



SUMARIO

(Continuación del fascículo 3 de 8)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

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

338

Número formado por ocho fascículos

Jueves, 20 de mayo de 2010

Año XXXII

Número 97 (4 de 8)

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



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

- 3, les será de aplicación el régimen ordinario de intervenciones establecido en los tres primeros apartados del artículo 9.4.17 de estas Normas para las edificaciones con protección ambiental, por lo que se admiten con carácter general las obras de conservación, mantenimiento, consolidación, restauración, reforma y rehabilitación.
- Si no se encuentran en zonas delimitadas como ámbitos singulares de protección cautelar, podrán admitirse incluso, previa acreditación -en el procedimiento previsto en el apartado 8 siguiente de este precepto- de la inexistencia de valores tipológicos y arquitectónicos originales, las obras de sustitución y ampliación pero siempre condicionado al mantenimiento de la fachada y la crujía asociada a la misma, así como el tipo de cubierta original y aquellos elementos decorativos que se conserven, que deberán ser objeto de restauración.
- Respecto a los usos se admitirá el régimen ordinario de usos ordinarios y compatibles que el establecido para la zona de ordenanzas a la que se adscribe con exclusión de aquellos usos incompatibles con los valores en presencia.
- Medidas cautelares en el resto de inmuebles no catalogados específicamente en la zona de Ordenanzas CH 1:
- En los inmuebles incluidos en las zonas delimitadas como Ámbitos Singulares de Protección Cautelar del Centro Histórico de Marbella, y hasta que no entre en vigor el Plan Especial y Catálogo previstos, sólo se permitirán el régimen de intervención general establecido para los inmuebles con catalogación provisional Nivel 2, quedando el resto de obras prohibidas.
 - En el resto de parcelas en el ámbito de la ordenanza CH-1, que no se encuentren incluidas en el Catálogo que con carácter provisional se formaliza por este Plan ni se encuentran en los ámbitos singulares de protección cautelar, se admitirán con carácter general y ordinario las obras de conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, restauración, reforma menor y parcial y las de rehabilitación.
- En caso de que las obras pretendidas sean las de demolición y nueva planta, previamente deberán cumplimentar el
75. Vivienda Plaza de los Naranjos 04 CV Calle de la Estación
76. Vivienda Plaza de los Naranjos 05
77. Vivienda Plaza de los Naranjos Sn
78. Vivienda Plaza de San Bernabé 02
79. Vivienda Plaza de San Bernabé 07
80. Vivienda Plaza del Castillo 03
81. Vivienda Plaza Puente de Ronda 03
5. La catalogación de los inmuebles con Nivel 1 localizados en la zona de Centro Histórico se entenderá definitiva, y tendrán un régimen de protección e intervención de igual naturaleza y alcance que el establecido por el presente Plan General en el artículo 9.4.13 de estas Normas.
6. Normas transitorias de protección de inmuebles con catalogación provisional de Nivel 2 y 3 localizados en la zona Z-CH 1.
- De forma transitoria, y hasta la aprobación del Plan Especial, el régimen de protección e intervención en los inmuebles catalogados de forma provisional en la subzona de ordenanza CH-1 con Nivel 2 y 3 será el siguiente:
- A los inmuebles catalogados, de forma provisional con Nivel 2 les será de aplicación el régimen ordinario de intervención establecido en el artículo 9.4.15 de estas Normas para las edificaciones de interés de protección parcial, y en consecuencia se admiten con carácter general las obras de conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y restauración.
- Se podrán admitir las intervenciones consistentes en reforma menor y parcial, e incluso la rehabilitación siempre que no se encuentren localizadas en ámbitos singulares de protección cautelar y en todo caso, previa acreditación -en el procedimiento previo que se describe en el apartado 8 de este precepto- que la intervención propuesta respeta los valores específicos puestos de relieve del edificio, y se garantiza la conservación, en todo caso, de la fachada, la primera crujía y su organización interna, así como el resto de elementos a los que se condicione la admisibilidad de la intervención.
- Respecto a los usos se admitirá un régimen análogo que el establecido en el artículo 9.4.15 de estas Normas.
- A los inmuebles catalogados, de forma provisional, con Nivel

procedimiento establecido en el apartado siguiente, con justificación expresa de la inexistencia de valores patrimoniales a conservar. En los casos de sustitución, la nueva edificación deberá ceñirse a las condiciones particulares de dicha zona CH-1.

8. Con carácter cautelar se establece para toda intervención que exceda del régimen general establecido para cada inmueble localizado en la zona de Ordenanzas CH el siguiente procedimiento:

- a. Presentación previa a la solicitud de licencia de una documentación técnica necesaria para identificar los valores históricos y/o arquitectónicos de la edificación así como de la intervención, que se ajustará a las siguientes reglas:

La documentación técnica de identificación de valores consistirá en memoria explicativa de las características históricas, tipológicas y constructivas del edificio; su estado de uso y conservación actual, así como levantamientos del estado actual de la edificación (planimetría en planta, secciones y alzados, a escala conveniente, así como reportaje fotográfico) descriptivos de la tipología arquitectónica de la edificación. Con base en esta documentación se realizará un análisis que deberá explicar el esquema de organización interna del edificio, su relación con la ocupación de la parcela, y justificar la existencia o no, de elementos arquitectónicos característicos de valor a conservar tales como: patios interiores que incorporen galerías componiendo espacios cultos del edificio así como otros elementos arquitectónicos que constituyan una unidad en la composición arquitectónica y estilística del mismo, especialmente en lo que concierne a fachadas exteriores o interiores a dichos patios significativos; asimismo se explicará la vinculación del tipo de soluciones constructivas o del tipo de cubiertas originales asociadas a los espacios de interés arquitectónico.

Conjuntamente con la documentación técnica anterior, justificativa de los valores arquitectónicos existentes, se presentará la propuesta de intervención a nivel de estudio previo, que deberá justificar su coherencia con los valores identificados. Asimismo dicha propuesta deberá justificar el resto de parámetros de la ordenanza CH-1, en especial la compatibilidad de los usos previstos en las obras de rehabilitación así como la justificación, en su caso, del número máximo de viviendas. Se entiende que no será

obligado el cumplimiento de aquellos parámetros que pudieran ser contradictorios con el criterio de conservación tanto de la parcela como de la edificación que se pretenden proteger.

- b. En función de la documentación presentada y del resultado de la visita de inspección realizada por los Servicios Técnicos Municipales, el Ayuntamiento en el plazo máximo de dos meses desde la presentación de la citada documentación, podrá declarar la previa admisibilidad de la intervención propuesta que exceda del régimen general y que en todo caso se ajustará a las prescripciones establecidas en los apartados siguientes en función del nivel de catalogación provisional y localización del inmueble

9. En todo caso, serán de aplicación a todos los inmuebles integrantes del Catálogo Cautelar las normas relativas a los deberes de conservación y rehabilitación del patrimonio protegido, así como las de declaración de ruina que se regulan en el Título III del presente Plan General. De igual forma las normas del Plan Especial deberán ajustarse a esta regulación sin perjuicio de su desarrollo y complemento.

Artículo 9.4.4. El Catálogo Exterior al Centro Histórico de Marbella de Conjuntos, Elementos y Espacios Libres.

1. El Catálogo Exterior al Centro Histórico de Marbella de Conjuntos, Elementos y Espacios Libres, atendiendo a la variedad de los elementos que se incluyen en el mismo, se integra por las siguientes secciones:

- I. CONJUNTOS EDIFICADOS DE INTERÉS PATRIMONIAL
- II. EDIFICACIONES DE INTERÉS
- III. ESPACIOS LIBRES DE INTERÉS
- IV. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

2. En aquellos aspectos no previstos en las siguientes secciones de las Normas relacionadas con las condiciones de la edificación de los edificios protegidos, se estará a lo dispuesto en el Título XI y siguientes en las condiciones particulares de la zona en que se ubique la parcela o el edificio protegido.

3. En los casos de rehabilitación de edificios y conservación de elementos y espacios protegidos no serán de aplicación las exigencias dimensionales establecidas en las Condiciones Generales de Edificación.

SECCIÓN II. EL CATÁLOGO DE CONJUNTOS EDIFICADOS DE INTERÉS DEL PLAN GENERAL DE MARBELLA.

Artículo 9.4.6. Clases de Conjuntos Edificados de Interés objeto de catalogación.

1. El presente Plan incorpora al Catálogo las siguientes clases de Conjuntos Edificados de Interés: Patrimonial, Tipológico y Ambiental.
2. En función de su nivel de protección, los Conjuntos edificados de interés se han clasificado en los siguientes niveles:
 - Nivel I, de Protección Integral, que se corresponde con los Conjuntos de Interés Patrimonial.
 - Nivel II, de Protección Parcial, correspondientes a los Conjuntos Urbanos de Interés Tipológico.
 - Nivel III, de Protección Ambiental, correspondientes a los Conjuntos Urbanos de Interés Ambiental.

Artículo 9.4.7. Nivel I. Conjuntos de Interés Patrimonial. Protección Integral.

1. El presente Plan General incluye como Conjuntos de Protección Integral, con Nivel I, a las agrupaciones de construcciones urbanas que, constituyendo una unidad o contando con homogeneidad, presentan un relevante interés histórico, arquitectónico o etnológico y que se corresponden con aquellos conjuntos que han sido declarados o incoados BIC, se encuentran inscritos en el Catálogo General del Patrimonio o forman parte del Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz, y que, por ello, merecen ser conservados como perteneciente al Patrimonio Histórico de la ciudad.
2. Se incluyen en este Nivel I la Sección Primera del Catálogo, los siguientes Conjuntos de Protección Integral:
 1. Ciudad Residencial de Tiempo Libre (BCG - Inscrito - Colectivo)
 2. Ferrería de la Concepción.
3. Con carácter general, en los conjuntos incluidos en el Nivel I se deberán mantener las edificaciones que lo componen y forman su unidad, procediéndose a la demolición de aquellas construcciones

4. Los elementos protegidos del patrimonio edificado merecedor de protección, nunca podrán considerarse fuera de ordenación en razón de sus dimensiones, posición o mayor altura de las permitidas por el Planeamiento.
5. Será de aplicación el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, referente a "Normas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y del Transporte en Andalucía", pudiéndose realizar pequeños ajustes dimensionales en sus determinaciones siempre y cuando estén justificados en la conservación y puesta en valor de todos aquellos elementos a los que alcance la protección.
6. En todo caso, serán de aplicación a todos los inmuebles integrantes del Catálogo correspondiente al Patrimonio Edificado del Plan General de Marbella las normas relativas a los deberes de conservación y rehabilitación del patrimonio protegido, así como las de declaración de ruina que se regulan en el Título III del presente Plan General.

Artículo 9.4.5. Obras sobre inmuebles BIC o inscritos en el CGPHA.

1. Las autorizaciones para las obras que afecten a inmuebles declarados o incoados Bienes de Interés Cultural, así como los inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, con independencia de la oportuna licencia de obras a solicitar en el Ayuntamiento, deberá regirse por el Capítulo 3 "Autorizaciones" del Título III "Patrimonio Inmueble" del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz, o norma que lo sustituya, por el cual es necesario solicitar la previa autorización a la Consejería de Cultura.
- 2.
3. En el caso de que las obras a realizar afectaran a elementos comunes, como medianeras, patios, cubiertas, etc., del bien catalogado y algún edificio del entorno, será necesaria la autorización de acuerdo al apartado 1 de este artículo.
4. Toda obra o intervención sobre un BIC o un inmueble inscrito en el CGPHA, con independencia de la documentación necesaria para la concesión de licencia de acuerdo al tipo de obra, deberá de aportar para su autorización y licencia de obra un Proyecto de Conservación de acuerdo con la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, y el art. 47 del Reglamento de Protección y Fomento.

que desvirtúan el estado original o el proceso constructivo histórico del conjunto, que se declaren fuera de ordenación.

4. En las edificaciones protegidas en el interior del Conjunto, que se encuentren individualmente catalogadas en la Sección siguiente, se permiten las obras de conservación, consolidación, restauración o rehabilitación conforme al alcance de la intervención permitida en su ficha correspondiente.

En el resto de las edificaciones que integran cada Conjunto, en el caso de que no estén individualmente catalogadas, se permiten las obras de conservación, consolidación, restauración, rehabilitación (reforma menor y reforma parcial), salvo que proceda su demolición por desvirtuar el conjunto. No obstante, en la ficha individualizada del Catálogo podrá permitirse otras intervenciones de mayor alcance en edificaciones existentes en el interior del conjunto sin protección individualizada o incluso limitar el ámbito de protección del conjunto excluyendo edificaciones existentes ya transformadas si pueden diferenciarse.

Artículo 9.4.8. Nivel II. Conjuntos Urbanos de Interés Tipológico. Protección Parcial.

1. El presente Plan General incluye con Nivel II, Conjuntos de Protección Parcial, a los conjuntos edificatorios y urbanizaciones representativos de los movimientos sociales de principios de siglo y del movimiento moderno en la ciudad y que conforman cada uno de ellos una unidad.

Se identifican y delimitan los conjuntos urbanos de interés tipológico en los Planos de Ordenación relativos a la protección y en la ficha correspondiente del Catálogo de este Plan. Estos conjuntos son:

1. Adosados de Guadalmina Baja.
2. Apartamentos Guadalmina 23.
3. Centro Histórico y Ensanche Tradicional de Marbella.
4. Conjunto "Alcores del Golf".
5. Conjunto "Lamo de Espinosa".
6. Urbanización "Apartamentos Guadalmina Beach".
7. Urbanización "Lagomar".
8. Urbanización "Lomas de los Monteros".
9. Urbanización "Los Monteros".
10. Urbanización "10 Chalets Guadalmina Alta".

El valor de los conjuntos con protección parcial radica en la propia

tipología de los inmuebles, su volumetría y relación con el espacio urbano.

También tiene la consideración de Conjunto Urbano de Interés Tipológico. Protección Parcial la propia delimitación del Centro Histórico de Marbella, si bien sus normas de protección se regirán por lo dispuesto en el artículo 9.4.3 anterior.

2. En el Nivel de Protección Parcial pretende asegurar el mantenimiento de las edificaciones que lo componen, independientemente de que éstas estén o no catalogadas individualmente.

En las edificaciones individualmente protegidas en su interior se permiten las obras de conservación, consolidación y rehabilitación (reforma menor y reforma parcial) con el alcance establecido en estas normas que sean de aplicación y en su ficha correspondiente.

En el resto de las edificaciones que integran cada Conjunto, en el caso de que no estén individualmente catalogadas, se permiten las obras de conservación, consolidación, restauración, rehabilitación (reforma menor, reforma parcial y reforma general) y sustitución parcial con protección tipológica. No obstante la ficha individualizada del Catálogo podrá permitir otras intervenciones de mayor alcance en edificaciones existentes en el interior del conjunto que ya presentan un grado de adulteración relevante de su tipología original o incluso limitar el ámbito de protección excluyendo estas edificaciones si pueden diferenciarse.

3. En estos conjuntos se permiten las obras de reurbanización y adecuación del espacio libre de la parcela a ellas vinculadas.

Artículo 9.4.9. Nivel III Conjuntos Urbanos de Interés Ambiental. Protección Ambiental.

1. El presente Plan General incluye con Nivel III, Conjuntos de Protección Ambiental, una serie de conjuntos unitarios edificatorios, correspondientes a urbanizaciones y hoteles representativos de la arquitectura de interés vinculada al turismo de la ciudad.

Se identifican y delimitan cada una unidad que constituye un conjunto urbano de interés ambiental en los Planos de Ordenación relativos a la protección y en la ficha correspondiente del Catálogo de este Plan. Estos conjuntos son:

Primera, perteneciente a los Conjuntos Urbanos las normas contenidas en los artículos 9.4.18 a 9.4.24 siguientes.

SECCIÓN III. EL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES DE INTERÉS DEL PLAN GENERAL DE MARBELLA.

Artículo 9.4.11. Clases de Edificaciones de Interés objeto de catalogación.

1. El presente Plan General incorpora en la Sección II de su Catálogo, las edificaciones y construcciones individualmente consideradas que cuentan con valores patrimoniales, arquitectónicos, tipológicos, etnológicos, ambientales y obras de ingeniería merecedores de protección y que se localizan fuera del Centro Histórico de Marbella y Ensanche Tradicional
2. En la Sección II del Catálogo se establece los siguientes niveles de protección:
 - i. Nivel 1, de Protección Integral, que se corresponde con las edificaciones declaradas o incoadas BIC, o inscritas en el CGPHA.
 - ii. Nivel 2, de Protección Parcial, correspondientes a las edificaciones de interés arquitectónico, tipológico, etnológico y obras de ingeniería.
 - iii. Nivel 3, de Protección Ambiental, correspondientes a las edificaciones de interés ambiental.

Artículo 9.4.12. Nivel 1. Edificaciones de Protección Integral.

1. Definición y objetivos. Se incluyen en la Sección Segunda del Catálogo de Edificaciones del Plan General de Marbella con el Nivel 1 de Protección Integral, los edificios y construcciones que cuentan con valores, históricos, artísticos, arquitectónicos o etnográfico de una singular relevancia supralocal, y por ello, son merecedores una protección integral.

En esta categoría se incluyen los inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural, o inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, o incorporados en expedientes administrativos incoados para ser declarados o inscritos en el citado

1. Apartamentos "La Joya".
2. Conjunto Plaza Juan de la Rosa.
3. Conjunto "La Alcazaba".
4. Hotel "Corrijo Blanco".
5. Hotel "Marbella Club".
6. Hotel "Puente Romano".
7. Lomas de Marbella Pueblo.
8. Puerto Banús.
9. Urbanización "Cabopino".
10. Urbanización "Jardines Colgantes".

2. Se incluyen en este nivel las urbanizaciones y complejos hoteleros, que, aunque no poseen un interés arquitectónico excepcional o relevante, sobresalen del resto por el uso en el diseño arquitectónico de elementos tradicionales, elementos importados o la combinación de ambos, consolidando un modo único de construir, que se ha empezado a denominar como "arquitectura marbellí".
3. Los conjuntos de interés con protección ambiental, deben mantener las edificaciones catalogadas individualmente que lo componen que se integran en la Sección III siguiente, pudiéndose sustituir el resto de edificaciones siempre que se asegure el respeto de los siguientes aspectos:
 - a. Su integración urbana, definida por la trama, el parcelario, las alineaciones y la distancia de las edificaciones a éstas.
 - b. La relación interior entre los diversos espacios no edificados del conjunto y las construcciones que lo integran.
 - c. La forma y el aspecto de los edificios (interior y exterior), definidos a través de su estructura, altura, volumen, estilo, escala, materiales y color.

En las edificaciones catalogadas individualmente en la Sección III siguiente incluidas en estos conjuntos podrán ser objeto de las obras que le resulten permitidas por su nivel de catalogación.

4. En estos conjuntos se permiten las obras de reurbanización y adecuación del espacio libre de la parcela a ellas vinculadas.

Artículo 9.4.10. Reglas de aplicación al Catálogo de Conjuntos Urbanos.

Serán de aplicación a los inmuebles catalogados en la Sección

3.

En todo caso, y sin perjuicio de las facultades reconocidas al Plan Especial del Casco Histórico para la catalogación, se considerará de modo definitivo con la catalogación de Nivel I Protección Integral los siguientes inmuebles:

 - Castillo, Alcazaba, Castillo de la Madera.
 - Hospital Bazán.
3.

Alcance de la Protección Integral. El nivel (I), de protección Integral, de estos inmuebles, garantiza la plena conservación de los mismos, sus condiciones estructurales y tipológicas, la volumetría y los elementos, tanto interiores como exteriores, que los conforman.

La protección se extiende a la parcela en la que se ubica, de la que habrá de respetar su forma y dimensiones.

Artículo 9.4.13. Régimen de las Edificaciones de Protección Integral.

- 1

Intervenciones admisibles y prohibidas con carácter general.

En los inmuebles catalogados con el Nivel I (protección integral) del Catálogo se permiten, de forma general, las obras de conservación y mantenimiento, consolidación del patrimonio edificado, incluso las obras imprescindibles de restauración dirigidas exclusivamente al refuerzo de los elementos estructurales del inmueble.

Se prohíben las ampliaciones -verticales y horizontales- y la demolición total o parcial de elementos que afecten a los valores del edificio. No obstante, podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original salvo que por el paso del tiempo éstos sean significativos de otras épocas históricas de valor. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas
2.

Régimen del Nivel I Categoría A Elementos declarados, inscritos o incoados en el CGPHA.

En los inmuebles del Nivel I. Categoría A que son los que cuentan con declaración de BIC o se encuentren incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía o en proceso de inscripción, las obras de restauración del apartado 1 anterior podrán extenderse a otros elementos, incluyendo incluso pequeñas reformas menores, dirigidas a mejorar la legibilidad y puesta en valor de las instalaciones del inmueble siempre que así se prevea en su ficha respectiva del Catálogo y cuente con autorización expresa

Catálogo. Además se incluyen aquellos otros inmuebles, que no estando en las circunstancias administrativas anteriores, el presente Plan los incorpora en el Catálogo por constatar en ellos relevantes valores históricos, artísticos, arquitectónicos o etnográficos, en especial los que forman parte del Inventario de Bienes Reconocibles del Patrimonio Histórico Andaluz.

2.

Los edificios y construcciones comprendidos en el Nivel de Protección Integral son los identificados en los Planos de Ordenación y en las fichas del Catálogo y que se corresponden con los siguientes:

CATEGORÍA A. ELEMENTOS DELARADOS, INSCRITOS O INCOADOS EN EL CGPHA

1.

