serán aplicables en todo caso las disposiciones contenidas en los Títulos VI y IX de estas Normas relacionadas con las condiciones ambientales.
3. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

4. Además se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 7.8.2. Compatibilidad de actividades

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades que conforme a la calificación urbanística sean

autorizadas por las Normas de Protección Ambiental y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. En todo caso las actividades autorizadas deberán mantener en perfecto estado las medidas de corrección o prevención necesarias.

- 2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:
 - a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.
 - b. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.
 - c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas. Se permitirá la salida de humos por fachada, sin necesidad de conducto a la parte superior del edificio, sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción interior o a través de patio interior, siendo además indispensable la depuración de los humos por medio de tecnología contrastada, y debiendo realizarse su salida a una altura mínima de trescientos (300) centímetros sobre rasante, y a un espacio abierto de cinco (5) metros mínimos de anchura.
 - d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.
 - e. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.
 - f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.
- 3. En todo caso se aplicará lo dispuesto en el artículo 6.1.4 apartado 3 de estas Normas

Artículo 7.8.3. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas

- 1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

- 2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 7.8.4. Emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

TÍTULO VIII. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 8.1.1. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja, sin perjuicio de su sustitución o complemento mediante la aprobación de unas Ordenanzas Urbanísticas Municipales en los términos dispuestos en los apartados siguientes.
2. Las disposiciones contenidas en el Capítulo II podrán ser completadas mediante la formulación de una Ordenanza Urbanística Municipal que tenga por objeto el desarrollo de la regulación sobre contenido y ejecución de los proyectos de urbanización, pudiendo incluso sustituir la mencionada ordenanza el contenido de algunos de sus preceptos si expresamente así se habilita en los mismos.
3. Las disposiciones contenidas en el Capítulo III de este Título tienen naturaleza jurídica y carácter de Ordenanza Urbanística Municipal conforme a las previsiones del art.19.1.b de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, pudiendo ser sustituidas por unas Ordenanzas específicas de las previstas en el artículo 24 de la citada Ley con la finalidad de establecer las características técnicas mínimas de las obras de urbanización.
4. Las Ordenanzas Municipales sobre urbanización que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se redacten para completar o sustituir la regulación del presente Título en los términos establecidos en los dos apartados anteriores, deberán respetar en todo caso las determinaciones de este Plan establecidas en el Título II, IV y VI sobre requerimientos de la ordenación de los sistemas y redes infraestructurales así como la ejecución de la obra de urbanización. En todo caso se adoptarán las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92 de 5 de Mayo o norma que lo sustituya.

CAPÍTULO II. PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA

Artículo 8.2.1. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle.
2. Los Proyectos de Urbanización son proyectos generales de urbanización que tienen por objeto la definición y desarrollo técnico de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización (definición geométrica y replanteo de la vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluirán de igual modo, el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines públicos) en una unidad de ejecución.
3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.
4. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material de las obras en atención a las características del suelo y/o subsuelo. A tal fin, los Proyectos de Urbanización podrán ajustar y adaptar el viario completando la definición realizada en el planeamiento urbanístico del cual proceden como consecuencia de los replanteos y definición geométrica de la topografía resultante, especialmente en las intersecciones y entronques con la ciudad existente.
5. En Suelo Urbano Consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya

existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrán integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

Artículo 8.2.2. Contenido de las obras de urbanización

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización son, conforme a los artículos 98 y 113 de la LOUA:

- a. Las de vialidad, comprendiendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
 - b. Las de saneamiento, que incluyen la construcción de colectores (generales y parciales), acometidas, sumideros, imbornales y tajetas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.
 - c. Las obras para la instalación y el funcionamiento del servicio público de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias, y las de distribución domiciliaria de agua potable.
 - d. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de riego y de hidrantes contra incendios, así como las medidas complementarias a adoptar para garantizar el acceso, maniobra e intervención de los equipos de protección civil.
 - e. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como las obras e instalaciones para el alumbrado público.
 - f. Las obras para las instalaciones de la red de telefonía y telecomunicaciones.
 - g. Las obras de ajardinamiento y arbolado, incluyendo el mobiliario urbano, de parques, jardines y vías públicas.
- Las obras anteriores incluyen la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes generales existentes, aun cuando estas se localicen exteriores a la unidad. Deberá justificarse por los agentes promotores que las redes proyectadas tienen capacidad suficiente para atenderlos. En caso contrario, las obras de urbanización del planeamiento de desarrollo deberán resolver a su costa la falta de capacidad de las redes existentes,

realizando sus acometidas donde exista dotación suficiente para garantizar los nuevos servicios.

Artículo 8.2.3. Régimen de aprobación de los Proyectos de Urbanización

1. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización será establecido mediante Ordenanza Municipal. Hasta tanto se redacte ésta, su procedimiento de aprobación será idéntico al establecido por la legislación urbanística para la delimitación de las unidades de ejecución.

En todo caso la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización requiere de la previa aprobación del planeamiento que los legitime y de los informes de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

- 2. Las obras de urbanización incorporadas como obras complementarias en los proyectos de edificación, cuando así sea procedente, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.
- 3. Debe advertirse de la necesidad de que las obras de urbanización, construcción o edificación incluidas en la Zona de Alección de carreteras deberán tratarse conforme al artículo 9.3.2 Servidumbres de las Vías de Comunicación, apartados 3 y 4.

Artículo 8.2.4. Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras

- 1. La regulación contenida en el presente artículo tiene el carácter de Ordenanza Urbanística, pudiendo su contenido ser desarrollado y, en su caso, sustituido por unas Ordenanzas Municipales de Urbanización.
- 2. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. El contenido técnico de las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización se expresa, como mínimo, en los siguientes documentos que integran una unidad, con el detalle y complemento que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas:

- 1.º. Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras.
- 2.º. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- 3.º. Planos de proyecto y detalle que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos las obras, incluidas las excavaciones, movimientos de tierras, y las señalizaciones y marcas.
- 4.º. Mediciones.
- 5.º. Cuadros de Precios.
- 6.º. Presupuesto.
- 7.º. Pliego de Condiciones técnicas de las obras y servicios, y en su caso (en los sistemas de actuación públicos) de condiciones económicas-administrativas. El Proyecto debe contener las prescripciones necesarias para la ejecución de las obras y para su contratación.
3. En los pliegos de condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas detalladas de realización de las obras, tanto finales como parciales, y recoger las condiciones que los Administración Urbanística Municipal establezca para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.
4. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en el apdo. 2.º de este artículo, y se tramitarán por idéntico procedimiento que el de la licencia de obras.

Artículo 8.2.5. Ejecución de las obras de urbanización

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento.
2. En todas las obras de urbanización será de aplicación el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo, de Eliminación de Barreras o cualquier otra disposición que lo supliere. De igual modo se aplicarán las

Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

Artículo 8.2.6. Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos.

1. Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, una garantía equivalente al 20 por 100 del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afecciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo.
2. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:
- En metálico.
 - Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.
 - En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.
 - Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.
 - Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.
3. El presupuesto del Proyecto podrá ser revisado y modificado por la Administración Urbanística Municipal mediante resolución

motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4. Serán de cuenta del Promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visado de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los Organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de las instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración.
5. El contenido del precepto artículo podrá ser sustituido o completado mediante Ordenanza Municipal.

Artículo 8.2.7. Recepción de las obras de urbanización

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio.
2. La recepción de las obras se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto autorizado así como a las prescripciones técnicas aprobadas por la Administración Municipal sobre calidad de la obra urbanizadora.
3. La recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta.
4. Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el municipio o por la entidad urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.
5. El contenido del precepto artículo podrá ser sustituido o completado mediante Ordenanza Municipal.

Artículo 8.2.8. La urbanización y edificación simultáneas.

1. El régimen en el que excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos incorporados al proceso urbanístico que no hayan adquirido la condición de solar, se ajustará a lo dispuesto en el artículo 10.3. 8 de estas Normas.
2. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

CAPÍTULO III. NORMAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN I. APLICACIÓN

Artículo 8.3.1. Aplicación de las normas mínimas de urbanización

1. Las disposiciones contenidas en el presente Capítulo III tienen carácter de Ordenanza Urbanística Municipal conforme a las previsiones del art.19.1.b de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, pudiendo ser complementadas o sustituidas por unas Ordenanzas específicas de las previstas en el artículo 24 de la citada Ley.
2. Las disposiciones del presente Capítulo establecen las normas mínimas y recomendaciones sobre las características técnicas que se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el suelo urbano y suelo urbanizable, y que sean objeto de Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias de urbanización.
3. En la redacción de los Proyectos de Obras Ordinarias y en los Proyectos de las Obras de Reurbanización del recinto del Centro Histórico de Marbella y San Pedro Alcántara se aplicarán las normas del presente Capítulo salvo justificación de imposibilidad material de incumplimiento, siendo exigible en todo caso las determinaciones específicas para las obras de reurbanización expresamente contenidas en estas Normas. Igualmente podrá aplicarse esta excepción debidamente justificada en los supuestos de proyectos que tengan por objeto la mejora, complemento o reforma de la urbanización en las áreas de regularización y áreas de

SECCIÓN II. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS.

reforma interior del suelo urbano no consolidado con fines de normalización.

4. Con carácter general se observarán las siguientes disposiciones:
- a. En lo referente a dotaciones, usos cálculos, especificaciones técnicas y de proyecto, etc., del abastecimiento de agua potable y de riego, depuración y vertido, suministro de energía eléctrica, pavimentación, aceras y jardinería, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y Técnicas de aplicación, exigiéndose la legislación sobre la materia y las recomendaciones efectuadas por la entidad gestora municipal del servicio del agua.
 - b. Se evitarán las barreras físicas que dificulten la circulación de sillas de ruedas, coches de niños o invidentes, para lo que se dispondrán rebajes en bordillos y accesos a edificios y se eliminarán los resaltes en las calles más estrechas o peatonales. En todo caso se cumplirá la reglamentación vigente en cuanto a Eliminación de Barreras Arquitectónicas Urbanísticas y en el Transporte.
 - c. Se procurará como norma general disponer todos los servicios urbanos, incluso el teléfono, dentro del espacio definido por las aceras, siendo obligatorio en todo caso las áreas de nueva urbanización.
 - d. Será obligatorio la canalización subterránea de todas las infraestructuras en las áreas de nueva urbanización y en las ya consolidadas se tenderá a su enterramiento.
 - e. Las paradas de autobuses llevarán marquesinas o cubiertas de diseño adecuado, con laterales transparentes para la protección del viento, del sol y de la lluvia, con bancos de espera. Donde se instalen tendrá una anchura mínima de cuatro (4) metros, o se ampliará hasta alcanzarlos y una longitud mínima de 10 m. rebasando siempre la línea de aparcamientos a ambos lados, en su caso.
 - f. Los árboles serán necesariamente de sombra, o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano.
- Artículo 8.3.2. Condiciones de trazado de la red viaria**
1. En todo lo que afecte a vías interurbanas y travessías urbanas se estará a lo dispuesto en su legislación específica y a las determinaciones del órgano competente, sin perjuicio de la facultad del Ayuntamiento de actuar en su jurisdicción o bajo convenio o fórmula similar en zonas adyacentes o en las propias vías.
 2. Las vías urbanas de tráfico rodado cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de estas Normas.
 3. En el diseño de las nuevas vías se dotará de la mayor continuidad posible a los tráficos peatonales tales como aceras y cruces. La rasante de las vías se adaptará a la topografía del terreno, evitando en lo posible el movimiento de tierras.
 4. No se permite la apertura de vías de tráfico rodado en fondo de saco salvo en el caso de tratarse de una vía de tipo exclusivamente peatonal. Excepcionalmente, y previa justificación, se admitirán en vías locales de tercer orden. La longitud máxima no excederá de 50 metros y dispondrán al final, del espacio necesario para el giro, con un mínimo en bordillo exterior de un radio de 9 metros en zonas residenciales y 12 metros en industriales.
- Artículo 8.3.3. Características de las sendas públicas para peatones. Itinerarios libres de obstáculos.**
1. Los Proyectos de Urbanización deberán cumplir las siguientes condiciones para garantizar la presencia de sendas públicas para peatones e itinerarios libres de obstáculos:

Las calles peatonales y las aceras del sistema viario deberán diseñarse para constituir sendas públicas para peatones con itinerarios libres de obstáculos.

El ancho libre de obstáculos mínimo para la circulación de peatones en las aceras será de dos (2) metros, salvo para elementos puntuales de mobiliario urbano colocados en el tercio exterior de la acera, y que permitan una anchura libre restante igual o mayor de ciento cincuenta (150) centímetros. Cuando condicionantes de espacio lo permitan, la anchura recomendada de estos itinerarios será mayor o igual que dos (2) metros, para permitir el cruce de dos personas con sillas de ruedas.