Basilica Paleocristiana de Vega del Mar (BIC - Inscrito - Monumento)
2.

Castillo de Alicates (BIC - Inscrito - Monumento)
3.

Cerro Torrán (BIC - Inscrito - Monumento)
4.

Cueva de Pecho Redondo (BIC - Inscrito - Monumento)
5.

Fuente de San Luís (BIC - Inscrito - Monumento)
6.

Torre Ancón (BIC - Inscrito - Monumento)
7.

Torre Ladrones (BIC - Inscrito - Monumento)
8.

Torre Lance de Las Cañas (BIC - Inscrito - Monumento)
9.

Torre de Las Bóvedas (BIC - Inscrito - Monumento)
10.

Torre del Duque (BIC - Inscrito - Monumento)
11.

Torre de Río Real (BIC - Inscrito - Monumento)

CATEGORÍA B. ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL INVENTARIO DE BIENES RECONOCIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ

12.

Apartamentos "SKOL" (IBR)
13.

Edificio "Diana" (IBR)
14.

Edificio "Las Terrazas de Las Lomas del Marbella Club" (IBR)
15.

Ermita del Calvario (IBR)
16.

Hotel "Don Carlos" (IBR)
17.

Hotel "Gran Meliá Don Pepe" (IBR)
18.

Iglesia Parroquial de San Pedro Alcántara (IBR)
19.

Plaza de Toros de Nueva Andalucía (IBR)

De igual forma, tendrán la consideración de Nivel I los inmuebles que puedan ser inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía con posterioridad a la fecha de elaboración de este Catálogo.

de la Administración autonómica competente. En defecto de prelación en la ficha del Catálogo podrán admitirse las citadas obras previa redacción de un Plan Especial, debiendo contar con el informe favorable de la Consejería de Cultura.

Sin perjuicio de lo anterior cualquier intervención en estos inmuebles exigirá la elaboración de un proyecto de conservación con arreglo a lo previsto en el artículo 22 de Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía. De conformidad con éste, los proyectos de conservación responderán a criterios multidisciplinarios, y se ajustarán al contenido que reglamentariamente se determine, incluyendo, como mínimo, el estudio del bien y sus valores culturales, la diagnosis de su estado, la descripción de la metodología a utilizar, la propuesta de actuación desde el punto de vista teórico, técnico y económico y la incidencia sobre los valores protegidos, así como un programa de mantenimiento.

En todo caso, cualquier intervención en esta clase de inmuebles de Nivel 1, deberá contar con autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía y ajustarse a las instrucciones particulares aprobadas por ésta.

3. Régimen específico del Nivel 1 Categoría B: sin catalogación específica por Administración supralocal.

a. En los inmuebles del Nivel I. Categoría B, podrán autorizarse intervenciones para la realización de obras de restauración parcial de mayor alcance que las de refuerzo de los elementos estructurales pero siempre que se dirijan a mejorar la legibilidad del edificio y de sus instalaciones, incluso las de acondicionamiento, reforma menor o redistribución del espacio interior para la puesta en valor del inmuebles para usos propios admitidos siempre que se realice sin alteración de las características estructurales y exteriores de la edificación y no desmerezcan los valores protegidos ni afecten a elementos constructivos a conservar. Este grado específico de intervención no podrá realizarse si se encuentre prohibido en la ficha respectiva del Catálogo.

b. Con carácter ordinario se encuentran prohibidas las obras de reforma general y parcial. No obstante, en aquellos casos en los que hayan acontecido alteraciones significativas, carentes de valor, que no puedan ser consideradas como pertenecientes al devenir histórico del edificio y que hayan alterado su lectura y significado, podrán admitirse la realización de obras de reforma parcial sobre las partes del edificio carentes de valor. En estos casos en la reposición se utilizarán materiales originales.

De igual forma en aquellos edificios que sean destinados a usos de concurrencia del público (tales como hoteles, plazas de toros y parroquias) podrá autorizarse las intervenciones de reforma parcial dirigidas a dotar de seguridad e incorporación de mejoras técnicas a las instalaciones existentes siempre que se asegure la salvaguardia de los valores protegidos

En la ficha respectiva podrán limitarse las intervenciones admitidas en atención a las características específicas del inmueble.

No obstante para habilitar el grado de intervención de reforma parcial deberá venir autorizado en su ficha respectiva; en otro caso, deberá elaborarse un Plan Especial con previo informe de la Consejería de Cultura.

4. Deber de restauración.

Los edificios y las construcciones incluidas en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total mediante la reposición de los elementos originales si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieren.

5. Usos.

En el nivel de protección integral se mantendrán los usos actuales implantados en los edificios y construcciones que resulten compatibles con los valores de la construcción, permitiéndose igualmente los usos históricamente vinculados a la fundación original de los edificios protegidos. En caso de sustitución del uso actual, se destinarán, preferentemente, a equipamientos o servicios de interés público y social que no comporten riesgos para la conservación del inmueble.

6. Protección de la imagen y paisaje.

Quedan prohibidos todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar, así como los tendidos eléctricos aéreos, antenas, conducciones aparentes, aparatos de climatización, etc., que discurren o se dispongan en sus fachadas o cubiertas, o alteren la visión de los mismos.

El Ayuntamiento deberá elaborar en el plazo máximo de dos años unas Ordenanzas con la finalidad de establecer medidas complementarias que eviten la contaminación visual o preceptiva de los edificios inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía en cumplimiento de las previsiones del

artículo 19 de la Ley 14/2007. Estas Ordenanzas serán aprobadas previo informe de la Consejería de Cultura.	2. Identificación de inmuebles catalogados con Nivel 2. Los edificios comprendidos en esta categoría de Protección Parcial son los identificados con el Nivel 2 en los Planos de Ordenación Completa y en las fichas correspondientes a este Nivel del Catálogo de Edificaciones de Interés de este Plan General. En concreto son: EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES DOTACIONALES 1. Ambulatorio Médico. 2. Casino de Marbella. 3. Colegio Alborán. 4. Juzgados. 5. Plaza de Toros de Marbella. EDIFICIOS DE ARQUITECTURA RELIGIOSA: 6. Capilla de la Inmaculada. 7. Iglesia Parroquial de Nueva Andalucía. 8. Iglesia Parroquial del Calvario. EDIFICIOS DE ARQUITECTURA CIVIL-RESIDENCIAL: 9. Apartamentos "Avenida Cánovas del Castillo" 01 10. Apartamentos "Avenida Cánovas del Castillo" 02 11. Apartamentos "Avenida Cánovas del Castillo" 03 12. Apartamentos "LOS BOQUERONES". 13. Edificio "BARKLAYS BANK" 14. Edificio "DUNIA" 15. Edificio "LUGANO" 16. Edificio "MARIA 3" 17. Edificio "TELEFONICA" 18. Edificio "VALDECANTOS" 19. Residencia "FINLANDIA" 20. Residencia "MEDITERRÁNEO" 21. Vivienda "ARROYO GUADALPIN" 22. Vivienda "ARTOLA ALTA" 23. Vivienda "GUADALMINA BAJA" 24. Vivienda "BIRRAÑE" 25. Vivienda "ULLNAR" 26. Viviendas unifamiliares "García del Barrio" EDIFICIOS DE ARQUITECTURA TURÍSTICA-HOTELERA: 27. Camping 191 28. Hotel "EL FUERTE" 29. Hotel "GUADALMINA"
7. Cautelas. Las intervenciones sobre los bienes incluidos en el entorno declarado del bien protegido con el Nivel 1 deberán contemplar un análisis de la repercusión de la misma sobre éste, que garantice el mantenimiento de la adecuada relación de la pieza protegida con la que es objeto de la intervención. Para los monumentos declarados histórico-artísticos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y los bienes afectados por el Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de castillos españoles, que gozan de la condición de BIC, que carezcan de un entorno de protección, se les asignará uno dependiendo de si se ubican en suelo urbano (cincuenta metros), o urbanizable y no urbanizable (doscientos metros).	Artículo 9.4.14. Nivel 2. Edificaciones de Protección Parcial. 1. Definición y objetivos. Se incluyen en la Sección Segunda del Catálogo, con el Nivel 2 de Protección Parcial, aquellos Edificios, Construcciones e Instalaciones Singulares de Interés no incluidos en el Nivel 1 anterior, y que se corresponden con los bienes inmuebles de relevancia local merecedores de una alta protección por sus singulares valores históricos, artísticos, arquitectónicos, tipológicos, etnológicos o ingenieriles, que, con independencia de su estado de conservación, deben mantenerse con especial respeto científico de sus características singulares y de los elementos o partes concretas que lo componen. Se procurará la recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica. Se aplica a aquellos edificios y construcciones que sin ser monumentales, manifiestan una inteligencia maestra en la concepción global del mismo, debiéndose conservar los elementos que conforman la tipología y morfología de la edificación, la forma de la parcela y todos los rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio arquitectónico, histórico, etnológico o ingenieril.

30. Hotel "LOS MONTEROS"	mantener los elementos definitivos de su estructura arquitectónica o espacial y de los que representen valor intrínseco, garantizándose la plena conservación de sus condiciones estructurales y tipológicas, la volumetría y los elementos, tanto interiores como exteriores, que los conforman. No obstante el grado de protección específica y alcance de las intervenciones se determina en su ficha individualizada del Catálogo.
31. Hotel-Escuela "BELLAMAR"	
32. Residencia de empleados del INI	
INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES DE INGENIERÍAS	
33. Acueducto de la Ferrería de la Concepción	La protección se extiende a la parcela en la que se ubica, de la que habrá de respetarse su forma y dimensiones. No se permite la segregación salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico.
34. Acueducto de la Florida	
35. Acueducto del Pantano Roto o del Capitán	
36. Depósito de Aguas de Marbella	
37. Embalse de las Medranas	
38. Embalse de "Nueva Andalucía"	
39. Embalse del "Salto del Agua"	
40. Embalse nuevo de "El Angel"	
41. Embalse viejo de "El Angel"	
42. Pantanillo o pantano "El Perezoso"	2. En los inmuebles catalogados con el Nivel de Protección Parcial se permiten, de forma general, las obras de conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma menor. Se posibilitará la reforma parcial, si así se permite en su ficha respectiva o bien, si así se permite por lo dispuesto en apartado siguiente.
43. Presa del pantano roto o pantano del capitán	
44. Puente Romano	
45. Faro de Marbella	3. En las edificaciones catalogadas de la arquitectura turística-hotelera se permitirán con carácter ordinario las obras de reforma parcial e incluso las de rehabilitación o reforma general con la finalidad de mejorar y adecuar las instalaciones hoteleras existentes a los requerimientos exigidos por la normativa sectorial o para la modernización de las mismas y siempre que se salvaguarden los valores específicos del inmueble.
EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE LA ARQUITECTURA INDUSTRIAL-PRODUCTIVA:	
46. Alcohola del Ingenio	De igual forma, en los edificios destinados al uso público o a actividades abiertas al público se permitirán con carácter ordinario las obras de reforma parcial e incluso las de rehabilitación (reforma general) relacionadas con las mejoras de seguridad y funcionalidad de sus instalaciones con salvaguardia de los valores específicos del inmueble.
47. Almacenes de la Ferrería de la Concepción	En el caso de las infraestructuras actualmente en explotación podrán acometerse, al igual que en los edificios destinados al uso público o a las actividades abiertas al público, todas las obras anteriores y las de rehabilitación, destinadas a la mejora de la seguridad y funcionalidad del servicio y la adecuación ambiental de las mismas.
48. Altos Hornos de Marbella	
49. Calera de Río Real	
50. Cargaderos del Mineral. Playa del Cable	
51. Casa de Labor de Puerto Rico Bajo	
52. Corrijo de Miraflores	
53. Fábrica de Electricidad y Torre del "Salto del Agua"	
54. Hacienda Guadalmina	
55. Hacienda La Concepción	
56. Molino y Casa del Arroyo Guadalpín	
57. Molino de estacita y Acueducto de Puerto Rico	
58. Molino de Río Real	
59. Pozos artesanos de la Virginia	
60. Trapiche de Guadaiza (San Pedro Alcántara)	
61. Trapiche del Prado	
4. Se prohíben las obras de demolición y obras de nueva edificación (reconstrucción, sustitución y ampliación) que afecten a los valores del edificio. No obstante, podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.	
Artículo 9.4.15. Régimen de protección de las Edificaciones de Protección Parcial.	
1. Los edificios y construcciones catalogados con el Nivel 2 deben	

5. Los edificios y las construcciones incluidas en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen parcialmente.

6. En el caso de edificaciones, los usos permitidos además de los vinculados a su origen o fundación, son los admitidos por este Plan en atención a su calificación pormenorizada. No obstante, en caso de sustitución serán preferentes los relacionados con los equipamientos, siempre y cuando su adecuación no atenten contra la conservación del inmueble.

En el caso de instalaciones de ingeniería singular catalogadas (acueducto, puentes, grandes obras de ingeniería hidráulica, etc.), los usos propios, mientras sigan en explotación, son los vinculados a su origen y funcionalidad pudiendo compatibilizarse, en el caso de los embalses, con otros usos recreativos que resulten seguros y no perjudiquen a su funcionalidad. En caso de que las infraestructuras queden en desuso, serán destinadas a aquellos usos de interés público que resulten adecuados y no desnaturalicen la construcción objeto de protección.

En el caso de las instalaciones catalogadas vinculadas a procesos industriales o productivos (trapiches, ingenios, molinos, etc...) los usos admisibles son los propios de su funcionalidad, así como las clases de equipamiento que garanticen la puesta en valor del edificio y la actividad que en él se desarrollaban.

Artículo 9.4.16. Nivel 3. Edificaciones de Protección Ambiental.

1. Definición y objetivos. Se incluyen en la Sección Segunda del Catálogo, con el Nivel 3 de Protección Ambiental, aquellos otros edificios y construcciones que merecen ser protegidos para mantener la imagen urbana que configura particularmente el entorno urbano donde se asientan.
2. Identificación de inmuebles catalogados con Nivel 3.

Los edificios comprendidos en esta categoría de Protección Ambiental son los identificados con el Nivel 3 en los Planos de Ordenación Completa y en las fichas correspondientes a este nivel del Catálogo de Edificaciones de Interés de este Plan General. Estos inmuebles son:

1. Beach Club "ALABARDERO".
2. Beach Club "DON CARLOS".

3. Beach Club "LOS MONTEROS".
4. Capilla de la Colonia El Ángel
5. Capilla del Carmen (Barrio del Ingenio).
6. Capilla del Parque Vigil de Quiñones.
7. Cementerio de San Bernabé.
8. Cementerio de San Pedro Alcántara.
9. Edificio "ARES BANK".
10. Ermita de los Monjes.
11. Ermita de San Bernabé
12. Fábrica de hielo (Guadalupe Baja).
13. Hotel "H10 ANDALUCIA PLAZA".
14. Mezquita del Rey ABDUL AZIZ AL SAUD.
15. Restaurante EL RELICARIO
16. Villa de San Luis (San Pedro Alcántara).
17. Vivienda 01. Revilla c/v Lagasca (San Pedro Alcántara).
18. Vivienda 02. Lagasca 06 (San Pedro Alcántara).
19. Vivienda 03. Lagasca 08-10 (San Pedro Alcántara).
20. Vivienda 04. Conjunto Mariano Díaz Alonso (San Pedro Alcántara).

El régimen de protección de las edificaciones y construcciones incluidos en el Catálogo con el Nivel 3 se ajustará a lo dispuesto en los tres primeros apartados del artículo siguiente.

3. De igual forma, se integran en el Nivel 3 con un régimen específico de protección, que se determina en el apartado 4 del siguiente artículo, las instalaciones y elementos singulares de interés que a continuación se detallan:

21. Acequias de los Jardines de El Ángel.
22. Alberca de la Alameda.
23. Arquería de las Merinas.
24. Canales de Puente Palo.
25. Chimenea del antiguo Convento de San Francisco.
26. Domo del Parque de la Constitución.
27. Puerta del Edificio Goya (San Pedro Alcántara).

Artículo 9.4.17. Régimen de protección de las Edificaciones de Interés Ambiental y Elementos Singulares de Interés.

1. En el Nivel 3 de la Sección Segunda del Catálogo se establece un régimen de protección ambiental.
2. Para las edificaciones con el Nivel 3, se permitirán las obras de conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento,

2.1 Las parcelas con niveles 1 y 2 de la Sección Segunda del Catálogo nunca podrán agregarse, salvo que se acredite que supongan la recuperación del parcelario histórico y cuente con informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

2.2 Las parcelas con los niveles 3 podrán agregarse siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- a. Que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.
- b. Que se dé algunas de las siguientes situaciones:
 - b.1. Una parcela no catalogada podrá agregarse con una protegida como 3 y por una (1) sola vez.
 - b.2. Podrán agregarse varias parcelas catalogadas como 3 siempre que el carácter unitario de la edificación conjunta lo justifique (manzanas unitarias, fachadas continuas, etc.).

Artículo 9.4.19. Edificabilidad de inmuebles catalogados.

1. La edificabilidad de las parcelas catalogadas con los niveles de protección 1 y 2 será la existente que tengan materializada.
2. La edificabilidad de las parcelas catalogadas con los niveles 3 será la resultante de aplicar las condiciones particulares establecidas por el planeamiento a la zona en la que se localice la parcela o edificio protegido siempre que, en todo caso, la edificabilidad resultante sea compatible con las condiciones de protección del edificio indicadas en su ficha correspondiente.

Artículo 9.4.20. Condiciones de uso; garaje y exenciones dimensionales en inmuebles catalogados.

1. En las edificaciones protegidas podrán albergar el uso pomenorizado y cualquier uso de los permitidos como compatibles según su calificación siempre que éstos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales y arquitectónicos que se protegen.

restauración, reforma y rehabilitación. Dependiendo de la edificación se permitirán obras de sustitución y ampliación, siempre que se garantice el mantenimiento de la zona catalogada de ésta.

En las edificaciones de tipología Beach Club localizadas en zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, únicamente se admitirán las obras de conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y restauración.

3. Los usos principales de los inmuebles con el Nivel 3 serán los originales vinculado a su fundación y origen, sin perjuicio de que se permita cualquier uso compatible con éste y autorizado en las ordenanzas, siempre y cuando la intervención no altere las características principales del edificio.

En las edificaciones localizadas en zonas de servidumbre de protección los nuevos usos se ajustarán a las limitaciones derivadas de dicho régimen.

4. Para aquellas partes de edificaciones que contienen algún elemento de interés singularmente valorado, que se relaciona en el apartado 3 del artículo anterior, la protección del Nivel 3 determina el mantenimiento de los elementos de interés, los cuáles deben consolidarse o integrarse en la nueva edificación o espacio urbano, independientemente del tipo de intervención que se produzca.

Artículo 9.4.18. Condiciones particulares de parcelación y agrupación en inmuebles protegidos.

1. Las parcelas con edificaciones catalogadas localizadas en suelo urbano consolidado no podrán ser objeto de segregaciones, salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico.

Las parcelas con edificaciones catalogadas localizadas en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable podrán ser objeto de las operaciones de parcelación necesarias para la actividad de ejecución urbanística; no obstante, una vez aprobado el proyecto de parcelación no podrá ser objeto de segregación la parcela resultante vinculada a la edificación.

Las parcelas con edificaciones catalogadas localizadas suelo no urbanizable podrán ser objeto de segregación, previo informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

2. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas protegidas son los siguientes:

2. Condiciones específicas para el uso de garaje.

- a. El uso de garaje en edificaciones catalogadas 0 queda prohibido salvo que, mediante Plan Especial, se justifique su implantación.
- b. En edificios catalogados con nivel 1 y 2, cuando no exista, queda prohibido el garaje en sótano bajo la rasante de los elementos protegidos; excepcionalmente se permitirá en el nivel 2 en las zonas de parcelas donde no exista edificación o no se encuentran protegidos siempre y cuando el acceso a él no afecte a los elementos protegidos ni a sus relaciones. En planta baja, se permitirá en el interior de la parcela si dispone de espacios idóneos que no afecten a los espacios protegidos ni a sus relaciones.

3. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que se rehabilita.

Artículo 9.4.21. Tipologías de intervenciones sobre edificios catalogados

A los efectos de aplicación del régimen de las intervenciones sobre edificios catalogados establecido en esta Sección, se aplicarán las definiciones de las obras establecidas en el artículo 7.1.2 de estas Normas, sin perjuicio de que su concreción se realizará conforme a las prescripciones de las fichas correspondientes de catalogación:

Artículo 9.4.22. Reglas generales para la intervención en edificios catalogados

1. Previamente a la redacción del documento técnico necesario para intervenir en un edificio catalogado habrá de contarse con un informe técnico municipal en el que se especifiquen las obras que se podrán realizar sobre el mismo, indicando que elementos o zonas pueden ser intervenidos y cuáles no.
2. En toda actuación en un inmueble catalogado, deberán tenerse presente los requerimientos de las disposiciones contenidas en el artículo 9.4.26 y siguientes de estas Normas sobre Protección Arqueológica así como las consideraciones derivadas de la actualización de la información aportada por la elaboración de "La

Carta Arqueológica" como un elemento imprescindible a la hora de configurar la intervención.

Artículo 9.4.23. Subsanción de las Fichas del Catálogo.