En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones, a excepción de los elementos que puedan colocarse para impedir el paso de vehículos.

En el caso particular de señales de tráfico, se dispondrá a partir de dos (2) metros de altura para evitar obstáculos en el tránsito a los viandantes.

Como norma general, se deberá reservar el tercio del acerado más próximo a la calzada para la disposición de mobiliario urbano, árboles, alumbrado público, vados y cualquier otro obstáculo.

Los postes de señalizaciones de tráfico, báculos de alumbrado, instalaciones y cuadros de infraestructura de telecomunicación, soportes publicitarios, mobiliario urbano y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán disponerse en el tercio del acerado reservado para estos usos, de forma que permitan el cómodo tránsito de los peatones, especialmente de inválidos y personas con dificultades sensoriales o con movilidad reducida, y manteniendo siempre como mínimo una anchura libre de obstáculos de ciento noventa (190) centímetros. Se procurará el agrupamiento de dichos elementos en un solo soporte.

La disposición de instalaciones que ocupen parcialmente las zonas peatonales (kioscos, terrazas de bares, etc.), tanto habituales como provisionales, deberán permitir el tránsito peatonal, dejando libre al menos una franja continua de dos (2) metros.

2. En las obras de reurbanización de viario existente, cuando las condiciones del número anterior no puedan cumplirse, se ampliará la anchura de las aceras suprimiendo las plazas de aparcamiento necesarias, para que al menos se pueda disponer de una anchura libre de obstáculos de ciento cuarenta (140) centímetros. En los casos en que por "imposibilidad física" en las barriadas tradicionales no se pueda cumplir el ancho mínimo, se deberá disponer al menos de una anchura tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas. Si ni siquiera puede cumplirse esta exigencia en el caso de reurbanización de calles existentes estrechas, se recurrirá, como diseño preferente, al de "calle de circulación compartida".

3. Para salvar desniveles o pendientes y garantizar el libre acceso de minusválidos se dispondrán rampas, como elementos dentro de

itinerarios peatonales y espacios libres. Tendrán un firme antideslizante similar a los que se coloquen en los itinerarios peatonales inmediatos, y los más cómodos para las sillas de ruedas. Llevarán pasamanos doble en ambos lados. La pendiente longitudinal máxima será del seis por ciento (6%), salvo en tramos inferiores a tres (3) metros donde se puede llegar al diez por ciento (10%) en casos excepcionales. Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellenos, que deberán tener una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros. En accesos de un solo escalón podrán disponerse rampas hasta un sesenta por ciento (60%) de pendiente solo para el caso concreto de salvar un único desnivel de hasta doce (12) centímetros, entre el exterior y el interior de un edificio, excluyendo su utilización en cualquier otro caso.

4. Cuando sea necesario disponer en las aceras elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos, o marmolillas, tendrán una altura recomendable de sesenta (60) centímetros y una luz libre mínima entre ellos de ciento cincuenta (150) centímetros.

5. Los órganos que tienen encomendada la gestión del espacio público deberán cumplir los criterios anteriores y adoptarán las medidas precisas para que los espacios públicos cuenten con los itinerarios libres de obstáculos adecuados.

6. Las vías exclusivamente peatonales tendrán como anchura mínima la existente en el caso del suelo urbano consolidado, y cinco (5) metros para las de nueva creación.

Artículo 8.3.4. Pavimentación de las vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o borlillo, salvo en las calles compartidas. A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de

6. Los Proyectos de Urbanización incluirán la necesaria señalización vertical y horizontal de los viales proyectados (pasos de peatones, bandas de detención, símbolos en calzada, etc.). Asimismo, los proyectos de intersecciones que necesiten instalaciones de semafización para la regulación de las intersecciones principales y con las vías exteriores de conexión, o bien la reforma de las existentes, incluirán obligatoriamente las canalizaciones, arquetas, así como las columnas y báculos semafóricos para la regulación semafórica de las fases, así como las instalaciones de los pasos de peatones correspondientes.
7. Será obligatorio iluminar adecuadamente los "pasos-cebra", así como mantenerlos en perfecto estado de pintura, instalando una adecuada señalización preventiva de su proximidad.
8. Todos los viales incluidos en los Proyectos de Urbanización y Reurbanización de viarios, tendrán plantaciones de arbolado de sombra y arbustos, tanto en los acerados laterales y medianas centrales.
 Las especies de árboles y arbustos a elegir serán de reconocida adaptación al clima de la ciudad de Marbella, con unas medidas mínimas de 18-20cm de perímetro circular. En los nuevos alcorques se establecen unas dimensiones mínimas interiores de 0,90x0,90m. Para árboles de gran porte, se elevarán las dimensiones interiores a 1,5 x 1,5m.
 Se recomienda que los árboles se distancien del borde de la calzada un mínimo de 80cm desde el eje, y de la fachada un mínimo de dos metros.

Artículo 8.3.5. Calles de Circulación Compartida

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deberán interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible.
2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma andloga a los accesos de garajes y aparcamientos.

3. personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.
 En cuanto a las condiciones de pavimentación de los viales, espacios públicos y zonas verdes, deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92 de 5 de Mayo
4. Las vías de circulación y acerados tendrán una pendiente longitudinal mínima de 25 milésimas (0,25%) para evacuación de las aguas pluviales, y una máxima del seis por ciento (6%). La pendiente transversal del viario será del dos por ciento (2%). El trazado de los itinerarios peatonales en la vía pública se realizará de forma que los desniveles de sus perfiles, tanto longitudinales como transversales, no alcancen grados de inclinación que impidan su utilización por personas con problemas de movilidad.
5. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achafanado del bordillo.
 Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los peatones y los destinados al tráfico mixto de vehículos y peatones serán duros y antideslizantes, formando superficies perfectamente enrasadas.
 Para indicación de invidentes y personas con dificultades sensoriales, en todos los frentes de los vados peatonales, en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo se colocarán franjas de pavimento entre cien (100) y ciento veinte (120) centímetros de ancho en todo su largo, formadas por losetas especiales (de botones u otro tipo normalizado) con distinto color del resto del pavimento, u otra adecuada para tal fin. Estas condiciones podrán ser alteradas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.
 Los elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos se situarán en la franja de transición a la calzada de forma que no produzcan interferencias en las áreas peatonales. Deberán ubicarse y señalizarse de forma que no constituyan un obstáculo.

3. Se consideran bandas ciclistas a los tramos especialmente acondicionados y señalizados mediante plataformas reservadas para la circulación ciclista mediante señalización horizontal o barreras físicas. Para todos ellos se establecen las siguientes anchuras.

TIPO	Recomendada	Mínima.
Bicicarril un sentido	2	1,4
Bicicarril dos sentidos	3	2,6

4. Para la señalización de las bandas e intersecciones ciclistas se utilizarán las señales y marcas previstas en el Código de Circulación y en la Instrucción de Carreteras 8.2-1 C denominada "Marcas Viales", y en particular la "Marca de paso para ciclistas" (M-4.4), línea pintada en el pavimento que señala un paso normal al flujo circulatorio. Las señales verticales pueden situarse en los bordes de la banda ciclista, cuando esta cuenta con anchura generosa. La señal "Camino reservado para ciclos" (R-407) se colocará obligatoriamente en todos los accesos a plataformas reservadas para ciclistas, que se delimitarán con línea continua de 10 cm de anchura. Se incluirá el "Símbolo Bici", pintado en el pavimento a la entrada y a la salida. Se recomienda dotar de un color rojo al pavimento.

5. En los pasos entre calzada y carrilbici, los bordillos se enrasarán con el pavimento. Asimismo, las rejillas de imbornal (cuando sea necesario mantenerlas), se diseñarán con aperturas estrechas y suficientemente orientadas, de manera que las barras sean perpendiculares a la dirección del viaje. Si es necesario colocar bolardos en las entradas a las sendas-bici para impedir el acceso de tráfico motorizado, deben estar bien marcados y ser visibles para los ciclistas tanto por el día como por la noche, con una separación de 1,5 m libres entre ellos.

6. Se recomienda la implantación de estacionamientos para bicicletas en zonas de atracción de ciclistas, como:

- Centros comerciales, escuelas, centros universitarios, centros culturales, bibliotecas, centros deportivos, principales empresas, etc.
- Puntos de acceso al transporte público: intercambiadores del Ferrocarril Litoral de Altas Prestaciones, la estación de

3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las disjuntas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones.

4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se separarán y diferenciarán de los destinados a la circulación.

Artículo 8.3.6. La reurbanización de los viarios públicos existentes a los criterios de accesibilidad del Plan General.

La reurbanización de los viarios e intersecciones en el viario público existente se ejecutará de acuerdo con los criterios y niveles de accesibilidad rodada, peatonal, bicicleta y transporte público colectivo, consecuencia de la propuesta de jerarquización del sistema viario urbano, según la categoría y la funcionalidad correspondiente a cada uno de los viarios en función del papel que deben cumplir dentro en el reparto modal asignado por el Plan entre los diferentes modos de transporte público, privado y no motorizado.

Los Proyectos de Reurbanización incluirán adicionalmente la renovación de las infraestructuras urbanas necesarias para la modernización de las redes de servicios urbanos, en coordinación con las necesidades de actuación de las diferentes empresas municipales y de servicios urbanos.

Artículo 8.3.7. Vías para Bicicletas.

1. El diseño de plataformas reservadas y acondicionamientos para ciclistas tiene como objetivo promover el uso de la bicicleta como modo de transporte urbano en Marbella, a través de la conformación de una red de itinerarios practicables en condiciones ambientales y de seguridad exigidas por este medio de transporte. La red debe conectar los principales puntos generadores de tráfico ciclista, en particular, escuelas, colegios, universidades, parques, áreas deportivas, intercambiadores de transporte, mercados y centros comerciales, centros de empleo, etc.

2. Todos los planeamientos de desarrollo y sus correspondientes proyectos de urbanización deberán incorporar una propuesta concreta de red ciclista conforme a lo exigido en el apartado 4 del artículo 2.2.6 de estas Normas y que cumpla con los criterios y especificaciones siguientes. Cuando el carril bici se implante sobre

autobuses interurbanos y las terminales principales del transporte urbano de Marbella.

Los estacionamientos deben localizarse en lugares seguros y accesibles. Para su dimensionamiento, se utilizarán obligatoriamente una dotación de 1 plaza por cada 10 plazas para automóviles.

- De forma complementaria se establece con el carácter de recomendación el documento Anexo III de los Criterios Básicos de Diseño y Gestión de la Red de Bici-carriles de la Ciudad de Marbella.

Artículo 8.3.8. Condiciones de las áreas de aparcamiento

- Las plazas de aparcamiento tendrán una dimensión mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros de ancho por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de largo. Dicha dimensión se medirá independientemente de las vías de acceso.
- Los aparcamientos públicos se situarán en el viario rodado o en recintos especialmente destinados para ello. En los viales rodados, los aparcamientos tanto en fila como en batería tendrán una dimensión mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, y de tres (3) metros por diez (10) metros para camiones.
- Siempre que sea posible las áreas de aparcamiento contarán con arbolado o elementos de jardinería.
- El módulo de reserva de aparcamientos en las áreas de nueva creación será de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de edificación.

Artículo 8.3.9. Aparcamientos para personas con movilidad reducida

En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos en vías o espacios libres públicos, se reservarán con carácter permanente, y tan próximos a los itinerarios peatonales como sea posible, una de cada cuarenta (40) plazas o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

Las plazas reservadas tendrán un ancho mínimo de trescientos sesenta (360) centímetros, pudiendo ser de doscientos sesenta (260)

centímetros cuando por el lado del usuario de silla de ruedas (o persona con movilidad reducida) exista un espacio libre mínimo de un (1) metro de anchura. La longitud de la plaza será como mínimo de cinco (5) metros. En los accesos a las plazas de aparcamiento viarios, la acera estará rebajada al nivel de la calzada en forma de vado peatonal.

Las condiciones establecidas en este artículo podrían ser sustituidas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

SECCIÓN III. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Artículo 8.3.10. Urbanización de los espacios libres y zonas verdes.