1. Sobre un edificio catalogado el propietario podrá solicitar la modificación de la ficha de catálogo respecto a los elementos a proteger y sus determinaciones, según los siguientes casos:

- a. Si los elementos a proteger o el edificio hubieran desaparecido, el solicitante deberá aportar documentación escrita, fotográfica, planimétrica o cualquier otra que pueda aportarse, encaminada a conocer el edificio y los elementos que lo integraban, con las posibles reformas que pudieran haber sufrido a lo largo del tiempo.

- b. Si los elementos a proteger o el edificio se encuentra en un estado de ruina que resultase imposible su conservación, el solicitante deberá aportar además de la documentación a que se hace referencia en el apartado a), un informe técnico con el estado de conservación del edificio.

- c. Si los elementos a proteger no se corresponden con los definidos en la tipología a que pertenece o las reformas los han desvirtuado en forma, posición y relaciones con el resto de elementos, el solicitante deberá aportar la documentación a que se hace referencia en el apartado a), acompañada de una memoria descriptiva de la situación actual del edificio y las reformas sufridas.

2. La documentación aportada en cada caso, junto con un informe emitido por el/ los Servicios correspondientes del Ayuntamiento, será remitida a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, quien estimará la procedencia o no, de la modificación propuesta para la ficha de Catálogo. Si dicha Delegación Provincial lo considerase oportuno, podrá requerir al solicitante documentación complementaria a la aportada y/o autorización para visitar el inmueble en cuestión.

3. La consideración de la procedencia de la modificación de la ficha de catálogo, dará lugar a los siguientes efectos:

- a. Si la modificación de la ficha de catálogo afecta al nivel de protección del inmueble, deberá redactarse una Modificación Puntual del documento de planeamiento al que pertenece la ficha de Catálogo.

- a. Nivel 1. Jardines de Interés Botánico con grado de protección integral.
 - b. Nivel 2. Parques y Plazas de Interés, con grado de protección urbana.
3. En el Nivel 1, y sujeto a protección integral, se incluye el Jardín Botánico de El Ángel; el Parque Forestal de San Pedro de Alcántara y el Parque Paco Lorenzo-Vigil de Quiñones.
- Se protege el concepto del espacio catalogado íntegramente, debiendo mantenerse en términos generales la distribución y posición de los elementos vegetales que lo componen. En los espacios libres con protección integral se podrán realizar obras de mantenimiento, conservación y restauración.
4. En el Nivel 2, y sujeto a protección urbana, se incluyen los siguientes espacios libres:
- La Alameda.
 - Parque de la Constitución.
- Las intervenciones que se realicen sobre estos espacios urbanos deberán mantener la estructura básica del mismo y el arbolado existente.
- Los espacios libres con protección urbana podrán hacer obras de mantenimiento y conservación, restauración y renovación parcial. En algunos casos, según la ficha individualizada, podrán ejecutarse obras de reforma.
- Los proyectos de reurbanización que se formulen se tramitarán como Proyectos de Urbanización regulados en la legislación urbanística. Estos proyectos asegurarán la supresión de todo tipo de barreras arquitectónicas.
- Se deberá garantizar la participación ciudadana en las decisiones relativas al diseño y a los elementos del mobiliario urbano del espacio protegido.
- La remodelación del trazado y del mobiliario urbano deberá realizarse en consonancia con su carácter simbólico para conseguir una imagen unitaria expresiva de su origen bajo las siguientes premisas: potenciar el sentido unitario del conjunto espacial y fomentar el carácter de estancia y paseo público.

- b. Si la modificación de la ficha catálogo afecta a las determinaciones impuestas o a una parte de ellas, pero no al nivel de protección del inmueble, en este caso, se emitirá informe por parte del Ayuntamiento, en base al elaborado por la Comisión Provincial de Patrimonio, donde quedan recogidas las modificaciones admitidas. No obstante para la admisibilidad de actuaciones diferentes de las previstas en la ficha de las Edificaciones del Nivel 1 se seguirá lo dispuesto en el artículo 9.4.13 de estas Normas.

Artículo 9.4.24. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.

1. Las construcciones e instalaciones próximas a conjuntos, edificios o jardines objeto de protección singular deberán adecuarse a las edificaciones protegidas especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianera, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.
2. A tal efecto para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados, de forma que se justifique la situación. Si la importancia de la actuación lo hiciere preciso la administración urbanística municipal exigirá la tramitación de un Estudio de Detalle en que se recojan las directrices específicas de los órganos competentes.
3. Cualquier intervención de edificios situados en el ámbito de los entornos delimitados de Bienes de Interés Cultural deberá contar con autorización previa de la Consejería de Cultura.

SECCIÓN IV. EL CATÁLOGO DE ESPACIOS LIBRES DE INTERÉS.

Artículo 9.4.25. Espacios Libres de Interés.

1. El Catálogo del Plan General, establece en su Sección III, la protección de los Espacios Libres de Interés de Marbella y San Pedro.
2. En esta categoría del Catálogo de Espacios Libres de Interés se establecen los siguientes niveles:

SECCIÓN V. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA DEL PLAN GENERAL DE MARBELLA.

Artículo 9.4.26. El Patrimonio Arqueológico de Marbella

1. El Patrimonio Arqueológico está constituido por los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo.
2. Forman parte del Patrimonio Arqueológico de Marbella:
 - a. Los paquetes de depósitos antrópicos y estructuras ligados a los mismos bajo la cota cero.
 - b. Edificios emergentes singulares susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, en los que tal estudio suponga un enriquecimiento del conocimiento que tenemos sobre ellos.
3. El presente Plan, a los efectos de su adecuada conservación y protección, identifica los inmuebles pertenecientes al Patrimonio Arqueológico:
 - a. Yacimientos Arqueológicos
 - b. Áreas o Zonas de riegos con Cautela Arqueológica.
4. Para compatibilizar en los yacimientos y zonas de protección cautelar por riesgos arqueológicos, los derechos de los titulares de los inmuebles con la conservación del Patrimonio Arqueológico, se articula un procedimiento que condiciona cualquier acto de uso del suelo y subsuelo a la realización de la intervención arqueológica propuesta, que podrá dar lugar a proyectos de excavación arqueológica y, en su caso, al inicio de excavaciones. La intervención arqueológica deberá asegurar el estudio de la secuencia estratigráfica y establecer las medidas adecuadas que hagan compatible el proyecto de obras con la conservación del patrimonio arqueológico inmueble.
5. La concesión de licencia municipal de obras para los actos de uso del suelo y subsuelo en Yacimientos y Zonas de riegos con cautela arqueológica estará supeditada al cumplimiento de los niveles de intervención previa que se proponen en estas Normas y en el Catálogo para cada uno de ellos.

Artículo 9.4.27. Los Yacimientos Arqueológicos de Marbella

1. Se clasifican como Yacimientos Arqueológicos aquellas parcelas catastrales del término municipal, que como tales están incluidas en el Catálogo del presente Plan, las que se incluyan en la Carta Arqueológica del término municipal que se apruebe legalmente o aquellas otras en los que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica y que requieren de un régimen cautelar que preserve el interés público.
2. Los Yacimientos Arqueológicos catalogados son los identificados en el apartado segundo del artículo 9.4.29, en el apartado segundo del artículo 9.4.30 y en el apartado segundo del artículo 9.4.31.
3. Todas las parcelas a que se hace referencia en el apartado anterior se considerarán como incluidas en el Catálogo del presente Plan, siendo en su caso susceptibles de alcanzar la declaración que se establece en el Art. 48 y 49 de la Ley 1/1.991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, y 72 y 75 del Decreto 19/95 de 7 de Febrero.

Artículo 9.4.28. Catalogación del Patrimonio Arqueológico.

1. El presente Plan incorpora los yacimientos arqueológicos a su Catálogo de Protección en su Sección IV.
Se establecen tres niveles de protección:
 - a. el Nivel de Protección Arqueológica Integral
 - b. el Nivel de Protección Arqueológica Preferente.
 - c. el Nivel de Protección Arqueológica Genérica
 De igual forma el presente Plan identifica las zonas o áreas de riegos con cautela arqueológica
2. Una vez elaborada la Carta Arqueológica del Municipio deberá formularse una Modificación Puntual del contenido de la presente Sección de este Plan General a los efectos de adecuar la normativa del mismo a las prescripciones y recomendaciones de la citada Carta. La citada Modificación se formulará en el plazo máximo de un año desde la aprobación de la Carta Arqueológica Municipal.

Artículo 9.4.29. Protección Arqueológica Integral.

1. El Nivel de Protección Arqueológica integral es el asignado a los bienes arqueológicos que deberán ser conservados íntegramente para su estudio científico y disfrute cultural.

2. Se incluyen en el Nivel de Protección Integral los siguientes yacimientos:

1. Basílica Paleocristiana de Vega del Mar. (BIC Monumento. En suelo calificado de Espacio Libre Público).
2. Castillo Alcazaba. (BIC Monumento. En Casco Histórico, en suelo calificado de Equipamiento)
3. Castillo de Alicates. (BIC Monumento. Localizada en Suelo No Urbanizable de Especial Protección)
4. Cerro Colorado. (Incoado BIC Zona Arqueológica.)
5. Cerro Torrón. (BIC Monumento, en suelo clasificado como No Urbanizable)
6. Cueva de Pecho Redondo. (BIC Monumento, localizada en Suelo No Urbanizable)
7. Termas Romanas de las Bóvedas (BIC Zona Arqueológica. La parte del yacimiento en zona no edificada se califica de Sistema General de Espacios Libres.
8. Torre Ancón. (BIC Monumento, localizado en suelo calificado de Espacios Libres en el Suelo Urbanizable Transitorio)
9. Torre Ladrones. (BIC Monumento)
10. Torre Lance de las Cañas. (BIC Monumento en suelo calificado de Sistema Local de Espacios Libres ,Zona de Servidumbre de Protección)
11. Torre de las Bóvedas. (BIC Monumento, Sistema General de Espacios Libres)
12. Torre del Duque. (BIC Monumento, integrado en Suelo Urbano Consolidado ya edificado)
13. Torre de Río Real. (BIC Monumento)

14. Villa Romana de Río Verde. (BIC Zona Arqueológica, integrado en Suelo Urbano Consolidado ya edificado).

Se incluirán además en este nivel todos los inmuebles de caracterización arqueológica que puedan ser inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía con posterioridad a la fecha de elaboración de este catálogo.

3. En los inmuebles catalogados con el Nivel de Protección Arqueológica Integral no se permitirá actuación alguna al menos que estén relacionadas con la investigación, protección, conservación y puesta en valor de los mismos.

Este nivel de protección se extenderá automáticamente a cualquier bien inmueble que adquiera la condición de Zona Arqueológica conforme a la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz así como a todos los inmuebles de caracterización arqueológica que puedan ser inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía con posterioridad a la fecha de elaboración de este catálogo.

En el Nivel de Protección Integral se encuentra aquellos yacimientos arqueológicos que cuentan con declaración de Bien de Interés Cultural por sus valores arqueológicos sean de modo único o por su concurrencia con otros arquitectónicos. También se incluyen aquellos otros yacimientos en los que sin contar con dicha declaración son merecedores del máximo nivel de protección, por contar con riesgos altos en atención a sus valores:

4. En los yacimientos con Protección Integral se permitirán las siguientes actuaciones:

- Actuaciones arqueológicas autorizadas por órgano competente en materia de Patrimonio Histórico de acuerdo con el Decreto 168/2006 de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
- Mantenimiento y conservación.

5. En el caso de que en el suelo y vuelo del yacimiento existan edificaciones consolidadas no declaradas bienes de interés cultural, se permitirán las obras de conservación y consolidación de las mismas. Una vez alcancen las edificaciones existentes la situación legal de ruina, las posibilidades edificatorias sobre la parcela se dictaminarán por la Consejería de Cultura tras la oportuna intervención arqueológica, y a raíz de su resolución se habilitará, en su caso, la incoación de una innovación puntual del Plan General

12. Yacimiento fenicio de Río Real.

Este nivel de protección se extenderá automáticamente a cualquier yacimiento arqueológico aparecido con posterioridad a la aprobación del Plan General o a las estructuras arqueológicas de yacimientos ya conocidos previamente cuando su grado de conservación así lo determine, a propuesta de la Consejería de Cultura.

3. En este nivel de protección se admiten las actuaciones arqueológicas señaladas para los yacimientos de protección integral en el artículo anterior.

4. La concesión de licencia municipal de obras para los actos de uso del suelo y subsuelo en Yacimientos de Protección Preferente estará supeditada a la presentación de un informe con los resultados de la intervención arqueológica, con el correspondiente visado de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, con cargo a los presupuestos previstos en el Reglamento de Actividades Arqueológicas, aprobado según Decreto 168/2003, de 17 de junio. En el caso de que las actividades arqueológicas tengan un resultado negativo (desde el punto de vista arqueológico) el Ayuntamiento podrá proceder a la concesión de la licencia de construcción definitiva cuando la Delegación Provincial de Cultura así se halla pronunciado.

Dichas intervenciones serán ejecutadas por un técnico-arqueólogo, con cargo a la legislación vigente y estarán sujetas, en todo caso, a la aprobación de un Proyecto de Intervención Arqueológica Preventiva por parte de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. La intervención se concretará en la realización de sondeos arqueológicos.

La intervención arqueológica (a través de investigación documental, comparación con los resultados conocidos, ejecución de sondeos y calicatas, etc.) se concretará en un informe arqueológico del terreno, que deberá ser aportado a la solicitud de la licencia de obras. Este informe previo contemplará el desarrollo, alcance y duración en el tiempo de las intervenciones arqueológicas en función del nivel de protección y la situación real de cada caso.

El coste de la intervención arqueológica será abonado íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el artículo 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.

para asegurar su declaración de inedificabilidad y su calificación como espacio libre vinculado a fines arqueológicos si así resultara oportuno tras el mencionado dictamen.

En el caso de que la edificación bajo la que se encuentre el yacimiento sea un elemento con declaración de bien de interés cultural, las obras permitidas sobre la edificación se corresponderán con las propias de su régimen de protección.

6. En el caso de que los yacimientos de protección integral se encuentren en suelo urbanizable o en suelo urbano no consolidado los usos serán calificados de espacios libres públicos a fin de asegurar sus valores.

7. En el caso de que los yacimientos de protección integral se encuentren en suelo no urbanizable, se atribuye un régimen similar a la categoría de especial protección de conformidad con las previsiones del Capítulo III del Título XIII.

Artículo 9.4.30. Nivel Protección Arqueológica Preferente.

1. El Nivel de Protección Arqueológica Preferente se aplica a aquellas parcelas ubicadas en áreas de las que se poseen datos científicos que suponen la existencia de elementos arqueológicos emergentes y/o soterrados de valor histórico destacable, y cuya valoración tras la intervención arqueológica permitiría su posible integración en la trama urbana.

Engloba a los yacimientos arqueológicos inventariados en la cartografía de la arqueológica de la Delegación Provincial de la Junta de Andalucía.

2. Los yacimientos de Protección Arqueológica Preferente son:

1. Abrigos de Puerto Rico
2. Artola Alta-Coto Correa.
3. Coto Correa I
4. Coto Correa II
5. Cueva de la Palomina
6. Cueva de Nagüelles
7. Despoblado del Lago de las Tortugas.
8. Estructura del Lago de las Tortugas
9. Necrópolis de Nagüelles
10. Necrópolis y Habitat tardoromano de Vega del Mar
11. Subsuelo Urbano de Guadalmina.

5. El uso permitido en las parcelas incluidas en la delimitación del yacimiento catalogado, será el que posibilitado por el planeamiento su calificación urbanística y sin perjuicio de las limitaciones establecidas resultantes del trámite anterior, y garantizando en todo caso, los valores merecedores de protección arqueológica.
 6. En el caso de que la parcela tuviese asignada una calificación de uso lucrativo, y la Consejería de Cultura, a la vista del informe arqueológico, determinase la conservación al aire libre de los vestigios, se mantendrá aquella calificación urbanística si puede materializarse la edificabilidad en el resto de la parcela no afectada por los vestigios. En otro caso, procederá la redacción de un Plan Especial si el ámbito es suelo urbano no consolidado o bien la alteración del Plan Parcial si el ámbito es suelo urbanizable siempre que no haya culminado la urbanización. En el caso de que sea suelo urbano consolidado o cuando sea imposible proceder a una redistribución de la edificabilidad con garantías de solidaridad de beneficios y cargas, procederá la incoación de un expediente de innovación del Plan General para calificar la parcela con uso de espacios libres y prever su expropiación.
 7. En los ámbitos de los Sectores de suelo urbanizable en los que se encuentre identificado algún terreno perteneciente a la delimitación de yacimientos del Nivel de Protección Preferente, deberá realizarse antes de la formulación del Plan Parcial una intervención arqueológica mediante sondeo, y sus resultados serán tenidos presentes para el establecimiento de la ordenación pormenorizada del Sector a fin de salvaguardar los valores arqueológicos que de forma efectiva, en su caso, se pongan de relieve.
- merecen ser conservados en situ se procederá a la alteración de la ordenación pormenorizada si ello resulta necesario mediante la formulación de un Plan Especial.
8. De forma complementaria, se establecen las siguientes limitaciones particulares:
 - a. Para asegurar los valores del yacimiento de las Termas romanas y Torre, se califican los terrenos de espacios libres.
 - b. En el ARI SP-14, no podrá edificarse en el ámbito del yacimiento Protección Integral.
 - c. Para asegurar los valores del yacimiento Torre del Ancón, se establece la calificación de espacio libre de uso y dominio público.
 - d. Para asegurar los valores del yacimiento del Lago de las Tortugas deberá proceder a realizar una intervención previa antes de proceder a la regularización del área de incremento de aprovechamiento.
 - e. Para asegurar los valores del yacimiento Coto Correo (PAP 03) se establece que de forma preferente se disponga en el Plan de Sectorización del SUNS RR-1, su destino a espacios libres, salvo que la intervención arqueológica aconsejara otro destino.
 - f. Para asegurar los valores del yacimiento identificado (PAP 09) en el SUNS NG-2 se establece que de forma preferente se disponga en el Plan de Sectorización su destino a espacios libres, salvo que la intervención arqueológica aconsejara otro destino.

Artículo 9.4.31. Nivel Protección Arqueológica Genérica.

1. Este grado de protección se asigna a las áreas susceptibles de albergar la presencia de restos arqueológicos según establece el artículo 47 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía. Se aplica a zonas en las que existen vestigios de carácter externo o superficial, por su proximidad a un yacimiento arqueológico u otro indicio de la existencia de restos arqueológicos de interés.
2. Se adscriben al Nivel de Protección Arqueológica Genérica, los siguientes yacimientos:

De igual forma, en aquellos sectores y áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado en los que se encuentre identificado algún terreno perteneciente a la delimitación de yacimientos del Nivel de Protección Preferente, deberá realizarse antes de la formulación de su correspondiente Plan Parcial o Plan Especial una intervención arqueológica mediante sondeo, con idéntica que la señalada en el apartado anterior. Si el ámbito tiene establecida la ordenación pormenorizada directamente por este Plan General, la intervención mediante sondeo deberá realizarse previamente a la redacción del Proyecto de Urbanización y si el resultado de dicha intervención pone de relieve la existencia de vestigios de valor que

arqueológica señalada en su ficha a fin de determinar el ámbito preciso objeto de protección y los valores presentes, sin perjuicio de que se establezca la directriz de que los terrenos de mayor interés arqueológico se destinen a usos de espacios libres de uso público.

c. Para asegurar los potenciales valores del yacimiento Carril de Los Relojeros (PAG 2) se prevé en la ficha del ARI correspondiente, la necesidad de formular un Plan Especial de Reforma de la ordenación pormenorizada propuesta para la hipótesis de que el resultado de la intervención arqueológica determinase la incompatibilidad de la directamente establecida en este Plan General.

d. Para asegurar los potenciales valores de los yacimientos del Túmulo de Los Monteros (PAG 11) y Solana de Los Monteros (PAG 12) se califican los terrenos de espacios libres y de equipamiento cultural con fines arqueológicos sin perjuicio de la intervención arqueológica previa para guiar el diseño del espacio libre.

Artículo 9.4.32. Zonas de riesgos con cautela arqueológica.

1. Las zonas de riesgos con cautela arqueológica representan un ámbito territorial susceptible de ser estudiado con metodología arqueológica dado que por su grado de proximidad a yacimientos es probable la aparición de restos arqueológicos.

2. Las zonas de riesgos con cautela arqueológica, delimitadas en los Planos, son:

- Guadalmina
- Lago de las Tortugas.
- Nagüeles.
- Los Monteros.
- Coto Correo.
- Cerro Torrón.
- Río Verde.

Cualquier obra a realizar en estos ámbitos requiere una actividad arqueológica mínima de control de movimientos de tierra siendo el municipio el encargado de informar a los promotores de dicha cautela. Será la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía la que determine finalmente que actividad arqueológica habrá de desarrollarse.

1. Atalayas de Nagüelles
2. Carril del Relojero.
3. Cerro del Almendro- Loma del Espartal.
4. Cerro del Trapiche- Llano de Camoján.
5. Desplado de Nagüelles
6. Minas del Peñoncillo.
7. Pecho de las Cuevas.
8. Puente Romano
9. Reserva de los Monteros.
10. Solana de los Monteros.
11. Túmulo de los Monteros.

3. En las áreas con nivel de Protección Arqueológica Genérica se establecen unas medidas precautorias consistentes en la obligatoriedad de realizar de forma previa o simultánea a cualquier intervención edificatoria un control de movimiento de tierras de forma. La realización de esta intervención previa o simultánea a las obras será determinada por la Delegación Provincial de Cultura.