- La urbanización de los espacios libres se adaptará en lo posible a la configuración natural del terreno. En particular, aquellas que se localicen en terrenos de pendientes acusada deberán ordenarse mediante bancales y rebajes que permitan su uso como áreas de estancia y paseo, integrados mediante itinerarios peatonales, escaleras y similares.
- En los proyectos de obras de urbanización se deberá definir y prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo.
Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. La observancia sobre protección del arbolado existente, será rigurosa tanto en el proyecto de urbanización, como a la hora de redactar el planeamiento de desarrollo, evitando al máximo cualquier afectación al arbolado existente.
- Las especies vegetales a implantar deberán ser de mantenimiento fácil y económico. Se elegirán preferiblemente las autóctonas de la zona y aquellas que resulten compatibles con ellas, considerando además de las características naturales, su incidencia en la forma e imagen del espacio. Deberán contar con un perímetro mínimo que asegure su pervivencia.
- Todos los Proyectos de Urbanización llevarán incluido la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los acerados.
- Se construirán equipos de bombeo y canalizaciones de tuberías de riego de agua no potable con goteros para suministro al arbolado

instalaciones y servicios urbanos hasta conectar con las redes principales de conexión, y si fuera necesario extendiéndose fuera de los límites de su delimitación hasta alcanzar los puntos de conexión con capacidad de suministro.

2. Los proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la disposición y la ordenación de los trazados de los servicios urbanos, disponiendo anchura de acerados suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento. Todos los Proyectos de Urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces entre viarios.

3. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobrestauración de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

4. Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. No obstante, de forma excepcional en caso de imposible cumplimiento, podrá admitirse que de forma puntual algún tramo transcurra por suelo privativo libre de edificación siempre que se establezca la servidumbre correspondiente en documento público.

Artículo 8.3.13. Red de abastecimiento

1. En suelos residenciales se garantizará el consumo interno de agua potable con una dotación de 250 litros/habitante y día. Para los suelos industriales, y a efectos de dimensionamiento de redes, se establecerá un consumo mínimo de 15 litros /m2 y día de suelo industrial, y siempre de acuerdo con la normativa específica del Servicio Municipal de Aguas de Marbella.

y arbustos, y técnicas de aspersión y sistemas tech-line para el suministro de agua a las superficies y praderas.

Se proyectarán las instalaciones para el riego con agua procedente de la reutilización de las depuradoras de La Vibora y Estepona para riego de Espacios Libres y Zonas Verdes.

6. En los jardines podrán disponerse elementos de mobiliario, áreas de arena, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el ajardinamiento y plantaciones, así como con las zonas de reposo y paseo.

7. Los espacios de plaza tendrán un carácter más urbano predominando los pavimentos duros. Contarán con arbolado y jardinería ornamental.

8. La distancia entre plantaciones dependerá de su especie, no debiendo superar los doce (12) metros. Los troncos se protegerán durante los primeros años de la plantación.

9. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, como mínimo cada doce (12) metros en cada acera, a razón de dos en fondo en las calles principales y de uno en las secundarias. Donde haya aparcamientos en línea o batería los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.

Artículo 8.3.11. Mobiliario urbano

1. Deberá preverse la suficiente dotación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, papeleras, fuentes y similares. Deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno.

2. Serán de conservación sencilla y económica, y se dispondrán de forma que no supongan un obstáculo en el tránsito y circulación normal.

SECCIÓN IV. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

Artículo 8.3.12. El Dimensionamiento y disposición de las redes de infraestructuras urbanas

1. Los Proyectos de Urbanización del planeamiento de desarrollo del Plan General deberán garantizar la ejecución completa de las

8. Las zonas del suelo urbano identificadas en el Plano Sectorial 8 como ámbitos de mejora e integración en la red municipal de abastecimiento de aguas, deberán culminar las actuaciones de infraestructuras previstas en sus instrumentos de ejecución (proyecto de urbanización) cuando se correspondan con polígonos de actuación o unidades de ejecución del Plan General anterior, con la finalidad de culminar la red interior del ámbito y quedar incorporadas a la red municipal de abastecimiento mediante la ejecución de las conexiones oportunas. Cuando los citados ámbitos no provengan de polígonos o unidades de ejecución, o bien cuando en las actuaciones de éstos no estuviere prevista la conexión a la red, la entidad gestora del servicio público de abastecimiento podrá impulsar ante la Administración el establecimiento de contribuciones especiales con los objetivos anteriores.

Artículo 8.3.14. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales

1. En lo referente a las condiciones particulares sobre saneamiento de aguas residuales y pluviales, depuración y vertido, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal gestora del servicio público aplique en la redacción de los proyectos de redes e instalaciones de saneamiento.
2. Las nuevas redes de saneamiento deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas.
3. Cuando los viales tengan más de dos carriles de circulación, las redes se dispondrán preferentemente en ambas márgenes del viario, para evitar disponer pozos de registro dentro de calzada y evitar las acometidas de imbornales con excesiva longitud.
4. El sistema de saneamiento será de tipo separativo, recogiendo simultáneamente en redes independientes las aguas pluviales separadamente de las residuales.
5. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.
6. Los proyectos de urbanización incluirán los procedimientos de normativa de acometidas para agua y saneamiento del Servicio Municipal de Aguas de Marbella. Para la ejecución de las obras se recomiendan las siguientes soluciones técnicas:

2. Con el fin de garantizar el suministro de las áreas sujetas a Proyectos de Urbanización, se incluirán dentro de ellos las redes y elementos adicionales, incluso si se encontrasen fuera de la delimitación del área, sector o núcleo a servir, siendo el propio proyecto quien costeara dichas instalaciones.
3. Las obras de abastecimiento de agua se llevaran a cabo de acuerdo con los criterios y condicionantes dictados por el Servicio Municipal de Aguas de Marbella.
4. A efectos puramente indicativos, se establecen las siguientes recomendaciones técnicas:
 - Las canalizaciones se dispondrán preferentemente dentro del acerado a una profundidad de 1,00m.
 - La tuberías se asentaran sobre un asiento de 15cm de arena, rellenándose la sección con material seleccionado.
 - Las válvulas serán del tipo enterrado hasta 300mm de sección de tubería, y mariposa para diámetros mayores.
 - El diámetro mínimo de las tuberías será de 100mm en la red de distribución, y las velocidades comprendidas entre 0,50 y 1,5 m/seg.
 - Salvo indicación contraria por el Servicio Municipal de Aguas de Marbella, las tuberías y elementos complementarios serán de fundición dúctil.
5. Para la implantación de los nuevos depósitos de distribución y regulación de agua deberán disponerse las siguientes superficies de suelo bruto:

CAPACIDAD DEL DEPOSITO	SUPERFICIE MINIMA DE PARCELA
20.000M3	10.000M2
10.000M3	5.000M2
5.000M3	3.000M2
6. En los accesos de parcela unitaria construida con edificaciones aisladas en régimen de proindivisos, será obligatorio instalar batería de contadores individuales en la entrada al mismo.
7. Se deberán incluir en las obras de urbanización los sistemas de Telemando y Telecontrol para el accionamiento de los elementos singulares de las redes de abastecimiento de agua.

- Las tuberías de saneamiento de aguas residuales serán de PVC sobre lecho de arena de 15cm, y se rellenara la zanja con suelo seleccionado.
 - El diámetro mínimo será de 30cm.
 - Los pozos de registro se dispondrán a una distancia media entre 30-35m.
 - Los imbornales serán de dimensiones 30 x 60cm y 1m de profundidad. La conexión de imbornal a pozo se realizara con tubería de hormigón de 200mm de diámetro.
 - Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.
 - Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones; disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.
7. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano y urbanizable.
8. Las acometidas serán por cuenta del particular interesado previa solicitud.
9. En las valoraciones y presupuestos para las obras de urbanización e instalación de infraestructuras generales, deberá obligatoriamente incluirse los costes derivados de la inspección de las tuberías instaladas, con objeto de incorporarlas debidamente en el sistema de información del Servicio Municipal de Aguas de Marbella.
10. Se deberán incluir en las obras de urbanización los sistemas de Telemando y Telecontrol para el accionamiento de los elementos singulares de las redes de saneamiento de agua (estaciones de bombeo, aliviadero, infraestructuras para reutilización, etc)
11. En cuanto a las servidumbres en las escorrentías naturales y arroyos que discurran por el interior de propiedades privadas, será obligatorio por los propietarios mantener libres dichas escorrentías con garantía de no producirse retenciones en las corrientes naturales.
12. Los campos de golf existentes y los de nueva construcción utilizarán obligatoriamente aguas de reutilización procedentes de las depuradoras de La Vïbora (en el tramo oriental del municipio), y desde la EDAR Guadalmanza para la zona occidental.
- Asimismo, los ámbitos calificados por el PGOU como sistemas generales de espacios libres y zonas verdes dispondrán de sistema de riego utilizando agua procedente de reutilización.
- Para ello, el presente Plan General define las redes generales para el agua de reutilización desde las EDAR, así como los depósitos de reutilización principales, según se determina en el plano general de la red de saneamiento y reutilización.
- Dichas instalaciones servirán también para el riego de los parques existentes y las zonas verdes municipales. Para ello, el Plan ha diseñado dentro del suelo urbano consolidado una red principal de reutilización según se establece en el plano general de la propuesta.
13. Las zonas del suelo urbano identificadas en el Plano Sectorial 9 como ámbitos de mejora e integración en la red municipal de saneamiento, deberán culminar las actuaciones de infraestructuras previstas en sus instrumentos de ejecución (proyecto de urbanización) cuando se correspondan a polígonos de actuación o unidades de ejecución del Plan General anterior, con la finalidad de culminar la red interior del ámbito y quedar incorporadas a la red municipal de saneamiento mediante la ejecución de las conexiones oportunas. Cuando los citados ámbitos no provengan de polígonos o unidades de ejecución, o bien cuando en las actuaciones de éstos no estuviere prevista la conexión a la red, la entidad gestora del servicio público de saneamiento podrá impulsar ante la Administración el establecimiento de contribuciones especiales con los objetivos anteriores.

Artículo 8.3.15. Instalaciones de alumbrado público.

1. Para la ejecución de las instalaciones de alumbrado público será de aplicación el Pliego de Condiciones Técnicas para la ejecución de Obras de Alumbrado Público de la Administración Urbanística Municipal.
2. Los Proyectos de Urbanización incluirán las obras para instalaciones de nuevo alumbrado público para todos los viales, espacios públicos y zonas verdes. Las obras a proyectar deberán incluir las afecciones al alumbrado público existente, y la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.

Artículo 8.3.17. Ubicación de contenedores para recogida de residuos sólidos

3. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.
4. Con carácter preferente se emplearán lámparas que propicien el ahorro energético.
- Se recomienda la instalación de farolas solares en las nuevas urbanizaciones, alimentadas con placas fotovoltaicas para iluminación de los viales de carácter distribuidor y de carácter local.
5. Se prohíbe disponer luminarias que proyecten la luz hacia el cielo, (farolas tipo globo), por su escaso rendimiento luminoso y contribución a la contaminación luminosa de los cielos.
6. Todos los espacios públicos, parques y zonas verdes contarán con iluminación artificial específica en función de los usos e intensidades previstas por los proyectos de urbanización.
7. Todos los elementos visibles del alumbrado público armonizarán con las características urbanas de la zona.
8. Las redes de distribución serán subterráneas.
9. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas que en su caso elabore el Ayuntamiento.

1. Será preferente la implantación de los sistemas de recogida neumática de residuos en los ámbitos del suelo urbanizable con uso global residencial de media y baja densidad, sí como en aquellos oros en los que así lo exija el área municipal competente en la gestión del servicio público.

2. En el caso de que no proceda implantar la recogida neumática de residuos se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, en la proporción que resulte en función de la población servida, y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Ordenanza Municipal sobre Residuos Sólidos.

Se incluirán contenedores independientes con clasificación para el reciclaje y posterior reutilización.

3. Estos contenedores para la recogida de residuos urbanos en las nuevas urbanizaciones serán del tipo enterrado, incorporando sistemas hidráulicos para la recogida de los residuos al camión recolector.

Artículo 8.3.18. Las infraestructuras para la energía eléctrica

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización tomando como referencia mínima las previsiones de la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico y el R.D. 1955/2000 y calculándolas para la mayor dotación necesaria según los usos compatibles.

2. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

3. En el suelo urbano y urbanizable, todos los proyectos de obras ordinarios y los de urbanización deberán prever la infraestructura de

Artículo 8.3.16. Red de gas natural

1. Los proyectos de urbanización incluirán, si así lo exige el Ayuntamiento, las canalizaciones de gas natural para suministro a los diferentes usos del planeamiento que desarrollen. Previamente, la compañía gestora del servicio de gas natural emitirá informe sobre la capacidad de prestación del servicio en el sector de ordenación correspondiente. La distribución de los costes de ejecución de la red se realizará conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial y en las Ordenanzas Municipales sobre utilización del subsuelo público.