4. Si durante los trabajos de control de movimiento de tierra se detectaran restos arqueológicos susceptibles de interés para su estudio científico la Delegación Provincial de Cultura deberá resolver en cada caso la actividad arqueológica a desarrollar.

Dichas intervenciones serán ejecutadas por un técnico-arqueólogo, con cargo a la legislación vigente y estarán sujetas, en todo caso, a la aprobación de un Proyecto de Intervención Arqueológica Preventiva por parte de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. La intervención se concretará en la realización de sondeos arqueológicos.

La intervención arqueológica y el coste de la misma, se realizará aplicando las mismas reglas que las previstas en el artículo anterior.

5. De forma complementaria, se establecen las siguientes limitaciones particulares:

- a. Para asegurar los potenciales valores del yacimiento PAG 12 Yacimiento fenicio de Río Real se califica de espacios libres.
- b. Para asegurar los potenciales valores del yacimiento Cerro del Trapiche (PAG 4) deberá realizarse previamente a la formulación del Plan Parcial del SUS MB-3 la intervención

Artículo 9.4.33 Normas específicas de protección cautelar arqueológica en la zona del Conjunto Histórico.

Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Centro Histórico previsto por este Plan, se establecen las siguientes normas de cautela arqueológica previa en el Centro Histórico de Marbella, diferenciando tres ámbitos de protección:

- a. **Zona 1. Área del Castillo.** Corresponde a la zona incoada como BIC Conjunto Arqueológico o Yacimiento Arqueológico. En esta zona se prohíbe expresamente por legislación sectorial cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización. Asimismo, cualquier actuación de otra índole deberá contar con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.
- b. **Zona 2. Recinto Intramuros.** Áreas donde se supone con mayor probabilidad la existencia de restos arqueológicos. En esta zona, para las intervenciones de demolición y nueva planta se requerirá excavación arqueológica extensiva y sondeos arqueológicos previos con informe arqueológico negativo. En intervenciones de rehabilitación, previamente a cualquier operación que implique movimiento de tierras se exigirá control arqueológico de movimiento de tierras.
- c. **Zona 3. Barrio Alto y El Barrio.** En estas zonas donde la probabilidad de restos arqueológicos es menor, será preceptiva una labor de vigilancia arqueológica previa o simultánea a todo movimiento de tierras, que deberá realizarse con el control de un técnico arqueólogo.

Artículo 9.4.34 Procedimiento e intervención municipal.

1. Para la solicitud de la correspondiente licencia urbanística en terrenos que afecten a un yacimiento o en zonas de cautela arqueológica se requerirá por parte del Ayuntamiento un informe arqueológico en el que se evalúen los riesgos y el proyecto arqueológico a desarrollar. En este sentido cualquier actividad arqueológica requiere la autorización previa de la Consejería de Cultura; a tal fin se presentará ante la misma solicitud y Proyecto de Actividad Arqueológica según los criterios del Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003).
2. La Consejería de Cultura, una vez autorizada la actividad

arqueológica, remitirá la resolución sobre dicha autorización al arqueólogo responsable de la actividad y este deberá informar a la parte contratante para que puedan comenzar las obras. En la resolución se harán constar los inspectores designados a los efectos del artículo 29 del Decreto 168/2003, de 17 de junio.

3. Durante el transcurso de los trabajos o a su término y a la vista de los resultados podrá requerirse la ampliación de la intervención aumentando la superficie de actuación o elevando el grado de protección al inmediatamente superior.
4. La Delegación Provincial de Cultura en función de los resultados emitirá Diligencia de Finalización de Actividad Arqueológica, dando por finalizados los trabajos arqueológicos en el solar.

Artículo 9.4.35. Protección de hallazgos casuales

1. La aparición de hallazgos casuales, de restos arqueológicos, por cualquier motivo y en cualquier punto del término municipal, deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento. Si la comunicación se realiza al Ayuntamiento este tiene la obligación de ponerlo en conocimiento de la Consejería en un plazo máximo de 24 horas.
2. La Consejería competente podrá ordenar la paralización de los trabajos, por un plazo máximo de dos meses. Dicha paralización no comporta derecho de indemnización. En caso de que resulte necesario la consejería puede aumentar dicho plazo, quedando en tal caso obligado a resarcir el daño afectivo que cause la paralización de trabajos.
3. La Consejería ordenará la actividad arqueológica más conveniente siendo esta con carácter urgente.
4. El régimen jurídico de los hallazgos casuales quedará sujeta a lo establecido en el artículo 41.3 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, en el artículo 50 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía y en el reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (Decreto 19/1995, de 7 febrero 1995).

TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

CAPITULO I. DISPOSICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL SUELO URBANO

Artículo 10.1.1. Determinaciones generales del Plan General en el Suelo Urbano

1. Para definir la ordenación y prever el desarrollo urbanístico del suelo urbano, el Plan General establece las siguientes determinaciones:
- a. La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforman.

b. La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano en la categoría de Consolidado por la urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano en la categoría de No Consolidado, diferenciando en este caso la subcategoría e instrumentación de su desarrollo y gestión.

c. La identificación de los ámbitos de planeamiento específico, distinguiendo entre aquellos ámbitos cuya ordenación pormenorizada y detallada, en el momento de la entrada en vigor de este Plan General se difiere a un momento posterior, de aquellos ámbitos en los que se procede a incorporar un planeamiento de desarrollo anterior. En los Ámbitos de Planeamiento Diferido se requiere la formulación de un instrumento de desarrollo para el establecimiento de la completa ordenación pormenorizada de algunas áreas en las que se prevén operaciones de reforma interior que precisen la formulación de Planeamiento Especial, y en los que se fijan los objetivos que la reforma propone y los usos e intensidades previstos. Por su parte, los Ámbitos de Planeamiento Incorporado son ámbitos territoriales en los que el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo del planeamiento general anterior, así como su gestión.

d. La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano No Consolidado.

- e. La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
- f. La identificación y delimitación de los Sistemas Generales en el suelo urbano consolidado y no consolidado, señalando si son usos existentes o previstos.
- g. La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.
- h. El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.
- i. La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.
- j. El trazado y características de la red viaria pública, con jerarquización en función del tráfico previsto; el señalamiento de alineación y rasante para los terrenos con ordenación detallada precisando la anchura de los viales; los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.
- k. La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.
- l. La reglamentación detallada en el Suelo Urbano ordenado del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
- m. Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de las áreas de reforma interior no ordenadas.
- n. Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).

- o. Previsiones sobre programación del desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas.
 - p. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
2. Los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en virtud del número 1 anterior, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:
- a. Áreas Homogéneas de Edificación en suelo urbano consolidado.- para el establecimiento de las determinaciones estructurales de uso global, densidad y edificabilidad para las diferentes unidades geográficas y urbanísticas homogéneas del suelo urbano consolidado.
 - b. Calificación urbanística pormenorizada, en el suelo urbano consolidado y en el no consolidado de ordenación completa. La calificación pormenorizada se integra por la identificación de la zona de ordenanza de aplicación que expresa el uso pormenorizado y la tipología, altura y edificabilidad de la parcela.
 - c. Ámbitos del suelo urbano no consolidado con expresión de sus determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas.

Artículo 10.1.2. La clasificación y delimitación del Suelo Urbano.

1. Constituye el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los Planos de Ordenación relativos a la Clasificación del Suelo Urbano con su perímetro, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:
 - a. Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución de este Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

- b. Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceros partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de poder conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.
 - c. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.
2. La delimitación de los perímetros de la clase de Suelo Urbano se realiza en los Planos de Ordenación siguientes: Planos de Ordenación Estructural: nº 1 Clasificación del Suelo y nº 5. Ordenación del Suelo Urbano y en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.
3. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el apartado 1.a anterior, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización ejecutadas sean recepcionadas por la Administración Urbanística Municipal. La nueva clasificación de estos terrenos se expresará en los textos refundidos que del documento del Plan General se realice y en el que se expresará con claridad la causa de su reconocimiento.
4. Los terrenos clasificados como suelo urbano por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1 de este artículo, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la Ley andaluza 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos:

- a. Suelo Urbano consolidado por la urbanización.
- b. Suelo Urbano no consolidado

Artículo 10.1.3. La categoría de Suelo Urbano Consolidado.

1. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización, los terrenos clasificados como urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no queden adscritos

a la categoría de suelo urbano no consolidado conforme al siguiente artículo.

2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano Consolidado en los Planos de Ordenación siguientes: Planos de Ordenación Estructural: nº 1 Clasificación del Suelo y nº 5. Ordenación del Suelo Urbano, y en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.

Artículo 10.1.4. La adscripción a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

1. Tienen la categoría de Suelo urbano no consolidado, los terrenos que el Plan adscribe la clase de suelo urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1º. Por carecer de urbanización consolidada, al encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

- a. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos.
- b. No contar la urbanización existente, a nivel de servicios, infraestructuras y dotaciones, con la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- c. Precisar la urbanización existente de una renovación sustancial a través de una actuación integrada de reforma interior dirigida a revertir la obsolescencia del área urbana con el establecimiento de una nueva ordenación en el que se garanticen los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas en proporción adecuada a los nuevos usos e intensidades propuestos
- d. Precisar la urbanización existente de una mejora que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma, especialmente dirigida al establecimiento de un nivel dotacional adecuado para servir a la edificación existente a fin de posibilitar su normalización urbana.

- 2º. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuya un

aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado en el Plano de Ordenación Estructural, diferenciando:

- a. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC).
- b. Áreas de Reforma Interior (ARI).
- c. Unidades de ejecución con fines de normalización identificadas como Áreas de Regularización (ARG).
- d. Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, integradas por ámbitos de considerable incremento de aprovechamientos urbanístico (AIA) y sus correspondientes actuaciones aisladas públicas vinculadas (AA).
- e. Ámbitos de Edificación con incremento de aprovechamiento materializado sin área de reparto al no precisar suelos públicos asociados, que se identifican como de Ordenación de Mantenimiento (OM).
- f. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas, en Suelo Urbano No Consolidado.
- g. Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado de carácter Transitorio o en ejecución.
3. La definición y desarrollo de estas tipologías de intervención en el suelo urbano no consolidado así como su régimen jurídico se encuentra en el Capítulo III de este Título.

Artículo 10.1.5. División en Zonas de Ordenanzas

1. El Suelo Urbano ordenado pormenorizadamente de forma completa se divide en las Zonas de Ordenanzas que se establecen y regulan en el Título XI de estas Normas en cuanto a condiciones de ordenación generales y específicas, condiciones de volumen, de uso, estéticas y de la edificación y sus plazos.
2. Las zonas de ordenanzas se subdividen, cuando proceda, en

subzonas en función de caracteres específicos de condiciones de edificación. Las condiciones generales establecidas para cada zona de ordenanzas serán de aplicación en cada subzona que la integran, salvo en los casos de contradicción con las determinaciones específicas establecidas en cada subzona.

Artículo. 10.1.6. Ámbitos de ordenación detallada en suelo urbano no consolidado

1. Los ámbitos con ordenación pormenorizada completa del suelo urbano no consolidado coinciden con los Sectores y Áreas de Reforma Interior no incluidos en el artículo siguiente, y respecto de los cuales el presente Plan procede directamente a establecer su ordenación pormenorizada completa (sin perjuicio de la formulación de Estudio de Detalle cuando fuera preciso). De igual forma se procede por este Plan General a establecer la ordenación pormenorizada completa en las Áreas de Regularización, Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos (diferenciando los Ámbitos Incremento de Aprovechamientos y Actuaciones Aisladas que se integran en el mismo área de reparto) y los ámbitos de incrementos de aprovechamientos sin área de reparto (Ordenación de Mantenimiento).

2. Con carácter general las normas particulares de aplicación en la mayor parte de los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación detallada de las diferentes ámbitos del suelo urbano no consolidado coinciden con las establecidas para zonas de ordenanza del suelo urbano consolidado de caracterización tipomorfológica similar, sin perjuicio de las especificaciones necesarias incluidas en las Fichas anexas de estas Normas correspondientes a cada ámbito para asegurar objetivos de ordenación específicos y de lo dispuesto en el apartado 8 del artículo 10.3.11 y en el apartado 6 del artículo 10.3.18. En todo caso las disposiciones sobre edificabilidad y densidad se aplicarán conforme a las previsiones del apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.

Artículo 10.1.7. Ámbitos de ordenación con Planeamiento Específico en Suelo Urbano

1. Los Ámbitos de Ordenación con Planeamiento Específico son los ámbitos territoriales en los que el presente Plan remite su ordenación pormenorizada y en detalle a un instrumento de planeamiento de desarrollo futuro o a uno anterior ya aprobado definitivamente en el

momento de la entrada en vigor del mismo que se asume. Se distinguen Ámbitos de Ordenación Diferida y Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

2. Ámbitos de Ordenación Diferida. Son los ámbitos territoriales que precisan de la formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación pormenorizada completa y detallada. El régimen del planeamiento de desarrollo diferido se realizará desarrollando las condiciones específicas de ordenación establecidas en las fichas correspondientes para cada sector o área de reforma interior de conformidad con las previsiones del Título I y II de estas Normas.
3. Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API). Se trata de ámbitos territoriales del Suelo Urbano en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de que, en su caso, realice alteraciones puntuales en la ordenación detallada.

Artículo 10.1.8. Ámbitos de ordenación diferida en Suelo Urbano No Consolidado

1. Los Ámbitos de Ordenación Diferida coinciden con aquellas áreas de reforma interior y sectores de suelo urbano no consolidado en los que el presente Plan remite su ordenación completa y detallada a un instrumento de planeamiento de desarrollo futuro de elaboración necesaria.
2. Son sectores de suelo urbano no consolidado cuya ordenación pormenorizada completa se difiere a la elaboración necesaria del correspondiente Plan Parcial los que se señalan a continuación, y cuyas determinaciones preceptivas se contienen en los planos de ordenación estructural, en la Sección Segunda de este Capítulo, y en las fichas de estas Normas Urbanísticas relativas a los ámbitos de ordenación-gestión:
 - a. SECTOR SUNC SP 1 EL CHOPO (artículo 10.1.12)
 - b. SECTOR SUNC SP 3 LINDA VISTA ALTA (artículo 10.1.13)
 - c. SECTOR SUNC SP 7 AMPLIACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL SAN PEDRO (artículo 10.1.14)

- c. SECTOR SUNC NG 2 LOMAS DE MARBELLA (artículo 10.1.15)
- d. SECTOR SUNC NG 3 LA CONEJA (artículo 10.1.16)
- e. SECTOR SUNC MB 1 LA CAÑADA (artículo 10.1.17)
- f. SECTOR SUNC RR 1 EL PINAR (artículo 10.1.17 bis)
3. Son áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado cuya ordenación pormenorizada completa se refiere a la elaboración necesaria del correspondiente Plan Especial, los ámbitos que se señalan a continuación, y cuyas determinaciones preceptivas se contienen en los planos de ordenación estructural pormenorizada, en la Sección Segunda de este Capítulo, y en las fichas de estas Normas Urbanísticas relativas a los ámbitos de ordenación-gestión:
- a. ARI-SP-1 VALLE DEL SOL (artículo 10.1.18)
- b. ARI-SP-2 GUADALMINA NORTE (artículo 10.1.19)
- c. ARI-SP-4 LOMA DEL TEJAR (artículo 10.1.20)
- d. ARI-SP-7 EL ÁNGEL (artículo 10.1.21)
- e. ARI-MB-8 LA ERMITA (artículo 10.1.22)
- f. ARI-MB-10 EL DESASTRE (artículo 10.1.23)
- g. ARI-VB-6 LEPA (artículo 10.1.24)
4. En el resto de ámbitos del suelo urbano no consolidado que cuentan con ordenación pormenorizada completa establecida en este Plan, podrán formularse de forma potestativa Estudios de Detalle para la mejor disposición volumétrica en el seno de cada parcela de conformidad con las previsiones del Título II de estas Normas.

Artículo 10.1.9. Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) en Suelo Urbano

1. Se trata de ámbitos territoriales del Suelo Urbano en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de la alteración puntual de algunas de sus determinaciones. Los Ámbitos

de Planeamiento Incorporado aparecen identificados en los Planos de Ordenación Completa con las siglas API

2. En Suelo Urbano, dentro de la categoría de No Consolidado de carácter Transitorio o en proceso de ejecución, se delimitan los siguientes sectores que constituyen Ámbitos de Planeamiento Incorporado que provienen del Plan General anterior:

- API NA 1, (SUNC T-NA-1) que corresponde con el anterior Plan Especial de Reforma Interior AN-1 "Guadiza" que cuenta con aprobación definitiva desde el 21 de febrero de 1994, y posteriormente se han presentado modificaciones puntuales al mismo.
- API NG 1 (SUNC T-NG-2) que se corresponde con el anterior sector PGOU 1986 URP-NG-9 "Arroyo Nagüeles", cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente el 29 de abril de 1.991 y la Modificación del Plan Parcial cuenta con aprobación definitiva desde el 30 de enero de 2.002.
- API RR 1 (SUNC T-RR-1) que corresponde con el anterior sector del PGOU de 1.986, URP-RR-10 "Hospital", cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente el 15 de julio de 1.994.
- API VB 1 (SUNC T-VB-1) que corresponde con el anterior sector del PGOU de 1.986, URP-VB-7 "Artola Alta", cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente el 20 de enero de 1.990.
- API VB 2 (SUNC T VB 2), que corresponde con el anterior Sector del PGOU de 1986, URP-VB-8 Samisol, cuyo Plan Parcial cuenta con aprobación definitiva con fecha 27 de abril de 2007.

El presente Plan General también reconoce como ámbito de Planeamiento Incorporado, al identificado como API SP 1, que se corresponde con el anterior sector del PGOU de 1986 URP-SP-2 "Linda Vista Norte" con Plan Parcial aprobado definitivamente en diciembre de 1997. No obstante, a efectos de categorización, al ámbito de la Unidad de Ejecución número 1 del citado sector se le reconoce el carácter de suelo urbano consolidado. Por el contrario, el ámbito de la unidad de ejecución número 2 del mencionado sector, se le atribuye por este Plan la consideración de suelo urbano no consolidado en ejecución al no haberse culminado el proceso de transformación urbanística, e identificándose como SUNC T-SP-2.

3. El régimen de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado es el siguiente:
- a. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas y sin perjuicio de aquellas alteraciones puntuales que incorpore de forma expresa este Plan General. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales a los que se realiza directa remisión.
 - b. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones de Ámbito de Planeamiento Incorporado en lo concerniente a aquellos aspectos concretos y específicos a las mismas, se utilizarán las determinaciones particulares del planeamiento pormenorizado asumido interpretadas conforme a los antecedentes administrativos del mismo, sin perjuicio de que las remisiones que en su caso realicen al Planeamiento General debe entenderse sustituidas por la regulación establecida en las presentes Normas.
 - c. Particularmente las representaciones gráficas que figuran en los Planos de Ordenación completa de este Plan, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad, excepto en lo concerniente a las determinaciones de carácter estructural que son en todo caso vinculantes. Las determinaciones gráficas de la ordenación pormenorizada completa de estos ámbitos son las que expresamente se reflejan en el planeamiento pormenorizado de origen asumido salvo las especificaciones que se incorporan en el apartado 4 para algunos ámbitos que representan una expresa voluntad de este Plan por alteradas. De igual forma prevalecerán en todo caso las determinaciones de este Plan que tengan la consideración de estructurales.
 - d. En el caso de discrepancia entre las determinaciones del planeamiento antecedente y las que incorpora el presente Plan de Ordenación se considerarán predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen salvo las excepciones que se establecen en este precepto. En todo caso prevalecerá lo dispuesto por el presente Plan General para el API correspondiente cuando se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones específicas de los expedientes de origen.
 - e. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado quedan sometidos al cumplimiento de las condiciones generales de uso e higiene, de los edificios, y de protección definidas en los correspondientes Títulos de las presentes Normas Urbanísticas. No obstante, se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas Particulares del planeamiento incorporado en los ámbitos con uso global residencial, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de permitidos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en estas Normas, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter. Por el contrario, en los ámbitos con uso global industrial el régimen de usos compatibles será en todo caso el regulado en estas Normas.
 - f. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado de Suelo Urbano que tienen calificaciones de uso residencial, la densidad máxima de viviendas se corresponde con la asignada por el documento asumido de planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente con anterioridad. De igual forma el número máximo de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el instrumento asumido de planeamiento pormenorizado.
 - g. Aquellos instrumentos de planeamiento de desarrollo, que se asumen como ámbitos de planeamiento incorporado en el presente Plan General, en los que se hayan tramitado diferentes modificaciones puntuales de los mismos, deberán elaborar en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del presente Plan General, un Texto Refundido en el que se integren las alteraciones incorporadas ya aprobadas.
4. Alteraciones de ordenación directamente establecidas por el Plan General en Ámbitos de Planeamiento Incorporado.
- El presente Plan General establece las siguientes alteraciones puntuales en la ordenación pormenorizada establecida en los API asumidos, y que deben entenderse que desplazan a las determinaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento asumidos:
- A. En lo que respecta al API RR 1 SUNCT-RR-1, se asume el Plan Parcial aprobado definitivamente si bien se incorporan

directamente por este Plan General las siguientes alteraciones puntuales:

- a. La parcela 3.4 de uso Hotelero y Comercial en el Plan Parcial se califica de uso dotacional de equipamiento público, integrándose con la 3.1, 3.2 y 3.3 en una única parcela del Sistema de Equipamientos público, con destino preferente para necesidades de ampliación del Hospital Comarcal.
- b. Se procede a relocar la edificabilidad de la parcela 3.4 del Plan Parcial en las siguientes parcelas: en la parcela 2.6 se amplía su edificabilidad en 1.463 m² (y 13 viviendas), quedando finalmente con una edificabilidad de 6.135 m² con zona de ordenanzas UA-4 y un total de 40 viviendas; la parcela 2.7 se amplía su edificabilidad en 567 m² (y 5 viviendas), quedando finalmente con una edificabilidad de 10.165 m² con zona de ordenanzas OS y un total de 49 viviendas; y en la parcela 2.9 se amplía su edificabilidad en 2.314 m² (y 22 viviendas), quedando finalmente con una edificabilidad de 9.706 m² con zona de ordenanzas UA-4 y un total de 65 viviendas.