2. La ejecución de la obra civil de las redes de gas se realizará de forma simultánea al resto de las obras contenidas en los proyectos de urbanización correspondientes a cada uno de los nuevos sectores urbanos, estableciéndose la necesaria coordinación entre los proyectos en función de la evolución de la gestión del planeamiento de cada uno de ellos.

Las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las obras de reurbanización, salvo que se justifique cabalmente su impropiedad, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.

4. La modernización de las infraestructuras eléctricas de Alta Tensión de la ciudad se realizará conforme al nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico y con respecto a las previsiones del presente Plan.

5. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos urbanos y urbanizables se modificarán a subterráneo, o en su caso, y de forma subsidiaria, se alterará su trazado aéreo para hacerlo coincidir con los pasillos aéreos que garanticen la no afectación a los usos urbanos más sensibles.

6. Será obligatorio que los proyectos de urbanización de los sectores incluyan las obras para la modificación a subterráneo para todas las líneas aéreas existentes de Media y Baja Tensión dentro del ámbito de los suelos a urbanizar, así como las localizadas en el exterior que sean precisas para su conexión, e incluso las de Alta Tensión, salvo que proceda el ajuste de su trazado a los pasillos establecidos.

7. Se aplicarán igualmente las condiciones establecidas en el artículo 6.6.21 del Título VI relacionadas con las infraestructuras eléctricas.

Artículo 8.3.19. Infraestructuras de telecomunicación

1. La regulación y gestión de las nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizará sobre la base de la legislación de telecomunicaciones vigente, y la Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones, que se elabore por la Administración Municipal, estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública. Serán exigibles las normas contenidas en el Título VI de estas Normas relacionadas con estas infraestructuras y en las Ordenanzas Municipales que la desarrollen.

2. Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación siendo el Ayuntamiento el administrador de la infraestructura frente a los operadores.

Artículo 8.3.20. Disposiciones Generales para la ordenación del subsuelo en los Servicios Urbanos de las obras de urbanización.

1. Los proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos. El trazado se realizará preferentemente por espacios libres no rodados, configurando una reserva de suelo con anchura suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento.

2. Todos los proyectos de urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces entre viarios.

3. La disposición de servicios urbanos en las secciones del viario de nueva urbanización, como en la reurbanización del viario existente, se realizará de acuerdo con las Ordenanzas Municipales, y supletoriamente por lo previsto en el presente Capítulo.

Artículo 8.3.21. Sobre la Ejecución de Obras en la Vía Pública y las Medidas de Seguridad.

Previamente a la ejecución de cualquier obra de Urbanización en la vía pública, y particularmente cuando estas afecten al normal desarrollo de los accesos peatonales a locales y viviendas, deberán presentar en el Ayuntamiento de Marbella, un Plan de organización y fases de ejecución de los trabajos a realizar, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento previamente al comienzo de las mismas.

TÍTULO IX. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO I. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Artículo 9.1.1. Aplicación.

1. El régimen de protecciones que se regula en los tres primeros Capítulos de este Título deriva, de una parte, de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental, de los recursos naturales y de la de bienes demaniales, que el Plan General hace suyas incorporándolas a su normativa sin perjuicio de completarla con un desarrollo normativo congruente con la misma y conforme a la legitimación con que cuenta el planeamiento urbanístico para regular la protección y mejora de los valores ambientales y paisajísticos municipales.
2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.
3. Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Corrección, Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan, así como los propios condicionantes de la Declaración de Impacto realizados por la Administración Ambiental competente, se consideraran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos.

Artículo 9.1.2. Legislación de aplicación

Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de la Comunidad Autónoma Andaluza sobre protección ambiental

De igual forma serán de aplicación preferente las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente.

Artículo 9.1.3. Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo.

1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:

- a. Concreción del sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.
 - b. Justificar la disponibilidad del abastecimiento de agua para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen.
 - c. Garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.
2. En cumplimiento de la directriz establecida en el art.95 del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental se dispone que en el establecimiento de la ordenación pormenorizada completa y detallada por parte de los Planes de Sectorización, Planes Parciales, Planes Especiales, y en su caso, Estudios de Detalle, se tendrán en cuenta las siguientes directrices a fin de optar por la solución de planeamiento que mejor responda a las mismas:
- a. Prevenir efectos significativos sobre el drenaje natural y no incrementar los coeficientes de escorrentía evaluados para los suelos en su estado natural.
 - b. Evitar efectos significativos sobre los recursos hidrogeológicos y no reducir la tasa de infiltración del agua en el suelo y subsuelo.
 - c. Se adaptarán a la topografía, propiciándose la edificación en diferentes volúmenes y rasantes frente a los diseños consistentes en edificaciones situadas sobre extensas explanaciones del terreno.
 - d. Buscar la mejor orientación bioclimática de las edificaciones, zonas verdes y espacios públicos.
 - e. Adoptar las medidas que garanticen el tránsito de la fauna.
 - f. Poner en valor las formaciones y elementos vegetales autóctonos. La jardinería será mayoritariamente xérica.

De igual modo, se preservará de la edificación las zonas con pendientes superiores al 35% y se evitarán los desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos.

3. Los Proyectos de Urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, en lo posible, prever la utilización de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria. A estos efectos, podrá formularse en desarrollo del Plan General un Plan Especial de Reutilización de Tierras y Escombros.
4. Se fomentará, mediante su inclusión en los proyectos de urbanización, la creación y extensión de la red de agua procedentes de recursos no potables, previa autorización del organismo de cuenca, destinada al riego de zonas verdes, bocas contra incendios o limpieza pública, independiente de la red local de abastecimiento/suministro.

Artículo 9.1.4. Condiciones de Protección del medio ambiente.

1. Las condiciones establecidas por estas Normas para la protección del medio ambiente se refieren a los siguientes extremos:
 - Vertidos sólidos (basuras).
 - Vertidos líquidos (aguas residuales).
 - Vertidos gaseosos.
 - Contaminación acústica y vibratoria.
 - Protección contra incendios.

Artículo 9.1.5. Vertidos sólidos

1. Se observarán las prescripciones establecidas en las leyes y reglamentos que constituyen la legislación de residuos.
2. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones deberá incorporar:
 - Tanto para los nuevos suelos urbanos como para los urbanizables se deberá detallar el sistema de recogida de residuos sólidos urbanos los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su inclusión en

- el sistema de gestión de residuos sólidos urbanos.
- En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos, deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.
3. Las tierras y demás materiales sobrantes durante la fase de ejecución de las obras de urbanización, que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertederos legalizado, entendidas en ambos casos su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas, estén reguladas por normativa específica, en especial a los residuos peligrosos, deberán tratarse o acondicionarse según se establezca en las mismas
 4. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos a la red de alcantarillado.
 5. El Ayuntamiento establecerá las características y condiciones del servicio de recogida, conducción y depósito.

No obstante, cualquier tipo de residuos que por sus características no pueda o deba ser recogido por el servicio de recogida a domicilio, deberán ser trasladados directamente al lugar permitido para su vertido por cuenta del titular de la actividad. Tampoco se podrán depositar en horarios distintos de los que fije el Ayuntamiento.

No estará permitida la localización de instalaciones de tratamiento de residuos sólidos urbanos, industriales o agrícolas contaminantes en las zonas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones o en aquellas en que se puedan producir filtraciones a acuíferos, cursos de aguas, embalses y aguas marítimas.
 7. Para los sectores de uso dominante industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.
 8. Se exigirá el cumplimiento de las previsiones del Código Técnico de la Edificación sobre la dotación de cuartos para depósito temporal de residuos en aquellas edificaciones que por dimensión así estén obligadas.

Artículo 9.1.6. Vertidos líquidos

1. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas y Ley de Protección Andaluza y sus Reglamentos.
2. En el Suelo Urbano y urbanizable, todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal, encauzada ésta a la depuradora prevista. En el caso de los núcleos secundarios, en cumplimiento de este articulado y según lo dispuesto en la legislación complementaria, se instalarán depuradoras de bajo costo que eviten el vertido directo al terreno.
3. Para los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a la reglamentación de protección ambiental.
4. No se permite la instalación de fosas sépticas en suelo clasificado como urbano o urbanizable. Las fosas sépticas existentes a la entrada en vigor del presente Plan en estas clases de terrenos deberán ser sustituidas con ocasión de la ejecución de las previsiones del presente Plan General en materia de infraestructuras básicas y de la realización de las obras de urbanización vinculadas al proceso de transformación urbanística. Para la construcción de fosas sépticas en suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en la normativa medioambiental vigente.
5. Las redes de abastecimiento y saneamiento habrán de conectarse con las municipales existentes, no permitiéndose a las actividades instalar el vertido directo de aguas residuales de proceso. Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los parámetros de vertido establecidos por la entidad gestora del saneamiento municipal habrán de someter sus afluentes de depuración previa.
6. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales.

Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por el RD. 288/89 sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, o norma más limitativas que lo sustituya, y por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

Artículo 9.1.7. Vertidos gaseosos

1. En los proyectos de urbanización de los distintos sectores y áreas de reforma interior se asegurará el cumplimiento de la normativa vigente en materia de calidad del aire.
2. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles máximos de emisión establecidos en la normativa vigente.

Artículo 9.1.8. Licencia en suelos con actividades potencialmente contaminantes

Para todos los suelos donde se haya desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante en los que se prevea un cambio de uso o el establecimiento de alguna actividad diferente, la nueva implantación estará condicionada a un procedimiento previo en el que se determine la situación de los suelos, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

Artículo 9.1.9. Prevención contra el ruido.

1. Las actuaciones urbanísticas y edificatorias respetarán lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos, en especial el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003), así como la Ordenanza Municipal de protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y Vibraciones, o normas que los sustituyan, que deberá ajustarse al modelo tipo desarrollado por la Consejería competente y a la citada Ley 7/2007.

2. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen la normativa vigente.
3. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.
4. El Ayuntamiento aprobará el Mapa de Ruidos y la Zonificación Acústica del municipio en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General.
5. En cada área acústica deberán respetarse los valores límites que hagan posible el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.
6. Se consideran Zonas Acústicas Saturadas aquellas donde se supere en más de 10 dBA los valores admitidos en el Anexo Tabla 3 del Reglamento de Contaminación Acústica, debiendo el Ayuntamiento acordar la suspensión de nuevas licencias de actividades molestas, y en su caso, alterará las condiciones de funcionamiento de las existentes.
7. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa respetarán los objetivos de calidad acústica establecidos para área acústica por el Mapa de Ruidos Municipal.
8. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.
9. En la ordenación pormenorizada de los ámbitos en los que se prevea la implantación de usos industriales y otros de actividades económicas generadores de ruido, se deberá garantizar por los Planes Parciales y Especiales la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativos, equipamiento, etc.). A tal fin se seguirán los siguientes criterios:
 - 1º. Se establecerá la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.
 - 2º. En la distribución interna de los usos de actividades económicas en el seno del sector o área, se establecerán los usos industriales más molestos en las manzanas más alejadas de las zonas residenciales existentes o previstas. De igual forma, será preferente la disposición de usos de servicios terciarios no recreativos en las posiciones más cercanas a las zonas residenciales.
10. Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle situarán la línea de edificación, sobre todo, en áreas residenciales, atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente, de modo que las viviendas se separarán de las vías principales la distancia necesaria para que el máximo nivel de ruido admitido en el exterior de éstas sea de 55 decibelios.

Artículo 9.1.10. Protección contra incendios

1. Las construcciones e instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por el Código Técnico de la Edificación, y las normas de prevención de incendios vigentes para cada tipo de actividad. Tanto el planeamiento urbanístico de desarrollo, como las condiciones de diseño y construcción de los edificios, en particular el entorno inmediato de éstos, sus accesos, sus huecos en fachada y las redes de suministro de agua, deben posibilitar y facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios.
2. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la Autoridad Gubernativa. El Ayuntamiento, vistos los informes de los servicios técnicos municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar en todo momento la seguridad pública, de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

3. En los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos del suelo urbano no consolidado no se permitirá que la línea de edificación se sitúe a distancia inferior a veinticinco (25) metros de anchura de espacios forestales o con riesgo alto de incendios. Dicha franja estará libre de edificios así como de arbustos o vegetales que pueda suponer peligro de incendio, previéndose un camino perimetral.

La zona edificada o urbanizada dispondrá preferentemente de dos vías de acceso y de evacuación de alternativas, cada una de las cuales tendrá una anchura de cinco (5) metros más arcenes laterales. Cuando no sea posible disponer de ambas vías alternativas, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de doce metros y medio (12,50) de radio.
4. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado y en urbanizable colindantes a montes públicos y parques forestales se elaborará con ocasión de la aprobación del Proyecto de Urbanización un Plan de Autoprotección para la lucha contra los incendios forestales y será obligatoria la constitución de una entidad urbanística de conservación para que asuman las prescripciones y vigilancia de dicho Plan de Autoprotección. El Ayuntamiento podrá relevar de la constitución de la entidad urbanística de conservación si asume directamente las obligaciones de protección civil y de protección contra riesgos de incendio.

Artículo 9.1.11. Exigencias sobre el uso de materiales en las edificaciones

 1. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.
 2. En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).
 3. Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.

Artículo 9.1.12. Condiciones de diseño medioambiental

 1. Con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, las edificaciones se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente. Además de los requisitos referidos anteriormente, todo el proceso de la edificación deberá tender a la reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, atendiendo a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, tales como:
 - a. La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.
 - b. La conservación del medio ambiente, mediante el adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados en las obras y la prevención de emisiones y contaminación.
 - c. La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.
 - d. La aplicación de técnicas constructivas tendientes a evitar el uso de materiales contaminantes.
 - e. La consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua.
 - f. La adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas.
 - g. La accesibilidad a todos los espacios de las personas con movilidad y comunicación reducida.
 2. A los efectos prevenidos en el presente Capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes condiciones de diseño arquitectónico:
 - a. Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en las dependencias destinadas a la estancia o al trabajo prolongado de personas, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas, sin perjuicio de determinadas actividades que requieran especiales condiciones de aislamiento lumínico o acústico.

- b. Alumbrado eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia luminica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino.
 - c. Otras energías alternativas: Se exigirá lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación sobre dotación de energías alternativas con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.
 - d. Energías domésticas: para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica. Se prohíbe el uso del fuel-oil.
2. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.
 3. En la protección de los cauces públicos se estará a todo a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas), a las disposiciones contenidas en el Plan Hidrológico de la cuenca y a las determinaciones contenidas en el artículo 9.2.2 de estas Normas.
 4. La ordenación de terrenos inundables se ajustará a las siguientes condiciones:
 - a. Se ajustará a lo establecido en el Plan Hidrológico de la Cuenca y a las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. De igual modo, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:
 - 1º En los terrenos inundables de período de retorno de cincuenta (50) años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales. En los terrenos inundables de períodos de retorno entre cincuenta (50) y cien (100) años no se permitirá la instalación de industria pesada o contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a medio (0,5) metro tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente.
 - 2º Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el

Artículo 9.1.13. Obligación de restitución medioambiental.

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas de ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.
2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligados a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO.

SECCIÓN I. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS.

Artículo 9.2.1. Cauces, riberas y márgenes

1. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización en movimientos de tierras.

que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de diez (10) metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.

- 3º. En los terrenos inundables de período de retorno entre cien (100) y quinientos (500) años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.
- b. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

Artículo 9.2.2. Protección de los cauces públicos

1. Se estará a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2.001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas) y a las determinaciones contenidas en esta sección.
2. Los márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal:
 - a. A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público.
 - b. A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de cuenca, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces:
 - a. En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al

drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.

- b. En la zona de policía en suelo no urbanizable no se permitirá su ocupación con edificaciones, admitiéndose únicamente las provisionales y las destinadas al esparcimiento de la población siempre que facilite el drenaje de las zonas inundables.
- c. En suelo urbanizable, la localización de los espacios libres se situará en la zona de policía, y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.
4. En todas las urbanizaciones previstas en el suelo urbano no consolidado que lindan con zonas con cauces públicos, lagos o embalses, la zona de veinte (20) metros de anchura, contada desde la línea máxima avenida normal o desde la línea cornisa natural del terreno, deberá destinarse a espacio libre.
5. Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para alcanzar la zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.
6. Para la preservación del sistema hidrológico, y sin perjuicio de las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca, el planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a terrenos a ordenar, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas precisas para garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimidas, evitando, además, procesos de erosión y sedimentación. Las obras a proyectar no podrán agravar, desviar ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentías en los predios inferiores.
7. Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos en las aguas.

8. El planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables acogerá las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca en materia de su competencia que incida en la ordenación, urbanización y edificación de los secates que afecten a cauce público.

9. Sin perjuicio de las consideraciones en la autorización del organismo de cuenca, se desaconseja el sometimiento de cauces públicos en tanto discurren por sistemas generales, debiéndose someter al régimen de Informe Ambiental las posibles actuaciones sobre cauces públicos que impliquen algunas de las circunstancias aclaratorias expuestas en el Anexo del Reglamento de Informe Ambiental.

10. El Plan adscribe los terrenos del dominio público hidráulico como pertenecientes a la clase de suelo no urbanizable dentro de la categoría de especial protección.

11. En ningún caso los terrenos del dominio público hidráulico pertenecerán a efectos de gestión urbanística al ámbito de los sectores o áreas de reforma interior. En aquellos casos en los que la delimitación de un sector o área realizada en los planos de ordenación -por razones de representación gráfica dada la escala empleada- incluya la presencia de terrenos del dominio público hidráulico los mismos quedarán excluidos de la delimitación de la unidad de ejecución, y sin que pueda ser objeto de atribución de aprovechamientos urbanísticos ni generar edificabilidad. Por ello, en estos casos será necesario que el planeamiento derivado (Plan Parcial o Plan Especial) o en su caso el Estudio de Detalle, procedan al establecimiento de la línea de deslinde del dominio público hidráulico de conformidad con el organismo de cuenca competente, y al ajuste de la edificabilidad total, aprovechamiento total y del resto de parámetros urbanísticos conforme a la superficie del ámbito excluida la perteneciente al dominio público, aplicando proporcionalmente el coeficiente de edificabilidad, de densidad y de aprovechamiento atribuidos por el Plan al ámbito.

12. Para la protección de avenidas e inundaciones, los terrenos inundables podrán ser calificados como Espacios Libres, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- No se disminuya la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- No se incremente la superficie de zona inundable.
- No se produzcan afecciones a terceros

- No se eleven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas.
- No se degrade la vegetación de rívera existente.
- Exista una integración del cauce en le trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia.
- Las especies arbóreas no se ubiquen en las zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenidas.

Artículo 9.2.3. Protección del acuífero

1. Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.

2. Quedan prohibidas las captaciones o aflors de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.

3. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero.

4. Cuando el peligro potencial para el acuífero sea grande como es el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, instalaciones ganaderas, balsas de decantación, lixiviados, etc., se exigirá un estudio y evaluación ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido. El Proyecto Técnico de la instalación justificará la imposibilidad de riesgo de contaminación del acuífero, e incluirá una medida de protección adicional a las que fueran exigibles por las normas técnicas específicas o por la buena construcción, que permita la recuperación del fluido en el caso de fuga.

5. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

6. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas permitidas en el suelo no urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que

no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

7. Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afección de los recursos hidrológicos.
8. De conformidad con las previsiones del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, los proyectos de urbanización en suelo urbanizable adoptarán las medidas adecuadas para minimizar sus efectos territoriales y ambientales en las distintas fases de su ejecución. Los proyectos de urbanización deberán:
 - a. Restituir la continuidad de los cauces naturales ocupados, en su caso, en el proceso de ejecución de la urbanización mediante su acondicionamiento y eventual construcción de obras de drenaje transversal.
 - b. Controlar las escorrentías inducidas por la actuación urbanística en lluvias extraordinarias estableciendo los medios para que estas no sean superiores a las que se producen en el ámbito en régimen natural.
 - c. Verificar el comportamiento de las infraestructuras de drenaje ante el acontecimiento de lluvias extraordinarias.
 - d. Considerar las repercusiones de las actuaciones urbanísticas en su conjunto, urbanización y edificación, sobre la infiltración del agua en el suelo y subsuelo e incorporar las infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para restituir las escorrentías subterráneas.
 - e. Realizar la regeneración del régimen hidrogeológico acondicionando suelos y formas del terreno para favorecer la infiltración.
 - f. Evitar la pérdida de la capa de suelo vegetal existente en el ámbito afectado por la urbanización y la edificación a fin de su reutilización en las zonas verdes y espacios libres.
 - g. En todo caso restituir con ejemplares autóctonos las formaciones vegetales alteradas por la urbanización, lo que se llevará a cabo según las determinaciones del "Estudio de Ordenación Paisajística".

Artículo 9.2.4. Regulación de Recursos

1. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones de conformidad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.
2. Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos de carácter industrial, de utilidad pública o interés social y de vivienda en suelo no urbanizable.

SECCIÓN II. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.

Artículo 9.2.5. Normas Cautelares para evitar los riesgos de incendios en masas forestales.

1. Los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos 30 años, a contar desde que se produjo el incendio.
2. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 3.4.5. de las presentes normas, se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población y que por consiguiente es un supuesto de parcelación urbanística ilegal, cuando la división de una parcela en dos o más lotes se produzca en el plazo de tres años anterior o posterior al momento en que acontezca un incendio forestal de los terrenos objeto de segregación, sin necesidad de que concurra ninguna de las circunstancias objetivas o/y subjetivas que revele el peligro de formación del núcleo de población definidas en el citado artículo.
3. En todo caso, la línea de edificación en terrenos clasificados como urbano no consolidado o urbanizable deberá estar situada a la distancia mínima prevista en el artículo 10.1.10 apartado 3.
4. De forma prioritaria, la ordenación del suelo urbanizable y urbano no consolidado en contacto con el suelo no urbanizable forestal se resolverá mediante la calificación de usos públicos que no requieran edificación y que disminuyan los riesgos de propagación de incendios.

Artículo 9.2.6. Directrices para el desarrollo urbanístico

1. En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación matorral existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.
2. Los Planes Parciales a desarrollar contendrán los estudios paisajísticos de detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y la incidencia paisajística de las actividades urbanísticas a desarrollar.
3. En la reforestación en suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.2.e de la Ley 8/2.003 queda prohibido introducir y hacer proliferar ejemplares de especies, subespecies y razas silvestres alóctonas, híbridas o transgénicas.

Artículo 9.2.7. Normas de uso de los espacios libres y zonas verdes

La utilización de los espacios destinados a jardines, plazas públicas y zonas verdes, estará sujeta a las prescripciones de las Ordenanzas Municipales que regulen estos espacios conforme a su naturaleza y destino.

Artículo 9.2.8. Tala y poda de la vegetación

1. La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.
2. La poda de la vegetación, tanto de parques y jardines como del viario, no podrá realizarse en primavera, al ser el período reproductor de las especies y afectar a la notificación de las especies silvestres. Otro tanto procederá para el desbroce de la vegetación existente en el caso de la ejecución de los proyectos de urbanización, que evitará los meses de marzo y junio.

Artículo 9.2.9. Normas generales de protección de la vegetación

1. La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las Normas y Planes Sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.

2. Se considera masa arbórea sujeta a las determinaciones de la presente Norma, todas las localizadas en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo.
3. Cualquier actuación en zonas de masas arboladas que impliquen la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:
 - a. El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al setenta y cinco (75%) de la originaria.
 - b. El cumplimiento de la obligación de reponer cuatro (4) árboles por cada uno de los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.
4. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
5. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparecieran los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.
7. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se seguirá lo dispuesto en el artículo 7.4.19 de estas Normas.
8. A fin de conservar los hábitats a los que hace referencia el Estudio de Impacto Ambiental y la Declaración de Impacto Ambiental de este Plan General en ámbitos del suelo urbano y urbanizable cuya calificación pormenorizada de espacios libres no se estableciera directamente por este planeamiento general, estarán sujetos a las siguientes medidas:

- a. Si las especies se encuentran localizadas en parcelas de suelo urbano con la calificación pormenorizada de uso lucrativo, deberá disponerse la edificación sin afectar a las especies protegidas, habilitándose a alterar las condiciones de ocupación particulares de la zona de ordenanza de aplicación mediante la aprobación de un Estudio de Detalle con esta exclusiva finalidad. De igual forma se procederá en los casos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable que cuente con la ordenación pormenorizada establecida.
- b. En el caso de que las especies arbóreas se encuentren en ámbitos de sectores o áreas de reforma interior que deban ser objeto de ordenación pormenorizada completa a través de un planeamiento de desarrollo, éste deberá justificar que la ordenación detallada establece la adecuada conservación de las mismas. El planeamiento de desarrollo preferentemente localizará los espacios libres de uso público de su ámbito de forma preferente en los terrenos en los que se localicen las especies arbóreas protegidas en el Catálogo, en especial cuando éstas conformen un conjunto.
9. En el plazo máximo de dos años se elaborará por el Ayuntamiento un Catálogo de protección de especies arbóreas. En todo caso se incluirán:
- Los pinares centenarios de Las Chapas.
 - La comunidad de sabinas de las faldas de Sierra Blanca.
 - El Ficus centenario del Jardín del Ángel.
 - Nogal americano de la promoción Jardines del Príncipe.
 - Los naranjos de la Plaza de los Naranjos.
 - Los habitats señalados en el Estudio de Impacto Ambiental
- Las especies incluidas en el Catálogo deberán ser conservadas en todo caso.