Al tiempo, se deberá proceder a la finalización de las obras de urbanización que aun resten y a la formalización de la cesión de las reservas dotacionales.

Artículo 10.1.10. División del Suelo Urbano a los efectos de la ejecución urbanística

A los efectos de la gestión urbanística del presente Plan en Suelo Urbano se distingue:

- 1.1. El suelo urbano consolidado, cuya ejecución del Plan se desarrolla siempre por actuaciones aisladas ya sea de carácter público o privado. En esta categoría de suelo los propietarios de las parcelas con aprovechamiento objetivo pueden solicitar la licencia de obras si merece la condición de solar, y la Administración Urbanística puede incoar el oportuno expediente expropiatorio para la adquisición de terrenos calificados con uso y destino públicos e identificados como Actuaciones Urbanizadoras No Integradas que en esta categoría de suelo, en su caso, prevea.

- 1.2. En suelo urbano no consolidado por la urbanización se presentan las siguientes situaciones diferenciadas a las que les corresponde un estatuto específico a efectos de su ejecución urbanística:

- a. Los terrenos incluidos en sectores (SUNC) y áreas de reforma interior (ARI) para su ejecución sistemática a través de unidades de Ejecución.
- b. Los terrenos incluidos en las unidades de ejecución con fines de normalización, identificadas como Áreas de Regularización (ARG) para la ejecución de los deberes urbanísticos pendientes en actuaciones sistemáticas con dicha finalidad de normalización urbanística.
- c. Los terrenos que, estando incluidos en Áreas de Reparto, el presente Plan posibilita el cumplimiento de los deberes básicos vinculados a las actuaciones de transformación o renovación en suelo urbano no consolidado con fines de normalización o revitalización a través de transferencias de aprovechamientos urbanísticos, sin que sea obligatoria la ejecución sistemática (AIA).

Son los terrenos incorporados a Áreas de Reparto en ámbitos en los que no se ha delimitado ni previsto como necesaria la delimitación de unidades de ejecución. El Plan diferencia dos supuestos, en atención a su caracterización y objetivos:

- c.1. los ámbitos de transferencias de aprovechamientos con fines de normalización consistentes en actuaciones de dotación precisadas para la legitimación de previas transformaciones edificatorias irregulares -que suponen incrementos de aprovechamientos ya materializadas con respecto al atribuido por el planeamiento anterior- y que son asumidas por este Plan en la medida que son compatibles con el nuevo modelo territorial adoptado por éste y resultar vinculadas a operaciones de ajustes (transferencias de aprovechamientos o compensaciones económicas sustitutivas) necesarias para la adquisición de los terrenos con destinos públicos requeridos para lograr el equilibrio dotacional conforme al objetivo de la normalización.
- c.2. los ámbitos de transferencias de aprovechamientos con fines de renovación parcial y progresiva en un área homogénea de edificación, que por presentar signos de obsolescencia o/y presentarse nuevas oportunidades

de revitalización, el presente Plan le atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al que resultaba conforme al planeamiento anterior para fomentar la consecución de nuevos objetivos urbanos y previendo nuevos espacios dotacionales.

- d. Las parcelas identificadas como ámbitos de Mantenimiento de la Ordenación correspondientes a parcelas ya edificadas con aprovechamiento superior al permitido por el planeamiento anterior, y que aún no siendo el incremento sustancial - y por ello, quedan excluidas de ámbitos de unidades de ejecución y no se procede a su inclusión en Áreas de Repartos- constituyen supuestos de suelo urbano no consolidado a fin de asegurar la participación pública en las plusvalías generadas y evitar enriquecimientos injustos frente a otras parcelas en situaciones análogas. El cumplimiento de los deberes urbanísticos se realiza mediante actuación asistemática sin transferencias de aprovechamientos urbanísticos

- e. Ámbitos de suelo urbano no consolidado transitorio, cuya gestión se desarrollará de acuerdo con el artículo 10.3.22

- 1.3 Las parcelas que se encuentran sujetas a Actuaciones Urbanizadoras No Integradas cuyo régimen se establece el siguiente artículo diferenciando aquellas que se encuentran en el suelo urbano consolidado y las que se adscriben a la categoría de urbano no consolidado.

Artículo 10.1.11. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No consolidado.

1. Se trata de ámbitos territoriales del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado donde se plantean actuaciones para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.
2. En el suelo urbano se prevén dos tipos de actuaciones urbanizadoras no integradas:
- a. Actuaciones Aisladas de carácter público (de Vialito, Espacios Libres o de Equipamiento) en suelo urbano no consolidado.
- b. Actuaciones coordinadas de ejecución de obras ordinarias de

reurbanización en los Barrios.

3. Las parcelas que se encuentran sujetas a Actuaciones Aisladas de carácter público en la categoría de suelo de urbano no consolidado se adscriben a las distintas Áreas de Reparto. Estas parcelas pueden ser objeto de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos si se localizan en un ámbito delimitado como Área de Transferencia; en otro caso, podrán adscribirse para su adquisición a la gestión de unidades de ejecución excedentarias pertenecientes a su Área de Reparto, sin perjuicio, de la aplicación de la expropiación u ocupación directa.

4. El régimen de las actuaciones urbanizadoras no integradas se desarrolla en el Capítulo IV de este Título

SECCIÓN II. DISPOSICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO DIFERIDA

Artículo 10.1.12. Objetivos y criterios de la Ordenación Pormenorizada del Sector SUNC SP 1 EL CHOPO.

1. Justificación.- Actuación de nueva urbanización en vacío urbano relevante en posición de centralidad, con notable protagonismo en la trama urbana de San Pedro por su localización en el entorno del futuro corredor ferroviario.
2. Criterios y Objetivos de Ordenación.
- Creación de una zona urbana que refuerce el carácter de centralidad con usos dominantes residenciales (con presencia significativa de VPO).
 - Oferta de servicios terciarios en el frente de la Autovía de la Costa.
 - La red del sistema de espacios libres se localizará en la posición señalada en los Planos, en el frente de la Autovía de la Costa y en el ámbito oeste del sector para reforzar el sistema del parque fluvial.
3. Condiciones de Edificabilidad y Uso. Las indicadas en la Ficha del Anexo de Las Normas. No obstante, la edificabilidad mínima de servicios terciarios y hoteleros compatibles será del 15% de la edificabilidad total del sector.

Artículo 10.1.13. Objetivos y criterios de la Ordenación Pormenorizada del Sector SUNC SP 3 LINDA VISTA ALTA

1. Justificación.- Actuación de nueva urbanización en vacío urbano relevante en posición de centralidad, con notable protagonismo en la zona del litoral de San Pedro, articulando la urbanización Guadalmina Baja con el entorno del Bulevar de Marqués del Duero.
2. Criterios y Objetivos de Ordenación.

- Creación de una zona urbana que refuerce el carácter de centralidad con usos dominantes residenciales (con presencia significativa de VPO).
- La red del sistema de espacios libres y de equipamientos se localizará en el frente de la Autovía de la Costa del Sol
- 3. Condiciones de Edificabilidad y Uso.- Las indicadas en la Ficha del Anexo de Las Normas. La compatibilidad del uso de servicios terciarios será de al menos el 10% de la edificabilidad del sector.

Artículo 10.1.14. Objetivos y criterios de la Ordenación Pormenorizada del Sector SUNC SP 7 AMPLIACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL SAN PEDRO

1. Justificación.- Actuación de nueva urbanización en vacío urbano relevante en posición de centralidad en el norte de San Pedro entre el Polígono Industrial en desarrollo y las barriadas El Gamonal y el Salto. El objetivo de este sector que cuenta con una óptima accesibilidad desde la carretera de Ronda es posibilitar la ampliación del actual Polígono Industrial de San Pedro Alcántara para completar la oferta de un espacio adecuado para la implantación de actividades productivas y económicas en este núcleo.
2. Objetivos de ordenación.- El Plan Parcial de desarrollo de este Sector SUNC de San Pedro para uso global de actividades económicas incorporará entre sus determinaciones las cautelas necesarias para la previsión de los espacios libres y de equipamientos en las zonas colindantes con las áreas residenciales. De igual forma estará facultado para integrar en la posición noreste los usos residenciales de las edificaciones actuales con este uso, sin posibilidad de incrementar el número de viviendas, previendo la implantación de actividades económicas de servicios terciarios más compatibles con dicho uso en las zonas colindantes a la presencia

de las edificaciones residenciales y disponiendo además de espacios libres de colchón, para separarlas de aquellas usos de actividades económicas de carácter industrial.

3. Los usos y edificabilidades.- El uso global y edificabilidad máxima serán los señalados en las fichas. La distribución de la edificabilidad entre los usos pormenorizados, asegurará una distribución equilibrada entre el uso de servicios terciarios y el uso industrial, siendo cada uno de ellos en un porcentaje mínimo del 40% y máximo del 60%.

Artículo 10.1.15. Objetivos y criterios de la Ordenación Pormenorizada del Sector SUNC NG 2 LOMAS DE MARBELLA

1. Justificación.- Actuación que pretende en un vacío urbano relevante, en la que existen algunas edificaciones irregulares, asegurar su correcta ordenación al presentar, por su localización, una notable presencia y repercusión escénica, como es el frente urbano de la Ctra de Istán.
2. Criterios y Objetivos de Ordenación.
 - Deberá respetarse el trazado de la red viaria básica.
 - La red de espacios libres local será de al menos el 30% del ámbito, y se deberá calificar con este destino la reflejada en el Plano de Ordenación Pormenorizada, que tiene carácter vinculante para la preservación visual de edificación colindante al sector (Las Terrazas de las Lomas del Marbella Club).
 - La red dotacional local será conforme al artículo 17 LOUA ámbito.
 - En la disposición de los volúmenes edificatorios de las parcelas lucrativas se deberá justificar su integración paisajística.
3. Condiciones de Edificabilidad y Uso.- Las indicadas en la Ficha del Anexo de Las Normas.
4. Debe reservar 2.500 m2 para la implantación de infraestructura abastecimiento (depósito).

Artículo 10.1.16. Objetivos y criterios de la Ordenación Pormenorizada del Sector SUNC NG 3 LA CONEJA

1. Justificación.- Actuación que pretende en un vacío urbano relevante asegurar su correcta ordenación al ser el suelo restante de un desarrollo irregular, y que no puede quedar hipotecado, al requerir la zona de una importante reserva de espacios libres y dotacional.
2. Criterios y Objetivos de Ordenación.
 - Deberá respetarse el trazado de la red viaria básica, sin perjuicio de su ajuste.
 - La red de espacios libres local será de al menos 15% del ámbito con localización preferente en la zona sur del sector indicadas en el Plano y, en otras zonas arboladas
 - La red dotacional local será de al menos el 10% del ámbito, en posición preferente señalada en plano de ordenación.
3. Condiciones de Edificabilidad y Uso. Las indicadas en la Ficha del Anexo de Las Normas.

Artículo 10.1.17. Objetivos y criterios de la Ordenación Pormenorizada del Sector SUNC. MB 1 LA CAÑADA

1. Justificación.- Ámbito localizado, sobre la AP7, al norte del suelo urbano de Marbella, caracterizado por la importante presencia de una gran superficie comercial, desarrollada en gran medida contra plan. Las especiales características de este ámbito territorial, considerado estratégico por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol (SUNS MB1), para la implantación de actividades productivas, la óptima accesibilidad de esta área de la ciudad, potenciada con un nuevo enlace con la AP7, así como un nuevo paso territorial de conexión con el núcleo urbano de Marbella, y la necesidad de normalización de la edificación finalizada en la actualidad, conlleva la delimitación de un sector de suelo urbano no consolidado para la implantación de actividades económicas de carácter terciario, que refuerzan la estrategia prevista en el plan subregional.
2. Criterios y Objetivos.- La ordenación pormenorizada de este ámbito territorial, además de resolver las conexiones viarias previstas que garanticen la adecuada accesibilidad al mismo, deberá prever una importante reserva de suelo destinada a la localización de un equipamiento territorial de carácter recreativo-deportivo (EQ-T-3), en el interior del Sector.

Así mismo se establece la obligación de destinar como mínimo, un 18% de la superficie del sector a sistemas locales de espacio libres y de equipamiento dotacional, en la posición preferente indicada en los Planos de ordenación (pudiendo integrarse la parte dotacional en el espacio libre indicado en los planos) dotando a este ámbito de singular topografía, de las dosis adecuadas de calidad ambiental.

La superficie de la Actuación Aislada de Espacios Libres localizada colindante al Sector deberá ser objeto de obtención a cargo de éste.

3. Condiciones de Edificabilidad y Uso. Son las establecidas en la ficha del ámbito. El Plan Parcial reconocerá el Uso de Gran Superficie Comercial en el establecimiento actualmente finalizado. No obstante, la edificabilidad total atribuida por el Plan en la Ficha del ámbito incluye la del establecimiento autorizado por provenir de una actuación en suelo con la consideración de no urbanizable del Plan General anterior (interés social en SUNP sin Programa de Actuación), pero que ahora se integra en suelo urbano.

La edificabilidad establecida en la ficha para el uso pormenorizado de servicios terciarios podrá ser destinada en todo o en parte por el Plan Parcial al uso de Gran Superficie Comercial, siempre que el Plan Parcial cuente con las autorizaciones supramunicipales correspondientes. En este caso será de aplicación lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 6.4.14 de las Normas.

4. Obligaciones urbanísticas. Entre las cargas suplementarias correspondientes a los sectores de suelo urbano no consolidado establecidas en el artículo 10.3.5 apartado 3.f) se encuentra la financiación de la ejecución del EQ T-3. Con independencia de lo anterior, y como carga vinculada expresamente al sector, deberá proceder a las indemnizaciones correspondientes a los terrenos y edificaciones de la Actuación Aislada de Espacios Libres (AA MB- 13) colindante al Sector.

Artículo 10.1.17bis. Objetivos y criterios de la Ordenación Pormenorizada del Sector SUNC RR 1 EL PINAR

1. Justificación.- Actuación que incorpora el suelo procedente del sector Urbanizable Programado, URP RR 7, del PGOU de 1986.
2. Criterios y objetivos de ordenación:
 - Se deberá prever la ordenación interior para satisfacer correctamente las necesidades del uso hotelero dominante.

- Es vinculante la posición del Sistema General de Equipamientos EQ-16 en el frente del distribuidor meridional RVB-RR 6 , la posición del sistema local de espacios libres en directriz nortesur que relaciona el entorno de la autovía con el distribuidor meridional indicado así como la posición del equipamiento local indicado en los Planos de Ordenación Completa.
- La edificabilidad residencial establecida en la ficha se entiende máxima. La edificabilidad para el uso hotelero es mínima
- Deberá asegurarse en el proceso de gestión la obtención del SGEL PL 6.4 adscrito al área de reparto.

3. Condiciones de Edificabilidad y Uso. Las indicadas en la ficha del Anexo de Normas.

Artículo 10.1.18. Objetivos y criterios de la Ordenación Pormenorizada del ARI SP-1 VALLE DEL SOL

1. Justificación.- Se trata de un suelo con la presencia de viviendas unifamiliares semiconsolidado, en la zona noroeste de San Pedro de Alcántara y que precisa resolver el contacto con las áreas de reforma interior colindantes (ARI SP 2) y la Urbanización Gualdalmina Alta con una ordenación de baja densidad a fin de adaptarse a las características rural-urbana del entorno.

2. Los criterios y objetivos de ordenación de de esta área de reforma interior, a desarrollar por Plan Especial son los siguientes:

- Construir, mediante la caracterización tipológica del ámbito, la adecuada, transición entre la Urbanización Gualdalmina Alta y las áreas de reforma interior colindantes (ARI SP2). La ordenación pormenorizada del ámbito deberá integrar en las manzanas residenciales resultantes de la misma, las edificaciones existentes en el interior del ámbito.
- Adecuar el nivel de sistema de espacios públicos y equipamientos a la entidad de los usos a implantar.
- Resolver la accesibilidad del ámbito mediante el diseño de un nuevo eje viario que garantice la conectividad con el Sistema General RVB SP 1 "Distribuidor Norte de San Pedro", fomentando así su articulación con otros ámbitos de la ciudad.
- Reconfiguración de la red capilar viaria que da accesibilidad al ámbito.

Los viarios de la red secundaria se localizarán con carácter general aprovechando los trazados de los carriles actuales sin perjuicio de ampliar su sección y la apertura de otros necesarios en ámbitos libres de edificación que vengan a completar los existentes para asegurar la correcta funcionalidad urbana y accesibilidad a las parcelas.

- Corregir los déficits y carencias en materia de infraestructuras urbanas básicas del sector, abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, dotándolo de los servicios urbanos necesarios para su correcto funcionamiento.

3. Condiciones de Edificabilidad y Usos.- A establecer por el Plan Especial en congruencia con los objetivos y criterios antes expuesto, y conforme a los límites establecidos en la ficha del ámbito del Anexo de las Normas.

4. Condiciones de gestión.- El Plan Especial establecerá las condiciones de gestión, pudiendo optar por la delimitación de unidades de ejecución o por transferencias de aprovechamientos. De optarse por delimitación de unidad de ejecución, será preferente el sistema de cooperación.

Artículo 10.1.19. Objetivos y criterios de la Ordenación Pormenorizada del ARI SP-2 GUADALMINA NORTE

1. Justificación.- Se trata de un suelo semiconsolidado, con presencia de edificaciones y que precisa resolver el contacto con el Embalse de Las Medranas con criterios de protección.

2. Los criterios y objetivos de ordenación de de esta área de reforma interior, a desarrollar por Plan Especial son los siguientes:

- Construir, mediante la caracterización tipológica del ámbito, la adecuada, transición entre la Urbanización Gualdalmina Alta y las áreas de reforma interior colindantes. La ordenación pormenorizada del ámbito deberá integrar en las manzanas residenciales resultantes de la misma, las edificaciones existentes en el interior del ámbito.
- Resolver el borde de contacto con el Embalse de las Medranas, completando el sistema de espacios públicos que conforman sus márgenes y generando desde la ordenación pormenorizada interior la adecuada accesibilidad al mismo.

- Resolver la accesibilidad del ámbito mediante el diseño de un nuevo eje viario que garantice la conectividad y articulación con otros ámbitos de la ciudad.
 - Reconfiguración de la red capilar viaria que da accesibilidad al ámbito.

Los viarios de la red secundaria se localizarán con carácter general aprovechando los trazados de los carriles actuales sin perjuicio de ampliar su sección y la apertura de otros necesarios en ámbitos libres de edificación que vengan a completar los existentes para asegurar la correcta funcionalidad urbana y accesibilidad a las parcelas.

 - Localización de una parcela destinada a servicios terciarios que diversifique la actual actividad residencial "monofuncional" existente, en posiciones colindantes a los principales ejes estructurantes del ámbito.
 - Localización de la reserva local de equipamientos en posiciones colindantes al sistema de espacios libres propuestos y ejes principales viarios.

3. Condiciones de Edificabilidad y Usos.- A establecer por el Plan Especial en congruencia con los objetivos y criterios antes expuesto, y conforme a los límites establecidos en la ficha del ámbito del Anexo de las Normas.
- Artículo 10.1.20. Objetivos y criterios de la Ordenación Pormenorizada del ARI SP-4 LOMA DEL TEJAR
1. Justificación.- El objetivo fundamental de la ordenación de esta área de reforma interior es la regularización de las edificaciones existentes en este ámbito territorial, estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en la malla urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad, para ello se propone la redacción de un Plan Especial.

2. Objetivos y Criterios de ordenación del Plan Especial:

 - Reconocimiento de la oferta residencial existente que de manera espontánea se ha ido conformando, y completando las parcelas resultantes con una edificabilidad de baja densidad.

- Integración en la ordenación propuesta de las actividades productivas existentes en el ámbito, conservando así la diversidad de usos existentes en la actualidad.
 - Resolver la desarticulación actual que presenta el ámbito con respecto al resto del tejido urbano colindante mediante el diseño de un eje viario de carácter estructurante, de conexión entre el Sistema General RVB SP4 "Camino de la Granadilla" y el nuevo eje transversal propuesto RVB SP5 de conexión entre la carretera de Ronda y el Distribuidor Norte de San Pedro.
 - Reconfiguración de la red capilar viaria que da accesibilidad al ámbito, para proporcionar los elementos urbanos primarios llamados a dotar de orden, estructura y forma general al modelo de ciudad.

Los viarios de la red secundaria se localizarán con carácter general aprovechando los trazados de los carriles actuales sin perjuicio de ampliar su sección y la apertura de otros necesarios en ámbitos libres de edificación que vengan a completar los existentes para asegurar la correcta funcionalidad urbana y accesibilidad a las parcelas.