- en el artículo 7.2.4, con una especie arbórea por cada fracción de 50 metros cuadrados edificables en el acerado del frente de la parcela, que deberá costearse por el promotor de la obra y plantarse antes de la finalización de las mismas. Cuando las circunstancias concurrentes aconsejaren posponer la plantación, ésta se llevará a cabo en la zona indicada por los Servicios Municipales, que publicará una tabla de equivalencias de especies arbóreas, tomándose como unidad la acacia. Esta obligación podrá sustituirse por su equivalente económico para su ejecución subsidiaria por la Administración, valorándose en base al índice según especie o variedad establecido en las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente.
2. Los patios de manzanas deberán ajardinarse al menos en cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

SECCIÓN III. PROTECCIÓN DE LA FAUNA

Artículo 9.2.11. Actividades cinegéticas, protección piscícola y de la avifauna

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.
2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

SECCIÓN IV. PROTECCIÓN DEL SUELO

Artículo 9.2.12. Actividades extractivas y vertidos

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en los artículos 87, 88 y 89 de la Normativa del Plan

Artículo 9.2.10. Presencia de arbolado suficiente en el frente de la parcela y ajardinamiento interior.

1. Para que una parcela merezca la condición de solar, deberá contar además de los elementos infraestructurales y requisitos establecidos

de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental así como a lo dispuesto en este precepto y en el Título XIII de estas Normas.

Se prohíbe, incluso como autorización de usos provisionales, la realización de estas actividades sin un previo control público de la disposición, al menos, de los correspondientes planes de explotación y de restauración, así como de la conclusión del trámite de evaluación de impacto.

2. Los titulares de las licencias de obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por la Administración correspondiente.

3. En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15% que lleve aparejado algún movimiento de tierra se incluirá en el proyecto de la misma, la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

4. Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

SECCIÓN V. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL

Artículo 9.2.13. Principios generales de la protección del paisaje

1. La ordenación y gestión del paisaje establecida por este Plan se apoya en los siguientes principios generales:

- a. Se reconoce el derecho de los ciudadanos del municipio a disfrutar y mejorar el paisaje heredado, así como a disfrutar de unos niveles de calidad paisajística adecuados en los espacios donde desarrollan sus actividades personales, profesionales y sociales.
- b. Tanto las instituciones públicas como las personas físicas y jurídicas que vivan y desarrollen su actividad en el municipio tiene el deber de mantener y mejorar la calidad paisajística de los espacios de dominio público, especialmente aquellos que favorecen la convivencia ciudadana o que permiten el esparcimiento y el ocio de la población, así como de las construcciones y espacios libres de su propiedad o de cuyo uso disfruten temporalmente.

c. El Ayuntamiento, a través del órgano u órganos que se determinen, se constituye en el garante último del derecho al paisaje urbano y natural, debiendo ejercer las funciones de información, fomento, asesoramiento, regulación, vigilancia y sanción en relación con la implantación o el desarrollo de los usos e intervenciones con mayor incidencia paisajística.

d. Todos los Planes y Ordenanzas Municipales que tengan como objeto materias que pudieran tener relación con el mantenimiento o mejora del paisaje municipal y especialmente aquellos referidos a los usos e intervenciones urbanísticas recogerán expresamente el derecho de los ciudadanos al uso y disfrute de los recursos paisajísticos del municipio, y se ajustarán a los principios y disposiciones contenidas en las presentes Normas.

2. Para la aplicación y desarrollo de los anteriores principios generales el Ayuntamiento elaborará, en el plazo de tres años desde la aprobación definitiva del Plan General, una Ordenanza de Paisaje Urbano.

Artículo 9.2.14. Adaptación al ambiente e imagen urbana

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse a las presentes Normas así como a las Ordenanzas de Paisaje Urbano que se aprueben.

2. De igual forma, justificadamente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

- a. Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieren frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión tanto de la población de la zona como de especialistas de reconocido prestigio.
 - b. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
4. En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable, se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.
 5. En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.
 6. En el ámbito del suelo urbano se prohíbe la manifestación de la actividad publicitaria, salvo en aquellos espacios debidamente acondicionados y autorizados por la Administración. Se admitirán los anuncios comerciales en los propios locales promocionados, que deberán adaptarse al ambiente en cuanto a tamaño, diseño y materiales.
 7. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.
 8. Para la atenuación de los impactos negativos se tendrá en cuenta las siguientes normas:
 - a. En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenuen los impactos negativos que contengan.
 - b. La obligatoriedad de realizar las obras referidas en el número anterior se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.
 - c. Se evitará la edificación en las cimas de las lomas. Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o implantaciones tradicionales (cortijos, casas forestales, etc.) o requieran esa ubicación por motivos funcionales deberá presentarse documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje así como las medidas propuestas para su integración.
 9. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
 10. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
 11. La Administración Urbanística Municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.
 12. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre

la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- a. Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
- b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- c. Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

13. Para la mejora y recualificación del paisaje y de la imagen urbana podrán redactarse Ordenanzas Municipales y Planes Especiales.

Artículo 9.2.15. Integración en el paisaje urbano edificado

1. Para el tratamiento y modificación de las fachadas así como en lo concerniente al tratamiento de las plantas bajas se estará a lo dispuesto en los artículos 7.4.4 a 7.4.8 de estas Normas.
2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.
3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas una solución de diseño unitario.

Artículo 9.2.16. Integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares.

1. El diseño de los cerramientos definitivos de parcelas urbanas se incluirá siempre en los proyectos de obras o de actividades, con el fin de que el diseño del cerramiento armonice formalmente con las construcciones y los espacios libres privados de la parcela, así como con las características escénicas del sector.
2. Las obras de fábrica deberán mantenerse en todo momento en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, enlucido o pintura que hubieran sido establecidas en la licencia de obras.
3. Los elementos de forja o metálicos se mantendrán en perfecto estado de conservación, debiendo ser retirados y sustituidos por elementos iguales o similares características formales cuando se queden obsoletos o presenten desperfectos significativos.
4. Las plantaciones que formen parte del cerramiento estarán sujetas a las preceptivas labores de poda y mantenimiento, evitando en cualquier caso que alteren las condiciones de movilidad de los espacios públicos adyacentes.
5. En cerramientos transparentes o semiopacos se evitarán los apantallamientos por medio de elementos no vegetales.
6. En todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 7.4.18 de estas Normas sobre regulación de cerramientos.

Artículo 9.2.17. Integración paisajística de las actuaciones urbanísticas en laderas.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 97 del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol, y los efectos de asegurar la más adecuada integración de las actuaciones urbanísticas en el paisaje el proyecto de urbanización deberá definir:
 - a. Los tratamientos topográficos y las medidas de consolidación y estabilización de desmontes y terraplenes.
 - b. Las estructuras de contención de laderas y taludes más adecuados en materiales, tipologías constructivas y características físicas.

CAPÍTULO III. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES.

Artículo 9.3.1. Disposición General.

- c. Los tipos de plantaciones y siembras según su funcionalidad: protectora de suelos, paisajística o ecológica y el diseño de la adecuación paisajística, especialmente en los espacios libres, así como los criterios para una adecuada utilización de la arboleda en las parcelas de las urbanizaciones de baja densidad.
2. Se propiciará la edificación en diferentes volúmenes y rasantes frente a los diseños consistentes en grandes edificaciones basados sobre extensas explanaciones del terreno.
3. En las urbanizaciones de baja densidad las explanaciones en laderas destinadas a acoger la edificación residencial adoptarán dos o más rasantes alométricas y se construirán con su eje más largo paralelo a las curvas de nivel. Se evitarán las explanadas en un solo nivel con una superficie superior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²).
4. Los muros de contención de taludes y laderas no deberán tener como acabado el hormigón visto o las escolleras de piedra de forma irregular y gran tamaño, salvo casos de escasa entidad o visibilidad de los mismos, o cuando queden ocultos por la edificación. Se deberán rematar con revestimientos en piedra natural o con elementos prefabricados que favorezcan los recubrimientos vegetales.
5. La consolidación y tratamiento paisajístico de los taludes perimetrales a las explanaciones destinadas a la edificación constituirán las actuaciones prioritarias para la integración topográfica de las implantaciones urbanísticas. Con carácter general los taludes en desmonte serán apantallados por la edificación e instalaciones anexas. Los terraplenes de las explanadas se concretarán en diferentes acabados estéticos que se obtendrán de la combinación diferencial entre los siguientes tratamientos:
 - a. Muros y/o estructuras de contención y estabilización de taludes.
 - b. Cubiertas herbáceas y arbustivas que garanticen el control de las escorrentías y la erosión en los suelos inclinados.
 - c. Arboleda mediterránea dispersa o en pequeños grupos con el doble objetivo de apoyar las funciones de protección de los taludes y favorecer la integración.

1. Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales, sin perjuicio de las normas establecidas por el presente Plan.

2. La regulación relativa a las servidumbres de protección a los bienes demaniales y a los servicios públicos es una limitación al uso de los predios que prevalece, en los términos establecidos en cada regulación sectorial, sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

Artículo 9.3.2. Servidumbres de las vías de comunicación.

1. Se prohíbe expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En este sentido, todas las parcelas con frente a carreteras tendrán una vía secundaria de acceso independiente de aquellas, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino en los enlaces e intersecciones concretamente previstos. Entre dos enlaces e intersecciones de una misma carretera o camino público, la distancia no podrá ser menor de:
 - En carreteras provinciales: 300 m
 - En carreteras locales: 150 m
 - En caminos vecinales: 80 m
2. En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 25/1998 de 29 de Julio) y sus Reglamentos, así como a la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza. En concreto:
 - a. En las carreteras que pertenezcan a la red andaluza, la zona de no edificación consiste en dos franjes de terreno una a cada lado de la carretera a una distancia de cien metros (100 m.) en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros (50

m.) en las vías convencionales y veinticinco metros (25 m.) en el resto de las carreteras.

A efectos de proteger el dominio público, en los sectores de planeamiento cuyo límite sea colindante con una carretera, éste se ajustará en todo caso a la línea que delimita el dominio público viario de la carretera, el cual queda integrado en el sistema general viario y, por tanto, fuera del sector de planeamiento.

Los sectores de suelo urbano o urbanizable colindantes con las carreteras autonómicas que se encuentren actualmente sin desarrollar o los que adquieran diferente clasificación en el nuevo P.G.O.U, habrán de respetar especialmente las distancias indicadas en el artículo 56 de la Ley 8/ 2001 de Carreteras de Andalucía, referentes a las zonas de protección de las carreteras.

b. En las carreteras que pertenezcan a la red estatal, el límite de edificación se sitúa en autopistas, autovías y vías rápidas a 50 metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima; en el resto de carreteras, la línea límite de edificación se sitúa a 25 metros medidos de igual forma. No obstante, en las carreteras estatales que discurren total y parcialmente por zonas urbanas el Ministerio de Fomento

Tipo Vía	Categoría	Dominio Público	Servidumbre Legal	Zona de Afección	Zona de No Edificación
Gran Capacidad	Red Autonómica	8 m	25 m	100 m	100 m
Convencional	Red Autonómica	3 m	8 m	50 m	50 m
Convencional	Red Provincial	3 m	8 m	25 m	25 m

podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas anteriormente siempre que esté lo permita el planeamiento urbanístico.

3. Será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección. En aquellas carreteras que discurren por zona urbana, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del Organismo titular de la vía.
4. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en las Normas o las franjas de protección establecidas en las mismas.

Artículo 9.3.3. Servidumbres de la red de energía eléctrica

1. Se recomienda no realizar ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de reserva:

- Línea de 380 Kv 40 m
- Línea de 220 Kv 34 m
- Línea de 138 Kv 30 m
- Línea de 66 Kv 20 m
- Línea de 45 Kv 15 m

2. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en el número anterior. En todo caso, se respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en la Normativa reguladora de las Líneas de Alta Tensión.

Artículo 9.3.4. Servidumbre de cauces públicos

Las servidumbres de cauces públicos se regulan por lo establecido en el artículo 9.2.2 de estas Normas.