 - Mejora dotacional del ámbito, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad. La propuesta de nuevos equipamientos se diseñará como sistema complementario al ambiental establecido, generando pequeñas áreas de centralidad y de actividad de escala local, en un tejido hoy caracterizado por su carácter autista, derivado del monofuncionalismo de la presencia exclusiva de la vivienda unifamiliar aislada.
 - Corregir los déficits y carencias en materia de infraestructuras urbanas básicas del sector, abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, dotándolo de los servicios urbanos necesarios para su correcto funcionamiento.

3. Condiciones de Edificabilidad y Usos.- A establecer por el Plan Especial en congruencia con los objetivos y criterios antes expuesto, y conforme a los límites establecidos en la ficha del ámbito del Anexo de las Normas.

4. Condiciones de gestión.- El Plan Especial establecerá las condiciones de gestión, pudiendo optar por la delimitación de unidades de ejecución o por transferencias de aprovechamientos.

De optarse por delimitación de unidad de ejecución, será preferente el sistema de cooperación.

Artículo 10.1.21. Objetivos y criterios de la Ordenación Pormenorizada del ARI SP-7 EL ANGEL

1. Justificación.- El objetivo fundamental de la ordenación de esta área de reforma interior es la regularización de las edificaciones existentes en este ámbito territorial, estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en la malla urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad, para ello se propone la redacción de un Plan Especial.
 - Debido a la baja densidad otorgada y al número de viviendas existentes, no precisa la reserva de VPO.
 2. Criterios de ordenación: lo establecidos en la fichas
 3. Condiciones de gestión.- El Plan Especial establecerá las condiciones de gestión, pudiendo optar por la delimitación de unidades de ejecución o por transferencias de aprovechamientos.
- De optarse por delimitación de unidad de ejecución, será preferente el sistema de cooperación.

Artículo 10.1.22. Objetivos y criterios de la Ordenación Pormenorizada del ARI MB-8 LA ERMITA

1. Justificación.- El objetivo fundamental de esta actuación es la revitalización, reeonomización y refuncionalización de un área de ciudad que, en la actualidad, presenta inequívocos síntomas de precariedad y marginalidad a la que, no obstante se le advina una enorme potencialidad en el nuevo modelo de ciudad gracias, fundamentalmente, a su localización preferencial íntimamente vinculada a la principal actuación en la que se sustenta la estrategia de movilidad sostenible planteada para marbella, en particular, y la Costa del Sol, en general, el corredor ferroviario. La localización en el límite meridional del ámbito, del Intercambiador Primario de la Nueva Estación Ferroviaria de Marbella, le confiere una posición de máxima accesibilidad en el nuevo modelo de ciudad.
- De igual forma se pretende la mejora ambiental y cualificadora del frente litoral.

La singularidad de esta actuación justifica la redacción de un Plan

Especial, que analice en profundidad la transformación a desarrollar y establezca, portanto, la ordenación pormenorizada del ámbito.

2. Los criterios y objetivos de ordenación del Plan Especial son los siguientes:

- Regeneración y transformación del tejido urbano existente hacia la generación de un nuevo tejido urbano más complejo donde convivan junto con las funciones terciarias y de servicios avanzados, las actividades residenciales. Para ello se propone una profunda modificación de la caracterización tipológica del ámbito, el Plan Especial preservará, sustancialmente su arquitectura, del suelo, y proponiendo contenedores edificatorios, donde convivan las distintas actividades; preferentemente se dispondrá en volúmenes que presenten un zócalo de actividad terciaria y de servicios avanzados, y un desarrollo en altura donde se acojan las actividades residenciales. El objetivo de la regulación de las condiciones particulares de edificación será la máxima flexibilización permitiendo desarrollar sus capacidades expresivas a una arquitectura que se pretende singular.

El Plan Especial podrá integrar aquellas edificaciones existentes en las que se estén desarrollando actividades terciarias compatibles cuya edificación responda a la nueva imagen de modernización y calidad urbana perseguida.

- Recuperación para usos públicos del frente del litoral de Marbella: el sistema de espacios libres se situará preferentemente en esta posición (entre el margen derecho de la CN-340 y el dominio público marítimo terrestre) extendiendo el espacio libre de uso público más allá de la actual delimitación de la zona de servidumbre de protección y con la disposición del Sistema General de Equipamientos del Corredor Marítimo EQ CM5 "Baños del Camping", integrada en dicho sistema de espacios libres, dando cumplimiento a lo dispuesto por el Plan de Ordenación de Territorio de la Costa del Sol, en su estrategia de optimización, recualificación y refuncionalización del frente litoral. El Plan Especial podrá ajustar la posición del espacio libre establecido como indicativo en el Plano de Ordenación Completa sin alterar su funcionalidad.

- Integración en el sistema de espacios libres públicos de la margen derecha del Arroyo Segundo, completando así el

sistema general de espacios libres previsto en los sectores colindantes.

- Mejora dotacional del ámbito, dotándolo de las dosis adecuadas de calidad ambiental y paisajística que un espacio emblemático de estas características demanda. Ello supone un importante incremento dotacional con respecto a los suelos con destino a uso público existentes en la actualidad.
- Remodelación del sistema viario proponiendo unas secciones mas amplias que, además de mejorar funcionalmente la jerarquización de flujos rodados, permita implementar criterios de diseño urbano (introducción de arbolado de alineación, mobiliario urbano...) que incidan en la recualificación ambiental y paisajística del Polígono, así como desarrollar una importante oferta de aparcamientos anexas a la red viaria.
- Resolución de la permeabilidad interna del ámbito y de su articulación con la ciudad mediante la conexión del Sistema General Viario RVB MB 11 de conexión entre el núcleo urbano de Marbella y Río Real, así como de los nuevos ejes viarios de conexión con los sectores previstos al este de la actuación.
- Mejora de las infraestructuras urbanas básicas del ámbito, dotándolo de los servicios urbanos necesarios para su correcto funcionamiento.

3. Condiciones de Edificabilidad y Uso. De la edificabilidad total asignada en la Ficha al ámbito, se destinará el 40% a actividades económicas, terciarias y de servicios avanzados y el 60% a usos residenciales. El porcentaje destinado al uso residencial será máximo. El porcentaje de viviendas protegidas en la relación al total residencial es del 35%.

4. Condiciones de gestión.- El Plan establecerá las condiciones de gestión, pudiendo optar por la delimitación de unidades de ejecución o por transferencias de aprovechamientos.

Se garantizará la relocalización de aquellas actividades incompatibles con la nueva ordenación en sectores o ámbitos de nueva urbanización previstos por el Plan General con el uso global de actividades económicas, principalmente en el SUNS MB-1 La Serranía.

5. Condiciones previas de ordenación.- El Plan Especial deberá formularse sobre la base de un Avance de Ordenación conjuntamente con el Plan Parcial del SUS MB-4, que establezca la coordinación de las ordenaciones pormenorizadas de ambos desarrollos conforme a los objetivos, criterios y determinaciones de este Plan General.

Artículo 10.1.23. Objetivos y criterios de la Ordenación Pormenorizada del ARI MB-10 EL DESASTRE

1. Justificación.- Se trata de un ámbito con edificaciones existentes que precisa contar con una adecuada dotación de equipamientos e infraestructuras.

El objetivo fundamental de este área de reforma interior es crear una zona con una ordenación racional, que posibilite la regularización de las edificaciones existentes en este ámbito territorial, estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en la malla urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad, dando solución a los problemas de conectividad viaria, precariedad dotacional y graves carencias infraestructurales, teniendo en cuenta las oportunidades que le inyecta la regeneración y puesta en valor de los espacios colindantes (SUS MB1).

2. Criterios y objetivos de ordenación.

- Reconocimiento e integración dentro de la ordenación pormenorizada del ámbito, de la oferta residencial existente, que de manera espontánea se ha ido conformando.
- Integración en la ordenación propuesta de las actividades económicas existentes en el ámbito, conservando así la diversidad de usos existentes en la actualidad. Así mismo se deberá materializar una oferta de servicios terciarios, con la finalidad de equilibrar el actual modelo de ciudad que bascula claramente hacia el monofuncionalismo residencial.
- Resolver la desarticulación actual que presenta el ámbito con respecto al resto del tejido urbano colindante mediante el diseño de ejes viarios de carácter estructurante, que posibiliten la conexión con los nuevos sectores de suelo urbanizable previstos y con los principales sistemas generales viarios existentes en este ámbito territorial.
- Reconfiguración de la red capilar viaria que da accesibilidad al ámbito, para proporcionar los elementos urbanos primarios

llamados a dotar de orden, estructura y forma general al modelo de ciudad.

Los viarios de la red secundaria se localizarán con carácter general aprovechando los trazados de los carriles actuales sin perjuicio de ampliar su sección y la apertura de otros necesarios en ámbitos libres de edificación que vengan a completar los existentes para asegurar la correcta funcionalidad urbana y accesibilidad a las parcelas.

- Mejora dotacional del ámbito, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad. La propuesta de nuevos equipamientos se diseñará como sistema complementario al ambiental establecido, generando pequeñas áreas de centralidad y de actividad de escala local, en un tejido hoy, caracterizado por su carácter autista, derivado del monofuncionalismo de la presencia exclusiva de la vivienda unifamiliar aislada.
- Diseño de un sistema de espacios públicos que reconozca las singularidades ambientales y paisajísticas del ámbito objeto de ordenación. Para ello deberá quedar incorporado al sistema de espacios públicos del ámbito el curso fluvial que lo atraviesa, como un elemento compositivo más del lenguaje del espacio colectivo.
- Corregir los déficits y carencias en materia de infraestructuras urbanas básicas del sector, abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, dotándolo de los servicios urbanos necesarios para su correcto funcionamiento. Se deberá reconocer en la ordenación pormenorizada, la parcela de Infraestructuras de Abastecimiento existente al noroeste del ámbito.

3. Condiciones de Edificabilidad y Usos.- A establecer por el Plan Especial en congruencia con los objetivos y criterios antes expuesto, y conforme a los límites establecidos en la ficha del ámbito del Anexo de las Normas.

4. Condiciones de gestión.- El Plan Especial establecerá las condiciones de gestión, pudiendo optar por la delimitación de unidades de ejecución o por transferencias de aprovechamientos. De optarse por delimitación de unidad de ejecución, será preferente el sistema de cooperación.

Artículo 10.1.24. Objetivos y criterios de la Ordenación Pormenorizada del ARL-VB-6 LEPA

1. Se trata de una actuación de reforma interior de carácter estratégica vinculada a la localización de la Estación de las Dunas, en congruencia con las directrices de ordenación territorial, y con la posición de centralidad de estos terrenos derivada de la previsión de la nueva estación. La edificabilidad atribuida es congruente con los usos públicos ferroviarios de necesaria implantación y la capacidad de carga del ámbito atendiendo al arbolado existente. Dado su carácter estratégico, al otorgarse un uso global residencial, precisa de una reserva de VPO superior al 50%.
2. La ordenación pormenorizada prevé la implantación de la nueva estación, y la previsión de un sistema de espacios libres que garantiza la conservación del arbolado principal. En cualquier caso la implantación del volumen edificable residencial en la parcela lucrativa también precisará de la formulación de un Estudio de Detalle para asegurar la preservación del resto de arbolado de interés en el interior de la misma y distribuir las edificabilidades asignadas a la VPO y la de vivienda libre, salvo que esta función la asuma directamente el Plan Especial.
3. Usos y edificabilidades: los establecidos en la ficha de la actuación

CAPITULO II. REGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

SECCIÓN UNICA. ESTATUTO Y RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 10.2.1. Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado

1. El propietario del suelo urbano consolidado cuanta con los siguientes derechos:
 - a. La facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.

- b. La facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las actividades precisas.
 2. Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del suelo urbano consolidado:
 - a. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
 - b. Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
 - c. Completar la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar.
 - d. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
- Artículo 10.2.2. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.**
1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.

En los ámbitos del suelo urbano consolidado correspondiente a las áreas de mejora urbana será exigible el deber de completar la urbanización a fin de que las parcelas alcancen la condición de solar.
 2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá:
 - a. Compromiso de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación.
- b. Compromiso de no utilizar la construcción en tanto no estén concluidas las de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
 - c. Acreditación de la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
 - d. La presentación de fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.
 - e. El incumplimiento del deber de completar la urbanización de forma simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.
3. En aquellos supuestos en los que las obras complementarias de urbanización para merecer la condición de solar mismas sirvan a una pluralidad de parcelas y no puedan o resulte desaconsejable ejecutarlas de forma separadas, podrá la Administración Urbanística Municipal, con la finalidad de facilitar el cumplimiento de este deber, alcanzar acuerdo con los titulares obligados para la asunción subsidiaria de la ejecución de las obras precisas mediante el abono por aquéllos de su coste económico.
4. El Plan establece plazos de edificación en el suelo urbano consolidado. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitará a la Administración Urbanística Municipal para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo de un año.
5. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el Suelo Urbano consolidado, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación e inicio de la edificación dentro de los plazos máximos establecidos en la Ordenanza Municipal reguladora del Registro de Solares. De forma subsidiaria, en ausencia de esta Ordenanza, se aplicarán los siguientes plazos, que en todo caso se entenderán como máximos: dos años desde la

entrada en vigor del Plan, y de inicio en el plazo establecido en aquélla. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

6. En el caso de que las parcelas del suelo urbano consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación integral, pudiendo ejercitar su propietario la facultad de instar la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurrido el plazo de cuatro años desde la aprobación del presente Plan sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente expediente a tal efecto. Hasta tanto se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

Artículo 10.2.3. Deber de culminar las obras de urbanización en ámbitos del suelo urbano consolidado que provengan de actuaciones integradas del planeamiento anterior.

1. De conformidad con las previsiones del apartado 3 de la Disposición Transitoria Cuarta de estas Normas, los promotores de aquellos ámbitos del suelo urbano consolidado delimitados por este Plan General correspondientes a sectores, unidades de ejecución y polígonos de actuación del anterior Plan General (cuya clasificación como urbano se reconoce por esta Revisión tanto por contar una ordenación pormenorizada que es básicamente asumida como por el hecho de haber acontecido la ejecución de su urbanización básica) deberán, en su caso, proseguir con el deber de completar y finalizar las obras de infraestructuras correspondientes a aquellas fases de los ámbitos pendientes de culminar a fin de que las parcelas edificables merezcan la condición de solar y proceder a la recepción completa de la obra urbanizadora de espacios y servicios públicos sin perjuicio de la exigibilidad del deber de conservación.

En los ámbitos en los que el cumplimiento del deber de urbanizar no se ha satisfecho de manera íntegra y completa, se procederá por el Ayuntamiento a constatar y declarar en el plazo máximo de 18 meses desde la entrada en vigor del Plan General las obras pendientes de ejecutar a fin de proceder a su finalización y correspondiente recepción, sin perjuicio del deber de conservación de la obra urbanizadora. Para realizar la correspondiente declaración administrativa de obras de urbanización pendientes de finalizar, se dará previamente audiencia a la entidad urbanística colaboradora, si existiera, o al promotor de las mismas, por plazo

máximo de veinte días hábiles. En el acto declarativo de obras de urbanización pendiente se establecerá el plazo para su culminación.

Si en el acto declarativo de obras de urbanización pendientes se pusiera de relieve la existencia de divergencias de la urbanización ejecutada con las previsiones del proyecto de urbanización aprobado definitivamente de conformidad con el planeamiento de desarrollo, se establecerá igualmente las medidas encaminadas a su adecuación y correspondencia. No obstante, si el presente Plan General asume el trazado de la urbanización ejecutada por presentar divergencias no sustanciales, en el citado acto declarativo, se establecerán las medidas suplementarias sobre mejora de los espacios libres existentes y construcción de red de carriles bici por valor coincidente con el importe de las obras divergentes.

El transcurso del plazo otorgado, sin completar o/y subsanar las deficiencias, será causa para declarar el incumplimiento del deber de urbanizar, pudiendo la Administración subsidiariamente ejecutar dichas obras con cargo a la promoción o entidad urbanística colaboradora. No obstante, en el caso de inexistencia de entidad urbanística colaboradora, el Ayuntamiento podrá autorizar su ejecución simultánea a las obras de edificación de solares vacantes, aprobando en este caso la distribución de los costes de urbanización pendientes a fin de asegurar su exigibilidad en el momento de otorgamiento de licencias de edificación

2. No será de aplicación lo previsto en el apartado 1 anterior respecto de aquellos ámbitos del suelo clasificado por esta Revisión como urbano consolidado correspondientes igualmente a terrenos provenientes de sectores, unidades de ejecución o polígonos de actuación del Plan General anterior que resultan asumidos por este Plan General en los que el Ayuntamiento haya adoptado acuerdo reparcelatorio sobre atribución de costes de urbanización y demás cargas urbanísticas correspondientes a los titulares de parcelas pendientes de edificar que no hayan satisfechos esas obligaciones con anterioridad. En estos casos, las obras pendientes de ejecución se podrán acometer de forma simultánea a las de edificación asegurando la satisfacción por el interesado del abono del resto de cargas aprobadas.

CAPÍTULO III. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECCIÓN I. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUBCATEGORÍAS

Artículo 10.3.1. Las diversas tipologías de intervención en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

1. Tienen la categoría de Suelo urbano no consolidado, los terrenos que el Plan adscribe la clase de suelo urbano por integrarse en los supuestos previstos en el artículo 10.1.4 anterior de estas Normas.

2. De conformidad con lo previsto en el citado precepto, el presente Plan General delimita el Suelo Urbano No Consolidado en el Plano de Ordenación Estructural, diferenciando las siguientes tipologías de intervención a efectos de ordenación y gestión urbanística:

- a. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), por representar un vacío urbano en el que puede establecerse una ordenación integrada de ejecución sistemática y que posibilitará la realización de las infraestructuras, servicios y dotaciones adecuados a la edificación que deba implantarse en el ámbito .
- b. Áreas de Reforma Interior (ARI) para su ejecución sistemática, diferenciando entre aquellas que suponen una decisión de renovación de una zona con signos de obsolescencia, de aquellas otras que tienen fines principalmente vinculados al objetivo de la normalización urbanística por encontrarse en parte ya edificadas.
- c. Áreas de Regularización (ARG), que son unidades de ejecución con fines exclusivos de normalización en zonas mayoritariamente edificadas irregularmente. Pretenden asegurar su conversión en un área urbana con los equipamientos y urbanización adecuados a la edificación existente que resultan asumidas por este Plan sin perjuicio de precisar el reforzamiento exterior con dotaciones adscritas.
- d. Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos (ATA) constituidas por ámbitos de edificación en las que se incrementa considerablemente el aprovechamiento urbanístico (AUA) previsto en el anterior planeamiento, y que por requerir un aumento del nivel de dotacional, se vinculan a la obtención de actuaciones aisladas públicas (AA),

quedando incluidas en el mismo Áreas de Repartos para su ejecución asistemática.

El Plan diferencia dos supuestos de áreas de transferencia, en atención a su caracterización y objetivos:

1. aquellas que tienen fines de normalización integradas por actuaciones irregulares que suponen el reconocimiento de un considerable incremento de aprovechamientos ya materializados que son asumidas por este Plan al ser compatibles con su modelo territorial y estar vinculados a la obtención de los suelos públicos para lograr el objetivo de la normalización.
 2. aquellas que tienen fines de renovación parcial y progresiva de áreas que por presentan signos de obsolescencia y revelarse nuevas oportunidades de revitalización, el presente Plan les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al que resultaba conforme al planeamiento anterior para fomentar la consecución de nuevos objetivos urbanos.
- e. Ámbitos de Edificación con incremento considerable de aprovechamiento sin que el presente Plan General proceda a la delimitación de Área de Reparto, que se identifican como de Ordenación de Mantenimiento (OM) por representar actuaciones ya materializadas
 - f. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas, en Suelo Urbano No Consolidado e incluidas en Áreas de Reparto, identificadas como Actuaciones Aisladas (AA), que podrán ser de Equipamiento, de Espacios Libres y de Vario.
 - g. Suelo Urbano No Consolidado de carácter Transitorio correspondiente a actuaciones urbanísticas sistemáticas previstas en el anterior Plan General derogado, que se adscriben a esta categoría de suelo por tratarse de desarrollos que a la entrada en vigor del presente Plan presentan un avanzado estado ejecución pero sin culminación, y cuya ordenación pomenorizada es asumida con carácter general por éste sin perjuicio de que la misma sea directamente integrada o bien se realice una remisión al correspondiente instrumento de planeamiento específico aprobado con anterioridad.