Artículo 9.3.5. Normas de protección del abastecimiento de agua y saneamiento, en el Suelo No Urbanizable.

En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el Suelo No Urbanizable, se establece una zona de no edificación de cuatro (4) metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ella no se permiten la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierras.

Artículo 9.3.6. Protección de las vías pecuarias y caminos rurales.

1. Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias. La Consejería de Medio Ambiente deberá efectuar el oportuno deslinde de las vías pecuarias.

Artículo 9.3.7. Protección del litoral

2. La red de vías pecuarias en el término municipal de Marbella, son las recogidas en el plano de "Ordenación del Suelo No Urbanizable. Clasificación del Suelo".
 3. En materia de vías pecuarias será de aplicación lo dispuesto en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de Marzo, así como en el Reglamento de vías pecuarias del a Comunidad Autónoma Andaluza de 4 de Agosto de 1.998 (Decreto 155/1998).
 4. La obtención de los terrenos afectados por la modificación de trazados de vías pecuarias previstos en el presente Plan se podrán llevar a cabo por las reglas establecidas en el artículo 38 del Decreto 155/1.998, de 21 de julio y por cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación urbanística para los sistemas generales o las actuaciones singulares.
 5. Como complemento de la red de vías pecuarias se dispone que en la ejecución del Sistema General RVB-NG-1 en los tramos 11 a 14, se reservará una banda de tres metros de ancho para el paso de usuarios de la red de vía pecuaria que será convenientemente adaptada para su disfrute peatonal, y sin perjuicio de la red de bicisarril.
 6. La red de caminos rurales mantendrá sus características técnicas actuales permitiéndose en ellos las obras de acondicionamiento y conservación. No podrán sufrir con carácter general modificaciones sustanciales en la anchura de plataforma o alteraciones de su trazado, excepto si se justifica su necesidad para el desarrollo de la actividad agraria.
- Se entiende por acondicionamiento:
- a. La mejora puntual de trazado y sección.
 - b. La mejora y refuerzo del firme.
 - c. La ordenación de accesos, seguridad vial y tratamiento paisajístico.
6. Con independencia de lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, se define las siguientes zonas de afección a aplicar a los caminos rurales y vías pecuarias:
 - a. Separación de vallados al límite de la vía: 5 metros.
 - b. Separación de edificaciones al límite de los viarios: 20 metros.

1. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regula según lo especificado en el Título III de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas y el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la misma.
 2. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
 3. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidos en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas.
- De conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, la servidumbre de tránsito será hasta 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar en terrenos clasificados como suelos urbanizables y no urbanizables a la entrada en vigor del citado Plan Territorial, para facilitar la implantación de accesos, paseos marítimos de tránsito peatonal y senderos.
- De forma complementaria, el presente Plan incorpora nuevas propuestas de espacios libres que garantizan tanto el uso como el dominio público de la zona de servidumbre y de tránsito en todas las clases de suelo que no tengan la consideración de suelo urbano consolidado. En los planos de ordenación pormenorizada completa, se identifica en suelo urbano la zona de servidumbre de tránsito, que en todo caso será de seis (6) metros.
- Así mismo, en el suelo urbano consolidado, en aquellas parcelas calificadas con usos privativos, se establece la obligatoriedad de constituir servidumbre de uso público en parcelas de titularidad privada aptas para las edificaciones identificadas en los planos de ordenación. El titular de los terrenos dejará expedita la superficie afectada por esta servidumbre de acceso. La cesión de la posesión del tramo de servidumbre de tránsito a favor de la Administración de Costas o de la Administración Municipal a fin de facilitar la ejecución de ampliación del paseo marítimo en estas parcelas, no supondrá merma de la edificabilidad permitida por este Plan a la parcela en cuestión conforme a las ordenanzas aplicables sin perjuicio de que la implantación de la edificación en el seno de la parcela se realice fuera de la zona de servidumbre de protección.

4. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

5. Medidas de protección de la zona de influencia.

Se garantizará el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 30 de la Ley de Costas y artículo 58 de su Reglamento en lo relativo a los suelos clasificados como Urbanizables Sectorizados

Sectores de Suelo Sectorizado	Coefficiente de edificabilidad m ² /m ² s	Superficie m ² s	Edificabilidad m ²
SUS-SP-1 "Gualdimina"	0,20	86.904	17.381
SUS-SP-2 "San Pedro Norte"	0,55	208.245	114.534
SUS-SP-3 "Las Madrazas"	0,40	228.010,38	91.204
SUS-MA-1 "Guadiza Orenjal"	0,45	506.900	228.060
SUS-NG-1 "Río Verde"	0,30	217.036,64	65.110,99
SUS-NG-2 "Montaña"	0,35	367.780	128.723
SUS-NG-3 "Parque de Niquetes"	0,15	179.828	26.974,31
SUS-MB-1 "San Francisco Norte"	0,30	80.770,30	24.231,09
SUS-MB-2 "Chorrocas"	0,30	366.122,45	109.836,73
SUS-MB-3 "Don Miguel"	0,16	48.261,777	7.740,88
SUS-MB-4 "Marbella Este"	0,55	314.739,66	173.106,81
SUS-MB-5 "Antonio Segundo"	0,35	53.618,32	18.766,41
SUS-RR-1 "Hotelendo Cortés"	0,225	62.904,96	14.153,62
SUS-RR-2 "Realito"	0,27	750.856,28	203.556,20
SUS-RR-3 "El Pinar"	0,25	290.538	72.634,5
SUS-AL-1 "Cerro Revuelto"	0,20	165.519,38	37.109,87
SUS-AL-2 "Burguilla"	0,25	191.396,17	47.849,04
SUS-AL-3 "Río Mar"	0,25	138.758,25	34.689,56
SUS-AL-4 "La Foz"	0,25	472.560	118.140
SUS-AL-5 "Marbella Golf"	0,06	763.223	45.793,38
SUS-VB-1 "Las Cañas"	0,25	51.084	12.771,84
SUS-VB-2 "Cerro Correo"	0,20	317.342,59	63.468,51
TOTAL		5.920.431,13	1.665.498,42

afectados por la Zona de Influencia de 500 m., donde deberá garantizarse que la densidad de edificación (m²/m²s) no es superior a la media del Suelo Urbanizable Sectorizado del Término Municipal.

Los sectores afectados por la nombrada Zona de Influencia son tres, el SUS-RR-3 "El Pinar", SUS-AL-3 "Río Mar" y SUS-VB-1 "Las Cañas", a los cuales el planeamiento general fija para cada uno de ellos un coeficiente de edificabilidad de 0,25 m²/m²s, inferior al coeficiente de edificabilidad medio obtenido como resultado de dividir el sumatorio de la edificabilidad de cada sector entre la superficie total de suelo sectorizado del municipio, 0,2813 m²/m²s.

La relación de sectores de Suelo Sectorizado en el municipio es la siguiente:

De forma complementaria el presente Plan establece las siguientes medidas de protección de la zona de influencia del litoral:

a. En los sectores del suelo urbanizable y urbano no consolidado, los terrenos localizados dentro de la zona de influencia que además tengan la consideración de zona de servidumbre de protección se califican como sistemas de espacios libres de uso y dominio público. Tendrán la consideración de Sistemas Generales aquéllos que se establezcan como tales en este Plan General; en otro caso, pertenecerán al sistema local.

El planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada de estos ámbitos, de forma preferente dispondrá fuera de la zona de servidumbre de protección, de una superficie destinada al sistema de espacios libres con destino a las áreas de juego y recreo para niños que cumplimente las exigencias reglamentariamente establecidas.

De forma justificada en la zona de servidumbre, y fuera de la de tránsito, podrán implantarse instalaciones deportivas públicas descubiertas integradas en el diseño del espacio libre de uso y dominio público.

b. Los Planes Parciales que tengan por objeto la ordenación de sectores del suelo urbanizable o del urbano no consolidado, localizados en la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre, distribuirán la edificabilidad asignada por el Plan General de forma tal que se evite la formación de pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes en este ámbito, garantizando en todo caso que la densidad de edificación en la zona de influencia sea inferior a la media del suelo urbanizable.

c. A los efectos de proteger la naturalidad y el paisaje de las playas, la altura de la edificación de la zona de influencia deberá ser tal que minimice su impacto paisajístico. En suelos urbanizables en playa sin acantilado, la altura de la edificación quedará por debajo de una inclinada del 15% con respecto del terreno en el plano perpendicular a la costa, a partir del límite de la línea de dominio marítimo terrestre.

6. Aparcamiento para los usuarios de la playa.
- Los instrumentos de desarrollo del presente Plan General deberán prever la adecuada dotación de aparcamientos con destino a los usuarios de la playa de conformidad con el sistema de movilidad establecido por este Plan.
- Los aparcamientos al servicio de los usuarios de la playa se localizarán fuera del dominio público-marítimo terrestre y de la zona de tránsito; en lugares que eviten la degradación del paisaje y obstrucción de panorámicas.
7. De conformidad con las previsiones del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental, el presente Plan General reserva al servicio de los usuarios de las playas siete unidades de equipamiento del Corredor Marítimo que se identifican en los planos de ordenación y que se localizan fuera de la ribera del mar, de la servidumbre de tránsito e incluso de la de protección. La ocupación máxima de estas dotaciones con edificaciones no podrá superar el treinta por ciento (30%) de la superficie de la parcela así calificada.
- Las playas deberán contar con los elementos necesarios para la recogida de los residuos sólidos urbanos, los cuales deberán ubicarse fuera de las mismas salvo aquellos elementos del mobiliario urbano que sean precisos para la recogida de los residuos generados por los usuarios de las playas y que se colocarán de modo que causen el mínimo impacto visual y ambiental. Se prestará una especial atención al diseño de las instalaciones y servicios de temporada para conseguir una adecuada integración en el entorno, cuidando tanto su ubicación como la tipología y materiales empleados, y velando por la desinstalación de los no autorizados.
8. En cualquier tipo de obra proyecto que pudiera producir una alteración del dominio público marítimo terrestre, se requerirá una evaluación de sus efectos sobre el mismo.
9. Protección de las dunas. Con el fin de mantener la integridad físico-natural de las formaciones dunares, se prohíbe expresamente la realización de:
- Cortes o allanamientos.
 - Instalaciones o construcciones de cualquier tipo, a no ser que se justifique debidamente su necesidad y la falta de impacto.
- Extracciones de árido.
 - Vertido de residuos sólidos de cualquier tipo.
10. Con la finalidad de proteger las Aguas Litorales quedan prohibidos todos los vertidos, cualquier que sea su naturaleza y estado físico, que se realicen de forma directa o indirecta desde tierra a cualquier bien de dominio público marítimo terrestre, que no cuente con la correspondiente autorización administrativa. Se prohíben en todo caso, los vertidos de aguas residuales en la zona de servidumbre de protección y en la zona de influencia.
11. Las disposiciones contenidas en el presente artículo pertenecen a la ordenación estructural del Plan General.

Artículo 9.3.8. Servidumbres de las Vías ferroviarias

1. Las ordenaciones de los terrenos cruzados o colindantes con las líneas férreas respetarán las limitaciones impuestas en el Capítulo III de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre del Sector Ferroviario y por las normas del presente Plan.
2. En el suelo no urbanizable y en el urbanizable, la línea límite de edificación se situará a 50 metros de la arista exterior más próxima a la plataforma sobre la que se asienta la línea férrea. Los Planes Parciales podrán ampliar la zona límite de edificación conforme a las recomendaciones del Estudio de Impacto Acústico.
3. En el suelo urbano, el límite de la edificación se ajustará a las alineaciones establecidas en el presente Plan que respeta en todo caso la zona de protección del dominio público ferroviario, que en esta clase de suelo, se sitúa a 8 metros de las aristas exteriores de explanación.
4. Los terrenos de la zona del dominio público ferroviario tendrán la consideración de Sistema General de Comunicaciones (Ferroviario).
5. Las actuaciones urbanísticas que se desarrollen en terrenos colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las linderos con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Cuando las condiciones generadas por la nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel, se imputará su ejecución a los promotores de la urbanización y será exigible a

éstos la construcción del paso a distinto nivel sustitutivo. Para estos puntos de cruce, tanto en suelo urbano como urbanizable, será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle, cuya aprobación requerirá la conformidad de la Administración competente en materia ferroviaria.