3. Desde el punto de vista del establecimiento de la ordenación pormenorizada completa, el régimen jurídico del suelo urbano consolidado se diferencia en los siguientes supuestos:

- a. suelo urbano no consolidado ordenado: representado por aquel suelo que perteneciendo a la categoría de urbano no consolidado cuenta directamente establecida su ordenación pormenorizada completa por este Plan General.
- b. Suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa diferida: representado por aquel suelo que perteneciendo a la categoría de urbano no consolidado está incluido en ámbitos identificados como sectores precisan de la formulación de un Plan Parcial para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa ajustado a los criterios y condiciones de este Plan General

4. Transitoriamente se dispone que, en aquellos sectores o áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado a ejecutar de forma sistemática que tengan por finalidad su renovación integral señaladas en las Normas Particulares, en los que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas, si las edificaciones o usos actuales resultasen incompatibles con las determinaciones del planeamiento, se permitirá el normal desenvolvimiento de la actividad hasta tanto no se inicie la actividad de ejecución, pudiéndose realizar en las edificaciones existentes obras de conservación y consolidación, incluso las de mejora (acondicionamiento) siempre que vayan encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

Artículo 10.3.2. Régimen del Suelo Urbano no consolidado ordenado

1. En el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida directamente por este Plan General, la entrada en vigor de éste determina:

- a. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.
- b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo anterior.

c. El derecho de los propietarios a patrimonializar el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de la aprobación del instrumento redistributivo) del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del ejercicio de la facultad de participar en las actuaciones de transformación urbanística y asunción de los deberes a ellas vinculadas. En otro caso, tendrán derecho a la indemnización del valor legal de los terrenos y la correspondiente a la imposibilidad de ejercitar la facultad de participación.

En caso de no estar la parcela incluida en la delimitación de área de reparto, el aprovechamiento subjetivo será coincidente con el 90% (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de la solicitud de legalización) del aprovechamiento objetivo atribuido a la misma.

d. El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido; no obstante, si la actuación es asistemática a edificar la parcela en la hipótesis de que sea edificable previa adquisición de los exesos de aprovechamientos y conversión de la misma en la solar.

e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.

2. El régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación directa correspondiente a ámbitos de áreas de regularización, ámbitos de transferencias de aprovechamientos urbanísticos con fines de normalización y parcelas identificadas como ámbitos de Mantenimiento de Ordenación, se ajustará a lo dispuesto en las secciones correspondientes a cada una de ellas que se establece en este Capítulo.

Artículo 10.3.3. Régimen del Suelo Urbano no consolidado con ordenación completa diferida.

1. La formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos establecidos en las

previsiones de programación de este Plan.

- 2. Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del Plan Parcial o Plan Especial, se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo.
- 3. Una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial, los terrenos quedarán sometidos al régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada establecida, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 10.3.4. Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio

En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen las Áreas de Reparto que se indican en los artículos correspondientes de las secciones siguientes dependiendo de la tipología de intervención establecida, siendo su delimitación la que se establece en el Plano de Ordenación Estructural. Áreas de Reparto y la determinación de su Aprovechamiento Medio, la que también se señala en los mencionados preceptos.

SECCIÓN II. REGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE EJECUCIÓN SISTEMÁTICA EN SECTORES Y ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

Artículo 10.3.5. El estatuto del Suelo Urbano no consolidado en sectores y áreas de reforma interior con delimitación de unidades de ejecución.

- 1. La ejecución de los sectores y áreas de reforma interior se realizará siempre por unidades de ejecución. No obstante en las áreas de reforma interior remitidas a Planes Especial para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa, estos podrán decidir su ejecución mediante transferencias de aprovechamientos si así se habilita expresamente por este Plan General en la Ficha del Anexo de estas Normas correspondiente al ámbito
- 2. En los sectores y áreas de reforma interior de ejecución sistemáticas, son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos en ámbitos con la delimitación de sectores y áreas de reforma interior, en los que se prevé de modo necesario su gestión por unidades de ejecución los siguientes:

- a. El derecho a la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico subjetivo establecido por la legislación y resultante del cumplimiento de los deberes. Dicho aprovechamiento subjetivo para el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, caso de que ejerciten su facultad de incorporación al proceso de transformación urbanística y asuman la financiación de todas las cargas vinculadas, será el que resulte de aplicar a la superficie del ámbito el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución).
- b. Si el titular no ejercita la potestad de incorporarse al proceso urbanístico o ésta es de imposible ejercicio será indemnizado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo 8/2007 o la que resulte vigente en el momento de la ejecución. Si pese a incorporarse, no asumen la financiación de los costes de urbanización se deducirá del aprovechamiento subjetivo la parte correspondiente para sufragar dichos gastos conforme a lo dispuesto en la legislación y en las bases del régimen del sistema de actuación aplicado.
- c. En el sistema de compensación, la facultad de instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo. En todo caso tendrá derecho a la facultad de incorporación al proceso de transformación urbanística mediante su adhesión a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
- d. En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
- e. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

- e. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización
3. Los deberes vinculados al proceso de transformación urbanística en el Suelo Urbano No Consolidado en los ámbitos de los sectores y áreas de reforma interior en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:
- a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, la facultad de incorporarse a la actuación urbanizadora, lleva implícita el deber de promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
 - b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
 - c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de la aprobación del instrumento redistributivo) del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.
 - d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los incorporados al proceso de transformación urbanístico, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de parcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
 - e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
 - f. Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.
- Esta obligación incluye suplementariamente la de financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores y áreas de reforma interior identificadas en las fichas para la ampliación y reforzamiento de las redes generales de la ciudad, exteriores a los mismo, garantizando así la integración y conexión de estos ámbitos y la adecuada funcionalidad de dichas redes a las demandas que generan estas actuaciones urbanísticas de nueva urbanización en esta categoría de suelo. El importe de las cargas suplementarias exteriores destinadas a este concepto, se establece en la cantidad de cincuenta (50,00) euros por unidad de aprovechamiento urbanístico, que deberá ser actualizada y satisfacerse en el momento de aprobación del proyecto redistributivo. No se integran en esta cantidad, las correspondientes a las infraestructuras eléctricas de nuevas subestaciones que se exigirán de conformidad con su legislación específica.
- g. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.
 - h. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - i. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
 - j. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

k. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 10.3.6. Régimen específico de los sectores y áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado.

1. Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución delimitadas directamente en el presente Plan o prevista su delimitación posterior se corresponden con los siguientes ámbitos de Sectores y Áreas de Reforma Interior de ejecución sistemática siguientes:

- A. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado:
- En la Zona de San Pedro:
1. SUNC Sector SP-1 "Chopo"

2. SUNC Sector SP-2 "San Pedro Sur"

3. SUNC Sector SP-3 "Linda Vista Alta"

4. SUNC Sector SP-4 "Marqués del Duero"

5. SUNC Sector SP-5 "Valle del Sol"

6. SUNC Sector SP-6 "La Quinta Golf"

7. SUNC Sector SP-7 "Ampliación Polígono Industrial de San Pedro"
- En la Zona de Nueva Andalucía:
1. SUNC Sector NA-1 "La Judía"
- En la Zona de Nagüeles:
1. SUNC Sector NG-1 "La Gitana".

2. SUNC Sector NG-2 "Lomas de Marbella".

3. SUNC Sector NG-3 "La Coneja".
- En la Zona de Marbella:
1. SUNC Sector MB-1 "La Cañada".
- En la Zona de Río Real:
1. SUNC Sector RR-1 "El Pinar".
- En estos ámbitos, las unidades de ejecución coincidirán con la delimitación del Sector de suelo urbano no consolidado. No obstante, en el caso que precisen Plan Parcial para el

establecimiento de la ordenación pormenorizada completa, podrá el citado Plan Parcial subdividir el ámbito del sector en diversas unidades de ejecución equilibradas de forma justificada.

B. Áreas de Reforma Interior (ARI) de ejecución sistemática son:

- En la Zona de San Pedro
- ARI-SP-1 VALLE DEL SOL.

• ARI-SP-2 GUADALMINA NORTE.

• ARI-SP-3 LAS TORTUGAS.

• ARI-SP-4 LOMA DEL TEJAR.

• ARI-SP-5 BARRIADA EL INGENIO.

• ARI-SP-6 CARRETERA DE RONDA.

• ARI-SP-7 EL ÁNGEL.

• ARI-SP-8 JOSÉ ECHEGARAY.

• ARI-SP-9 CALLE LOS GERANIOS

• ARI-SP-10 CALLE IGUALADA.

• ARI-SP-11 AVENIDA DE BURGOS.

• ARI-SP-12 AVENIDA LUIS BRAILE.

• ARI-SP-13 FUENTE NUEVA

• ARI-SP-14 LA BASÍLICA
- En la zona de Nueva Andalucía
- ARI-NA-1 LAS AMAPOLAS.

• ARI-NA-2 LOCIMAR

• ARI-NA-3 ATALAYA.

• ARI-NA-4 HOTEL GUADALPÍN BANÚS.

- ARI-NA-5 EL RODEO.
- ARI-NA-6 CARACUEL.
- ARI-NA-7 AVENIDA DEL PRÍNCIPE SALMAN.
- ARI-NA-8 ANDALUCÍA ALTA.
- ARI-NA-9 PRINCESA HOTEL
- En la Zona de Nágüeles:
 - ARI-NG-1 VIÑA DEL MARFIL
 - ARI-NG-2 EL VICARIO.
 - ARI-NG-3 HOENLOE.
 - ARI-NG-4 MANCHONES ALTOS
 - ARI-NG-5 NAGÜELES.
 - ARI-NG-6 NUEVO HOTEL.
 - ARI-NG-7 GUADALPIN SUR.
 - ARI-NG-8 EL LISTÍN
 - ARI-NG-9 CALLE ALORA.
 - ARI-NG-10 LAS TORRES
 - ARI-MB-1 TRAPICHE OJÉN.
 - ARI-MB-2 LA ÚLTIMA.
 - ARI-MB-3 FARNESIO.
 - ARI-MB-4 CEMENTERIO VIEJO.
 - ARI-MB-5 CALLE 11.
 - ARI-MB-6 METALES.
 - ARI-MB-7 CERCA DE DON MIGUEL.
- ARI-MB-8 LA ERMITA.
- ARI-MB-9 PLAZA DE TOROS
- ARI-MB-10 EL DESASTRE.
- ARI-MB-11 DUQUE DE LERMA NORTE.
- ARI-RR-1 PESCADORES.
- ARI-RR-2 LOS MOLINOS SUR.
- ARI-RR-3 LOS MOLINOS CENTRO.
- ARI-RR-4 AVE MARÍA.
- ARI-RR-5 CAMINO DE LOS PESCADORES.
- En la Zona de Alicate:
 - ARI-AL-1 ENTRE BUGANVILLA Y SEQUILLO.
 - ARI-AL-2 MARBELLA PLAYA
 - En la Zona de La Víbora:
 - ARI-VB-1 LA VÍBORA.
 - ARI-VB-2 SANTA MARÍA.
 - ARI-VB-3 NUEVA ECONOMÍA.
 - ARI-VB-4 ALAMEDA DEL RÍO.
 - ARI-VB-5 LEVANTAZO.
 - ARI-VB-6 LEPA.
 - ARI-VB-7 SONY SOL.
 - ARI-VB-8 AVENIDA ESPAÑA.

En estos ámbitos, las unidades de ejecución coincidirán con la delimitación del área de reforma interior. No obstante, las áreas sujetas a Plan Especial de desarrollo podrán en su seno subdividir el ámbito en diversas unidades de ejecución de forma justificada.

2. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en las unidades de ejecución correspondientes a estos ámbitos se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 10.3.8.

Artículo 10.3.7. Orden de prioridades en el desarrollo de las actuaciones sistemáticas de los sectores y áreas de reforma interior.

1. El desarrollo del suelo urbano no consolidado por la urbanización incluido en sectores y áreas de reforma interior a desarrollar por unidad de ejecución se llevará a cabo de acuerdo con los plazos establecidos en este Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento, o conforme a las previsiones del artículo 88 de la Ley andaluza 7/2002.

2. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado en los que su ordenación detallada se encuentra diferida a la formulación de un Plan Parcial o Plan Especial, los plazos de ejecución de la urbanización y demás deberes se realizarán conforme al plan de etapa contenidos en dichos planes de desarrollo, que deberán respetar el orden de prioridades establecidos en este Plan en su ficha respectiva y, cuando proceda, lo previsto en el número 5 siguiente.

3. Con carácter general, y sin perjuicio de lo dispuesto en el número 5, de no fijarse plazos de ejecución concretos, por dichos Planes Parciales o Especiales, se entenderá que el plazo para la aprobación del proyecto redistributivo y proyecto de urbanización correspondiente será de 12 de meses, a contar desde la aprobación definitiva de su respectivo Plan Parcial o Plan Especial. Las obras de urbanización, deberán iniciarse en el plazo de seis meses de la aprobación del proyecto de urbanización y acabadas en el plazo de veinticuatro (24) meses.

4. Salvo que resulte de aplicación lo dispuesto en el número 5, igual regla que la establecida en el apartado anterior se aplicará en los supuestos en los que el presente Plan General establezca directamente la ordenación urbanística pormenorizada completa de los sectores y áreas de reforma interior sujetos a unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado, a contar desde el inicio del respectivo cuatrienio al que esté adscrito a efectos de

programación.

5. En todo caso, antes de finalizar los dos primeros años desde la entrada en vigor del presente Plan General deberá encontrarse cumplimentados los deberes de presentación de los instrumentos de planificación, redistribución y ejecución de la obra urbanizadora de aquellos sectores y áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado que cuenten con excesos de aprovechamiento con respecto al aprovechamiento medio.

De igual forma, los sectores del suelo urbano no consolidado SUNC Sector SP-2 "San Pedro Sur" y SUNC Sector SP-4 "Marqués del Duero" antes de la finalización de la primera anualidad de la programación deberán haber cumplimentado el deber de programación del proyecto de urbanización y del proyecto de reparcelación ajustado a las previsiones de este Plan, así como finalizar la obra urbanizadora en el plazo máximo de 12 meses a contar desde la aprobación de su proyecto.

Artículo 10.3.8. La urbanización y edificación simultáneas en sectores y áreas de reforma interior del suelo Urbano no consolidado.

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se de la concurrencia de las siguientes circunstancias:

- a. Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.
- b. Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.
- c. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.
- d. Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.

- e. Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
 - f. Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
 - g. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.
2. En actuaciones asistemáticas la fianza a prestar habrá de cubrir todas las obras a las que alcanza el deber de urbanizar.
 3. En actuaciones sistemáticas, se exigirá además:
 - a. La aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.
 - b. Que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:
 - Explanación
 - Saneamiento
 - Encintado de aceras y base del firme de calzada
 - Cruces de calzadas de los servicios
 - Galerías de servicios
 - Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos
- Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización. El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.
4. En el sistema de compensación la fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:
- a. Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementando por aplicación del IPC.
 - b. Las obras ya ejecutadas, su adecuación al planeamiento, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación.
 - c. Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.
5. En actuaciones sistemáticas por cooperación, el solicitante habrá de haber financiado en su integridad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.
 6. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

Artículo 10.3.9. Plazos de edificación en el suelo urbano no consolidado de ejecución sistemática en sectores y áreas de reforma interior.

1. Los propietarios de las parcelas resultantes tras la ejecución del planeamiento en el Suelo Urbano No Consolidado incluidos en sectores y áreas de reforma interior, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto por el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar tras la ejecución de la obra de urbanización. Para los casos en que no se establezca expresamente, se considera como plazo de edificación, el de tres años, a contar desde la finalización de la urbanización.
2. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaron varias transmisiones de dominio.
3. Los propietarios de las parcelas edificables no materializadas en el Suelo Urbano No Consolidado a ejecutar mediante actuaciones asistemáticas deberán solicitar y obtener la licencia de edificación en el plazo de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan.

Artículo 10.3.10. Áreas de Reparto y determinación de Aprovechamiento Medio en áreas de reparto en la que se integran los sectores y áreas de reforma interior.

1. Áreas de reparto conformadas por sectores de suelo urbano no consolidado y las actuaciones aisladas públicas vinculadas.

En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen las siguientes Áreas de Reparto que se indican en la Tabla nº 1 de este precepto en las que se integran los terrenos incluidos en ámbitos de sectores de suelo urbano no consolidado, así como en su caso las actuaciones aisladas públicas vinculadas a dichos sectores a efectos de gestión y que integran las respectivas Áreas de Reparto, siendo su delimitación la que se establece en el Plano de Ordenación Estructural. Áreas de Reparto y la determinación de su Aprovechamiento Medio, la que también se señala a continuación:

ÁREA DE REPARTO	SECTORES SÚNC	ACTUACIONES AISLADAS PÚBLICAS VINCULADAS	APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/M²)
AR-SU-SP-1	SECTOR SÚNC SP 1 Y SÚNC SP 3	AA-SP-2	0,3084
AR-SU-SP-2	SECTOR SÚNC SP 2		0,64693
AR-SU-SP-3	SECTOR SÚNC SP 4		0,3087
AR-SU-SP-4	SECTOR SÚNC SP 5		0,2773
AR-SU-SP-5	SECTOR SÚNC SP 6		0,13496
AR-SU-SP-6	SECTOR SÚNC SP 7		0,34999
AR-SU-NA-1	SECTOR SÚNC NA 1		0,35635
AR-SU-NG-1	SECTOR SÚNC NG 1, SÚNC NG 2 y SÚNC NG 3	AA-NG-11	0,28647
AR-SU-MB-1	SECTOR SÚNC MB 1		0,47087
AR-SU-RR-17	SECTOR SÚNC RR 1	AA-MB-13	0,22139

2. Áreas de reparto conformadas por áreas de reforma interior y las actuaciones aisladas públicas vinculadas.

En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen las siguientes Áreas de Reparto que se indican en la Tabla nº 2 de este precepto, en la que se integran los terrenos incluidos en ámbitos de áreas de reforma interior así como en su caso las actuaciones aisladas públicas vinculadas a ellas a efectos de gestión y que integran las respectivas Áreas de Reparto, siendo su delimitación la que se establece en el Plano de Ordenación Estructural. Áreas de Reparto, y la determinación de su Aprovechamiento Medio, la que también se señala a continuación:

ÁREA DE REPARTO	ÁREAS DE REFORMA INTERIOR	ACTUACIONES AISLADAS PÚBLICAS VINCULADAS	APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/M²)
AR-SU-SP-7	ARI-SP-1 Y ARI-SP-2		0,2582
AR-SU-SP-8	ARI-SP-3		0,31363
AR-SU-SP-9	ARI-SP-4		0,2393
AR-SU-SP-10	ARI-SP-5		0,42775
AR-SU-SP-11	ARI-SP-6		0,598
AR-SU-SP-12	ARI-SP-7		0,262
AR-SU-SP-13	ARI-SP-8		0,5525
AR-SU-SP-14	ARI-SP-9		0,703
AR-SU-SP-15	ARI-SP-10		0,91858
AR-SU-SP-16	ARI-SP-11		0,9707
AR-SU-SP-17	ARI-SP-12		0,5554
AR-SU-SP-18	ARI-SP-13		0,3
AR-SU-SP-19	ARI-SP-14		0,2296
AR-SU-NA-2	ARI-NA-1		0,29018
AR-SU-NA-3	ARI-NA-2		0,35757
AR-SU-NA-4	ARI-NA-3		0,52798
AR-SU-NA-5	ARI-NA-4		0,40552
AR-SU-NA-6	ARI-NA-5		0,36553
AR-SU-NA-7	ARI-NA-6		0,32935
AR-SU-NA-8	ARI-NA-7		0,34552
AR-SU-NA-9	ARI-NA-8		0,563
AR-SU-NA-10	ARI-NA-9		0,2996
AR-SU-NG-2	ARI-NG-1		0,1872
AR-SU-NG-3	ARI-NG-2		0,2338
AR-SU-NG-4	ARI-NG-3		0,6146
AR-SU-NG-5	ARI-NG-4		0,17069
AR-SU-NG-6	ARI-NG-5		0,29405
AR-SU-NG-7	ARI-NG-6		0,22499
AR-SU-NG-8	ARI-NG-7		0,36
AR-SU-NG-9	ARI-NG-8		0,228
AR-SU-NG-10	ARI-NG-9		0,39314
AR-SU-NG-11	ARI-NG-10		0,24175
AR-SU-MB-2	ARI-MB-1		0,40624
AR-SU-MB-3	ARI-MB-2 Y ARI-MB-5	AA-MB-15	0,27409
AR-SU-MB-4	ARI-MB-3		0,16959
AR-SU-MB-5	ARI-MB-4		0,78688
AR-SU-MB-6	ARI-MB-6		0,29603
AR-SU-MB-7	ARI-MB-7		0,33944
AR-SU-MB-8	ARI-MB-8		0,85153
AR-SU-MB-9	ARI-MB-9		0,63749
AR-SU-MB-10	ARI-MB-10		0,27957
AR-SU-MB-11	ARI-MB-11		0,07139
AR-SU-RR-1	ARI-RR-1 Y ARI-RR-2		0,31236
AR-SU-RR-2	ARI-RR-3		0,39077
AR-SU-RR-3	ARI-RR-4		0,31529
AR-SU-RR-4	ARI-RR-5		0,31211
AR-SU-AL-1	ARI-AL-1		0,532
AR-SU-AL-2	ARI-AL-2		0,26444
AR-SU-VB-1	ARI-VB-1		0,54686
AR-SU-VB-2	ARI-VB-2		0,26725
AR-SU-VB-3	ARI-VB-3		0,3093
AR-SU-VB-4	ARI-VB-4		0,27198
AR-SU-VB-5	ARI-VB-5		0,42831
AR-SU-VB-6	ARI-VB-6		0,35453
AR-SU-VB-7	ARI-VB-7		0,35347
AR-SU-VB-8	ARI-VB-8	AA-VB-9	0,24687

SECCIÓN III. REGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE EJECUCIÓN SISTEMÁTICA EN ÁREAS DE REGULARIZACIÓN

Artículo 10.3.11. Caracteres generales de las áreas de regularización.

1. Las Áreas de Regularización (ARG) son unidades de ejecución con fines exclusivos de normalización en ámbitos del suelo urbano no consolidado en los que el presente Plan establece una ordenación integrada y coherente con el nuevo modelo territorial adoptado.