6. En el suelo no urbanizable en los casos en que se produzcan líneas de cruces carretera-ferrocarril, será inedificable el área delimitada por las intersecciones de las zonas de afección de la carretera y el ferrocarril.
7. Para realizar en las zonas de protección cualquier tipo de obras o instalaciones, será necesario la previa autorización de organismo competente, quien podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.
8. En los sectores de suelo urbanizable y en el urbano no consolidado que se localicen colindantes con el Sistema General Ferroviario deberán efectuarse estudios de impacto acústico, cuyas medidas de protección propuestas deberán recogerse en los instrumentos de planeamiento y proyectos de urbanización, incluso de edificación, que se formulen y redacten con posterioridad.

Artículo 9.3.9. Afecciones en zonas de seguridad de la Defensa Nacional

Será preciso en los terrenos incluidos en las zonas de seguridad de las instalaciones de interés para la Defensa Nacional, contar con la autorización del Ministerio para la realización de obras, instalaciones y edificaciones.

CAPITULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO, ETNOLOGICO Y ARQUEOLOGICO

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 9.4.1. Delimitación y objetivo

1. Las Normas del presente Capítulo tienen por objeto el establecimiento de disposiciones que, en desarrollo de la legislación vigente, aseguren una ejecución de las previsiones de ordenación del presente Plan General en armonía con los valores de protección

del patrimonio histórico, al tiempo que propicien el fomento de las actuaciones de conservación y rehabilitación de éste.

2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo son de aplicación general y directa a todo el término municipal, sin perjuicio de las excepciones que se contemplan para la zona de ordenanza centro histórico. Tienen el carácter de ordenación estructural las siguientes:
 - a. Todas las disposiciones de la Sección I, II y III de este Capítulo IV excepto los artículos 9.4.9 y 9.4.16, 9.4.17, 9.4.20.
 - b. Los cinco primeros artículos de la Sección III de este Capítulo IV del Título IX.

Para cualquier alteración del contenido del presente Capítulo será preceptiva el informe de la Consejería competente en materia de cultura y de la ordenación del territorio.

3. En todo caso, será de aplicación preferente en los inmuebles catalogados y protegidos las disposiciones emanadas de la Consejería de Cultura sobre la base de sus títulos competenciales, en caso de incompatibilidad de las determinaciones del presente Plan.
4. En el ámbito de la zona de ordenanzas del centro histórico y en los entornos de los Bienes de Interés Cultural o de inscripción específica, serán preferentes las obras de rehabilitación.

Artículo 9.4.2. Catálogo General de Protección del Patrimonio Urbano y Arqueológico de Marbella.

1. El Plan General constituye el Catálogo General de Protección de Patrimonio Urbano y Arqueológico de Marbella, como instrumento para la adecuada conservación y protección de aquellos conjuntos y elementos que presentan valores históricos, urbanos, arquitectónicos, etnológicos y arqueológicos de interés en el municipio. El Catálogo General se integra por los siguientes documentos:
 - a. Catálogo Cautelar de Elementos Protegidos en la subzona de ordenanzas CH-1. Centro Histórico de Marbella y Ensanche Tradicional.
 - b. Catálogo Exterior al Centro Histórico de Marbella de Conjuntos, Elementos y Espacios Libres.

4. De igual forma, y hasta tanto se proceda a la aprobación del Catálogo específico que debe integrarse en el mencionado Plan Especial los elementos protegidos de modo provisional en la subzona CH-1 son los siguientes, cuya localización se señala en el Plano de Ordenación-Catalogación y se describen en el Anexo del Catálogo.

A. Con el Nivel 1, de Protección Integral:

1. Casa Consistorial (BCG)
2. Casa del Corregidor (BCG)
3. Castillo de Marbella (BIC)
4. Ermita de Santiago (BCG)
5. Hospital Bazán (BIC)
6. Hospital y Capilla de la Misericordia (BCG)
7. Iglesia de la Encarnación (BCG)

B. Con el Nivel 2, de Protección Parcial:

1. Antigua casa del Regidor Cosme Fernández Altamirano
2. Antigua Fonda 01
3. Antigua Fonda 02
4. Antigua Posada
5. Casa Correa
6. Convento de la Trinidad.
7. Iglesia de Santo Cristo.
8. Vivienda Calle Ancha 04
9. Vivienda Calle Ancha 08 CV Calle Montenegros
10. Vivienda Calle Ancha 09 CV Calle Rafina 01
11. Vivienda Calle Caballeros 04-06
12. Vivienda Calle Chinchilla 02
13. Vivienda Calle Hospital Bazán 01 CV Calle Salinas
14. Vivienda Calle Nueva 01-03 CV Calle Valdes 06-08
15. Vivienda Calle San Francisco 05
16. Vivienda Calle Virgen de los Dolores 03
17. Vivienda Calle Virgen de los Dolores 04
18. Vivienda Calle Virgen de los Dolores 06
19. Vivienda Plaza de la Caridad 02
20. Vivienda Plaza de la Iglesia 02
21. Vivienda Plaza de los Naranjos 1d CV Calle Panadería
22. Vivienda Plaza de los Naranjos 03 CV Calle Pasaje 01-03
23. Vivienda Plaza de los Naranjos 07
24. Vivienda Plaza de los Naranjos 09
25. Vivienda Plaza de los Naranjos 10

2. El Catálogo Cautelar de Elementos Protegidos en la subzona de ordenanzas del Centro Histórico. CH-1. Centro Histórico de Marbella y Ensanche Tradicional supone un régimen de protección cautelar de alcance supletorio y provisional hasta tanto se proceda a la formulación y aprobación del Plan Especial de Protección y Mejora previsto para la citada subzona.
3. El Catálogo Exterior del Patrimonio Urbano y Arqueológico, del resto de zonas de Marbella y San Pedro Alcántara, que instituye el presente Plan General, tiene por objeto la protección del patrimonio edificado con relevancia histórica, arquitectónica o etnológica localizado en las zonas de Marbella y San Pedro Alcántara sea cual sea su clase y categoría de suelo excepto en la subzona CH.1 Centro Histórico de Marbella y Ensanche Tradicional. También se extiende a los yacimientos arqueológicos de las citadas zonas.

Artículo 9.4.3. Catálogo Cautelar de Elementos Protegidos en la subzona CH-1. Centro Histórico de Marbella y Ensanche Tradicional.

1. Para la subzona de ordenanzas del Centro Histórico identificada como CH.1 por este Plan General correspondientes al Centro Histórico de Marbella y Ensanche Tradicional se elaborará un Plan Especial de Protección y Mejora, que deberá estar aprobado en el primer bienio tras la entrada en vigor de este Plan General.
2. El Plan Especial de Protección y Mejora del Centro Histórico de Marbella y Ensanche Tradicional, procederá a elaborar el Catálogo Definitivo de Elementos Protegidos de la citada subzona, y que sustituirá al Catálogo Cautelar o Precatálogo que se incorpora en este Plan General para la misma.
3. El Plan Especial de Protección y Mejora desarrollará los objetivos y criterios de protección y ordenación que se establecen en el artículo 11.8.12 de estas Normas.
3. Hasta tanto se apruebe el mencionado Plan Especial las intervenciones y condiciones de edificación y medidas de protección en la subzona de ordenanza CH-1 se ajustarán en lo que se refiere a las inmuebles catalogados de forma cautelar por lo dispuesto en los apartados 4, 5, 6, 8 y 9 de este precepto y en el resto de inmuebles por lo dispuesto en el apartado 7 y 8 de este precepto y por lo especificado en la el Capítulo VIII del Título XI de estas Normas.

- | | | | |
|-----|---|-----|-------------------------------------|
| 26. | Vivienda Plaza de los Naranjos 11 | 31. | Vivienda Calle Lobatas 15 |
| 27. | Vivienda Plaza del Santo Cristo 02 | 32. | Vivienda Calle Lobatas 16 |
| 28. | Vivienda Plaza Fuente De Ronda 01 CV Calle Cruz CV Calle Caballeros | 33. | Vivienda Calle Lobatas 17 |
| 29. | Vivienda Plaza General Chinchilla 02 CV Calle Del Molinillo | 34. | Vivienda Calle Lobatas 18 |
| 30. | Vivienda Plaza General Chinchilla 03 | 35. | Vivienda Calle Lobatas 19 |
| 31. | Vivienda Plaza General Chinchilla 06 | 36. | Vivienda Calle Lobatas 20 |
| 32. | Vivienda Plaza General Chinchilla 07 CV Plaza de los Naranjos | 37. | Vivienda Calle Lobatas 22-24 |
| 33. | Vivienda Plaza Tetuán 01 | 38. | Vivienda Calle Lucero 02 C/N C/ Sol |
- C. Con el Nivel 3, de Protección Ambiental:**
- | | | | |
|-----|---|-----|--|
| 1. | Conjunto Huerta de los Cristales 01 | 41. | Vivienda Calle Montenegros 06 |
| 2. | Conjunto Huerta de los Cristales 02 | 42. | Vivienda Calle Montenegros 07 |
| 3. | Vivienda Calle Aduar 15 D | 43. | Vivienda Calle Montenegros 16 |
| 4. | Vivienda Calle Alderete 02 | 44. | Vivienda Calle Nueva 08 |
| 5. | Vivienda Calle Alderete 04 | 45. | Vivienda Calle Nueva 09 - 11 CV Calle Álamos |
| 6. | Vivienda Calle Ancha 03 | 46. | Vivienda Calle Nueva 10 |
| 7. | Vivienda Calle Ancha 05 | 47. | Vivienda Calle Ortiz del Molinillo 14 |
| 8. | Vivienda Calle Ancha 06 | 48. | Vivienda Calle Ortiz Molinillo 09 CV Calle Caballeros 01 |
| 9. | Vivienda Calle Ancha 12 CV Calle Príncipe | 49. | Vivienda Calle Panadería 03 |
| 10. | Vivienda Calle Ancha 15 | 50. | Vivienda Calle Panadería 05 |
| 11. | Vivienda Calle Ancha 25 | 51. | Vivienda Calle Pasaje 05 |
| 12. | Vivienda Calle Ancha 27 | 52. | Vivienda Calle Peral 01 CV Calle Aduar 01-03-03d |
| 13. | Vivienda Calle Bermeja 17 CV Calle Leganitos | 53. | Vivienda Calle Príncipe 04 |
| 14. | Vivienda Calle Buitrago 24 | 54. | Vivienda Calle Príncipe 07 |
| 15. | Vivienda Calle Caballeros 05 CV Calle Panadería | 55. | Vivienda Calle Príncipe 09 CV Calle Lobatas |
| 16. | Vivienda Calle Caridad 12 CV Calle San Juan de Dios 10 | 56. | Vivienda Calle Remedios 02-04 |
| 17. | Vivienda Calle Caridad 14 | 57. | Vivienda Calle Salinas 04 |
| 18. | Vivienda Calle Chorrón 02 | 58. | Vivienda Calle Salinas 06 |
| 19. | Vivienda Calle Chorrón CV Calle Ancha CV Calle Salano | 59. | Vivienda Calle Salinas 08 |
| 20. | Vivienda Calle Del Viento 02 | 60. | Vivienda Calle San Francisco 01 |
| 21. | Vivienda Calle Del Viento 04 | 61. | Vivienda Calle San Francisco 03 |
| 22. | Vivienda Calle Enrique del Castillo 01 CV Plaza José Palomo | 62. | Vivienda Calle San Francisco 08 |
| 23. | Vivienda Calle Enrique del Castillo 03 | 63. | Vivienda Calle San Francisco 10 |
| 24. | Vivienda Calle Gloria 05 | 64. | Vivienda Calle San Juan de Dios 02 |
| 25. | Vivienda Calle Gloria 10-14 CV Calle Caridad | 65. | Vivienda Calle San Juan de Dios 06 |
| 26. | Vivienda Calle Haza del Mesón 14 | 66. | Vivienda Calle San Juan de Dios 08 |
| 27. | Vivienda Calle Haza del Mesón 16 | 67. | Vivienda Calle Tetuán 08 |
| 28. | Vivienda Calle Haza del Mesón S/N | 68. | Vivienda Calle Virgen de los Dolores 01 CV Calle Caballeros 02 |
| 29. | Vivienda Calle Hospital Bazán 10 | 69. | Vivienda Calle Virgen de los Dolores 02 |
| 30. | Vivienda Calle Lobatas 13 | 70. | Vivienda Calle Virgen de los Dolores 08 |
| | | 71. | Vivienda Plaza de José Palomo 07 |
| | | 72. | Vivienda Plaza de la Iglesia 03 |
| | | 73. | Vivienda Plaza de la Iglesia 04 |
| | | 74. | Vivienda Plaza de la Iglesia 05 |

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 29

Título: Ley de la Flora y Fauna Silvestres



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2005

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 4,34 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63