Las áreas de regularización, en cuanto ámbitos del suelo urbano no consolidado en zonas mayoritariamente edificadas irregularmente, se delimitan para asegurar la ejecución sistemática de los deberes urbanísticos pendientes para conseguir la normalización mediante su conversión en un área urbana con los equipamientos y urbanización adecuados a la edificación existente que resultan asumidas por este Plan. A tal fin se dirigen a la obtención de las dotaciones suplementarias que proporcionalmente precisan -- principalmente mediante reparcelación económica-, o/y, a la formalización de la cesión de las dotaciones existentes; y, en su caso, a la mejora e implantación de los servicios e infraestructuras requeridos.

2. La gestión de las áreas de regularización se realizará por unidades de ejecución conforme a los procedimientos ordinarios previstos en la legislación urbanística, sin perjuicio de la declaración de innecesariedad conforme a los requisitos previstos en el artículo 10.3.13.

3. Cada ámbito delimitado en los planos de ordenación como área de regularización coincide con el de la delimitación de la unidad de ejecución sin perjuicio de la adscripción exterior de terrenos de uso público vinculados al integrarse en la misma área de reparto.

A tal fin, el presente Plan, en aquellos casos en los que resulta necesario (teniendo presente el grado de intensidad de los usos y la tipología de la irregularidad sobre la que reconoce la intervención sistemática de normalización) realiza una adscripción de terrenos exteriores calificados como de uso público a las áreas de regularización que cuenten con un aprovechamiento objetivo superior al medio del Área de Reparto. En este caso, la adscripción de terrenos de uso y dominio público son los que perteneciendo a su Área de Reparto quedan excluidos de los ámbitos de las áreas de regularización.

4. La gestión de las áreas de regularización, por tratarse de ámbitos delimitados con unidad de ejecución en los que los aprovechamientos urbanísticos se encuentran materializados, se realizará preferente mediante reparcelación económica.

5. Las áreas de regularización se ejecutarán por el sistema de compensación en la primera anualidad de la programación del Plan General y, en caso de inactividad, se ejecutarán en la segunda por el sistema de cooperación. La Administración podrá de forma justificada ampliar estos plazos por una anualidad más.

6. De forma transitoria, se considerarán en situación análoga de Fuera de Ordenación Tolerado conforme a las previsiones del párrafo tercero del artículo 1.1.13 apartado 3 de estas Normas los edificios construidos en parcelas localizados en las áreas de regularización hasta que se proceda a aprobar el correspondiente proyecto de reparcelación y abonar los costes derivados del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, o hasta el momento en el que acontezca el acuerdo de innecesariedad de reparcelación conforme a las previsiones de estas Normas.

En el caso de que las edificaciones e instalaciones emplazadas en cualquier clase de suelo que se hubieran implantado sin licencia - de forma clandestina- o con licencia declarada ilegal y que pudiendo ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas, no se haya procedido a ello, se requerirá para la finalización de este régimen transitorio, además del cumplimiento del requisito establecido en el párrafo anterior, la declaración administrativa de legalización o de compatibilidad de la edificación con el nuevo planeamiento.

7. Los ámbitos de las áreas de regularización se identifican en los planos de ordenación y en el Anexo de estas Normas sobre Fichas de Actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado. La relación de las mismas y su pertenencia a las diferentes áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio se realiza en el artículo 10.3.14 siguiente.

8. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 6 anterior, la inclusión de una parcela con una calificación urbanística de uso lucrativo en un área de regularización supone el reconocimiento y asunción por este Plan General de lo materializado en ella, de modo que la edificación existente que se haya localizado en la misma no quedará en régimen de fuera de ordenación por aquellas divergencias que presente la construcción efectivamente materializada con las condiciones de edificación (edificabilidad, altura, ocupación,

tamaño de parcela) establecidas por este Plan en las Normas Particulares reguladoras de las diversas zonas de ordenanzas en atención a la calificación asignada a la citada parcela. Si el volumen edificado resultase ser superior al establecido como máximo en la correspondiente ficha del ámbito de la actuación, se reconocerá el derecho a patrimonializar el mismo por parte del interesado sin perjuicio de que la diferencia sea considerada como exceso de aprovechamiento urbanístico, debiendo ser objeto de la correspondiente compensación económica con la finalidad de que el Ayuntamiento pueda aplicar la misma a la adquisición de aquellas actuaciones aisladas vinculadas a las áreas de reparto de gestión pública.

9. En aquellos casos excepcionales en los que se presente en un área de regularización alguna parcela calificada con usos privativos sin edificar, Únicamente podrá admitirse la solicitud de licencia de obras si la misma se ajusta a las previsiones de la zona de ordenanzas y edificabilidad atribuida por este Plan en los planos de Ordenación Completa y ficha respectiva del Área y se ha procedido a ejecutar las previsiones de este Plan en materia de gestión urbanística de la misma. Igual previsión habrá de adoptarse en las actuaciones de sustitución de la edificación existente o de ampliación cuando ésta resultase admitida por resultar conforme tanto a la edificabilidad atribuida por la calificación de la zona de ordenanza como por la indica para la manzana en la ficha del área.

10. En las Áreas de Regularización, de forma excepcional, en materia de cesiones puede adoptarse una solución idéntica a la prevista en el apartado 3 del artículo 10.3.15. de estas Normas Urbanísticas sobre el uso público complementario.

Artículo 10.3.12. Régimen de derechos y deberes del Suelo Urbano no consolidado incluido en áreas de regularización.

1. En las áreas de regularización las facultades y deberes vinculados a las actuaciones son idénticos a los definidos en el artículo 10.3.5 anterior para el suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos en ámbitos con la delimitación de sectores y áreas de reforma interior, si bien el alcance de los deberes se reducirá al cumplimiento de aquellas obligaciones urbanísticas pendientes de satisfacer en su ámbito conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes, y sin perjuicio de que proceda la declaración de innecesariedad de reparcelación conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente
2. El aprovechamiento urbanístico subjetivo al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un Área de

Regularización será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % (u otra porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de la aprobación del instrumento redistributivo) del aprovechamiento medio del área de reparto.

No obstante lo anterior, los propietarios con edificaciones ya materializadas que resulten compatibles con la ordenación de este Plan tendrán derecho a la adjudicación del exceso de aprovechamiento necesario para poder patrimonializar íntegramente la edificabilidad consumida siempre condicionado a la debida compensación a aquellos titulares de aprovechamientos subjetivo de imposible materialización por resultar destinadas sus parcelas a usos públicos.

3. Los gastos de la reparcelación económica vinculados al proceso de normalización para la válida patrimonialización del aprovechamiento urbanístico reconocido por este Plan en cada una de las parcelas edificables del área de regularización, aun cuando se encuentre ya materializado, comprenderá todos los necesarios para proceder a satisfacer los deberes urbanísticos pendientes de cumplimiento. En concreto, se entienden incluidos los siguientes conceptos:

- a. Las compensaciones económicas sustitutivas que deban percibir los titulares de terrenos calificados en este Plan con destino de usos públicos en el ámbito del área de regularización cuando no puedan ser adjudicatarios de parcelas resultantes con aprovechamientos lucrativos en el proyecto de reparcelación.

No obstante, no se integrarán entre los costes de compensación económica los correspondientes a los terrenos calificados con destino público que en el interior del ámbito de la actuación se encuentren ya cedidos al Ayuntamiento de modo formal, aun cuando no haya sido aceptada, o, incluso, cuando la citada cesión obligatoria pueda obtenerse de modo gratuita en virtud de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 30 del Real Decreto 1093/1997 tras la tramitación e emisión de la correspondiente certificación prevista en el artículo 31 del mismo.

- b. Las compensaciones económicas dirigidas a financiar la adquisición de los terrenos con usos públicos que estando excluidos de las áreas de regularización se encuentran adscritos a las mismas a efectos de gestión por integrarse en el mismo área de reparto y que se corresponden con los excesos de aprovechamientos descontados el porcentaje en el

que se fija el derecho de recuperación de plusvalías perteneciente a la Administración.

- c. La compensación económica sustitutiva del deber de cesión de parcelas edificables correspondiente a la Administración en concepto de recuperación de plusvalías sin perjuicio del reconocimiento, en su caso, del derecho a la imputación de las cantidades anteriormente satisfechas efectivamente al Ayuntamiento por el promotor de la actuación irregular por este mismo concepto.
- d. Los gastos de urbanización o reurbanización pendientes de ejecutar en el ámbito del área de regularización así como los costes necesarios para que el área quede plenamente conectada a las redes generales viarias, de saneamiento, de suministro de agua y energía eléctrica exteriores a la actuación a través de las conexiones previstas en el plan y en el proyecto de urbanización.
- e. El coste que genere la redacción de los instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización.
- f. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, obras e instalaciones legalmente edificadas que exija la ejecución de este Plan.

4. En ningún caso se entenderá que el promotor de la actuación irregular objeto de normalización ha quedado sustraído de las obligaciones y deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable o exigibles para los actos de ejecución de las mismas, subsistiendo éstas hasta su total satisfacción.

5. Cuando así se indique en la Ficha respectiva del ámbito (Anexo de Normas), también será objeto de cesión obligatoria conjuntamente con el suelo soporte, la entrega a la Administración de la edificación existente sobre los terrenos calificados en el Área de Regularización con el uso de equipamiento público cuando la misma es considerada apta por este Plan para albergar los usos dotacionales previstos sin perjuicio de la necesidad de ejecutar obras ordinarias de adecuación. Este deber de entrega de edificación para uso público lleva aparejada la obligación de la ejecución de citadas obras de adecuación del inmueble a los usos dotacionales previstos.

La exigibilidad de este deber de cesión se justifica al haberse tenido presente en el establecimiento de las reservas dotacionales del área así como en el cálculo del aprovechamiento objetivo de la misma, este deber suplementario aplicando al efecto el oportuno coeficientes ponderador que se refleja en su Ficha. En el caso de

que en el proceso de ejecución se acredite la imposibilidad de proceder a la citada adecuación, la obligación de la cesión se limitará a la entrega del suelo calificado con uso público y correlativamente, se entenderá inaplicable el mencionado coeficiente ponderador, de modo que el cálculo del Aprovechamiento Objetivo del área establecido por este Plan en la ficha respectiva se entenderá automáticamente reajustado (sin que ello conlleve la alteración del aprovechamiento susceptibles de apropiación privada, ni de las edificabilidades, usos y demás parámetros de ordenación). El exceso de aprovechamiento objetivo originado por este requisito automático sobre los calculados originariamente por este Plan General, deberá ser objeto de la oportuna compensación económica a la Administración Urbanística quien deberá adscribir este ingreso en el Patrimonio Municipal de Suelo a fin de destinarlo preferentemente a la mejora de la urbanización y dotación en las áreas degradadas la ciudad existente conforme al artículo 5.1.8 de estas Normas.

6. En las áreas de regularización podrá aplicarse la regla establecida en el artículo 6.7.2 apartado 6 de las Normas en materia de cesión del uso de los terrenos calificados de espacios libres de sistema local en el interior del ámbito cuando proceda conforme a dicha regulación.

Artículo 10.3.13. Declaración de innecesariedad de reparcelación en áreas de regularización.

1. Podrá declararse la innecesariedad de la reparcelación en las Áreas de Regularización, en los siguientes casos:

- a. Cuando el promotor de la edificación irregular, proceda a la cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de los terrenos calificados con usos públicos en el interior de la actuación así como, en su caso, los adscritos en el exterior vinculados a ella y asuma el compromiso de financiar los gastos de urbanización pendientes, prestando a tal efecto garantías suficientes en el modo admitido por este Plan para la ejecución de la obra urbanizadora.

No obstante lo anterior, se admitirá la compensación económica sustitutiva de la entrega de los suelos de uso público exteriores, cantidad que se calculará conforme a las valoraciones legales establecidas para la expropiación de terrenos del suelo urbano no consolidado.

- b. Cuando no presentando deficiencias la urbanización existente, ni siendo preciso su mejora, los únicos suelos de uso público incluidos y adscritos al área de regularización se encuentren ya cedidos al Ayuntamiento de modo formal o, incluso, cuando la citada cesión pueda obtenerse de modo obligatorio y sin necesidad de compensación en virtud de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 30 del Real Decreto 1093/1997 tras la tramitación y emisión de la correspondiente certificación prevista en el artículo 31 del mismo.

2. Para reconocer la procedencia de la declaración de innecesariedad de la reparcelación, será requisito concurrente conjuntamente con el resto de exigencias establecidas en cada uno de los apartados anteriores, el cumplimiento del deber de compensación económica a favor del Ayuntamiento correspondiente a la imposibilidad de materializarse la cesión de suelo edificable derivado del derecho de la Administración Municipal de participación de las plusvalías que genere la acción pública en materia de ordenación urbanística.

El Ayuntamiento en el expediente de declaración de innecesariedad a la vista de los antecedentes administrativos deberá imputar como parte de la cantidad resultante de esta compensación económica sustitutiva aquel importe que, en su caso, el promotor originario causante de la actuación irregular hubiese ingresado de modo efectivo en la hacienda municipal a favor del propio Ayuntamiento por este mismo concepto.

Artículo 10.3.14. Áreas de Reparto y determinación de Aprovechamiento Medio en áreas de reparto en la que se integran las áreas de regularización.

En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen las siguientes Áreas de Reparto que a continuación se indica en la que se integran los terrenos incluidos en ámbitos delimitados como Áreas de Regularización así como, en su caso, las actuaciones aisladas públicas vinculadas a ellas a efectos de gestión, siendo su delimitación la que se establece en el Plano de Ordenación Estructural. Áreas de Reparto. y la determinación de su Aprovechamiento Medio, la que también se señala a continuación, en la Tabla identificada con el número 3:

ÁREA DE REPARTO	ÁREAS DE REGULARIZACIÓN	DE	ACTUACIONES AISLADAS PÚBLICAS VINCULADAS	APROVECHAMIENTO MEDIO (U/M ²)
AR-SU-SP-20	ARG-SP-1 Y ARG-SP-2	AA-SP-8		0,53066
AR-SU-SP-21	ARG-SP-3			0,80594
AR-SU-SP-22	ARG-SP-4			0,48843
AR-SU-SP-23	ARG-SP-5			0,81262
AR-SU-SP-24	ARG-SP-6			0,68531
AR-SU-SP-25	ARG-SP-7			0,49424
AR-SU-SP-26	ARG-SP-8			0,75624
AR-SU-SP-27	ARG-SP-9	AA-SP-6		1,10294
AR-SU-NA-11	ARG-NA-1	AA-NA-1		0,65441
AR-SU-NA-12	ARG-NA-2			0,41727
AR-SU-NA-13	ARG-NA-3			0,69704
AR-SU-NA-14	ARG-NA-4			0,77107
AR-SU-NA-15	ARG-NA-5			1,11355
AR-SU-NA-16	ARG-NA-6			0,4911
AR-SU-NA-17	ARG-NA-7			0,43011
AR-SU-NA-18	ARG-NA-8	AA-NA-2		0,39549
AR-SU-NA-19	ARG-NA-9			0,35089
AR-SU-NA-20	ARG-NA-10			0,41014
AR-SU-NA-21	ARG-NA-11			0,5767
AR-SU-NA-22	ARG-NA-12			0,37988
AR-SU-NG-12	ARG-NG-1			0,59316
AR-SU-NG-13	ARG-NG-2			0,9787
AR-SU-NG-14	ARG-NG-3			0,41197
AR-SU-NG-15	ARG-NG-4			0,59504
AR-SU-NG-16	ARG-NG-5			0,17493
AR-SU-NG-17	ARG-NG-6	AA-NG-10		0,27052
AR-SU-NG-18	ARG-NG-7			0,31891
AR-SU-NG-19	ARG-NG-8 Y ARG-NG-9	AA-NG-5, AA-NG-7, AA-NG-9,		1,12243
AR-SU-NG-20	ARG-NG-10			0,34428
AR-SU-NG-21	ARG-NG-11	AA-NG-2 Y AA-NG-17		0,87639
AR-SU-NG-22	ARG-NG-12			0,44443
AR-SU-NG-23	ARG-NG-13			1,49477
AR-SU-MB-13	ARG-MB-1			3,31499
AR-SU-MB-13	ARG-MB-2			4,27367
AR-SU-MB-14	ARG-MB-3			0,8675
AR-SU-MB-15	ARG-MB-4			3,64805
AR-SU-MB-16	ARG-MB-5			3,19304
AR-SU-MB-17	ARG-MB-6 Y ARG-MB-7	AA-MB-8		0,90369
AR-SU-MB-18	ARG-MB-8			0,46782
AR-SU-MB-19	ARG-MB-9			1,34557
AR-SU-MB-20	ARG-MB-10	AA-MB-6		2,7293
AR-SU-MB-21	ARG-MB-11			0,84425
AR-SU-MB-22	ARG-MB-12			0,86002
AR-SU-MB-23	ARG-MB-13			2,30715
AR-SU-MB-24	ARG-MB-14			0,33113
AR-SU-MB-25	ARG-MB-15			0,49855
AR-SU-RR-5	ARG-RR-1			0,43062
AR-SU-RR-6	ARG-RR-2	AA-RR-1		0,56935
AR-SU-RR-7	ARG-RR-3			0,70279

2º. Áreas de Transferencias con fines de renovación parcial y progresiva al que el presente Plan le atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al que resultaba conforme al planeamiento anterior para fomentar la consecución de nuevos objetivos urbanos.

3. Excepcionalmente este Plan establece en determinados ámbitos de Incremento de Aprovechamiento que no cuentan con vinculación exterior de actuaciones aisladas públicas o de existir éstas se consideran insuficientes, que la cesión o compensación de terrenos para usos públicos (a la que se refiere la letra a) del apartado 2 del artículo 10.3.17 o del artículo o la letra a) del apartado 5.1º del artículo 10.3.19) se entienda sustituida o, en su caso, complementada con la cesión obligatoria de una parte de la edificación que es objeto de habilitación en el interior del ámbito, y que será entregada a favor de la Administración para su destino a equipamiento público construido. Mediante esta cesión se entiende cumplimentado el deber de contribuir a la mejora dotacional a los efectos de habilitar la regularización de la edificación del Ámbito de Incremento de Aprovechamiento con fines de normalización o bien para admitir la materialización de las mayores edificabilidades y nuevos usos posibilitados por este Plan en los Ámbitos con fines de renovación.

En la ficha respectiva de estos ámbitos de compensación interna se establece la cuantía de la superficie construida del edificio que debe ser objeto de cesión a la Administración con destino a usos públicos. En el Plano de Ordenación Pormenorizada la parcela en la que concurra esta circunstancia se identifica a efectos de gestión como Ámbito de Incremento de Aprovechamiento y afectos de calificación urbanístico se le atribuye la identificación correspondiente a la zona de ordenanzas en razón del uso y tipología del edificio, y adicionalmente, se establece el símbolo correspondiente a la leyenda de "Con uso público complementario", expresivo de la concurrencia de usos diversos en el interior del edificio.

La parte de la edificación con destino a uso público tendrá la consideración de bien de dominio público, debiendo tramitarse un Estudio de Detalle para la concreción del volumen edificatorio que debe ser objeto de afección al dominio público según los requerimientos superficiales establecidos en la ficha respectiva de este Plan General. La localización de esta superficie se realizará en planta baja o planta baja y primera del edificio o en su caso, en pieza edificatoria exclusiva si la configuración del edificio lo permite.

AR-SU-RR-8	ARG-RR-4	0,35959
AR-SU-RR-9	ARG-RR-5	0,16966
AR-SU-RR-10	ARG-RR-6	0,72459
AR-SU-RR-11	ARG-RR-7	0,58409
AR-SU-RR-12	ARG-RR-8	0,80747
AR-SU-RR-13	ARG-RR-9	0,29899
AR-SU-AL-3	ARG-AL-1	0,46506
AR-SU-AL-4	ARG-AL-2	0,54016
AR-SU-AL-5	ARG-AL-3	0,37367
AR-SU-AL-6	ARG-AL-4	0,21826
AR-SU-VB-9	ARG-VB-1, ARG-VB-3	0,7484
AR-SU-VB-10	ARG-VB-2	0,33158
AR-SU-VB-11	ARG-VB-4	0,2456
AR-SU-VB-12	ARG-VB-5	0,61549
AR-SU-VB-13	ARG-VB-6	0,54532
AR-SU-VB-14	ARG-VB-7	0,76906
AR-SU-VB-15	ARG-VB-8	0,3782
AR-SU-VB-16	ARG-VB-9	0,31954
AR-SU-VB-17	ARG-VB-10	0,49943

SECCIÓN IV. REGIMEN DEL SUELO DE AREAS DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS.

Artículo 10.3.15. Clases de Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos.

1. Las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos (ATA) son ámbitos del suelo urbano no consolidado en los que se incrementa considerablemente el aprovechamiento urbanístico (AIA) previsto en el anterior planeamiento, y que por requerir un aumento del nivel de dotacional, se vinculan los ámbitos en los que concurre ese incremento a la obtención de actuaciones aisladas públicas (AA), quedando incluidas en el mismo Área de Repartos sin precisar su ejecución sistemática al no delimitarse unidad de ejecución.

2. El Plan diferencia dos clases de áreas de transferencias de aprovechamientos urbanísticos:

- 1º. Áreas de Transferencias vinculadas a fines de normalización. Se integran por parcelas irregularmente edificadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan que materializan un aprovechamiento considerablemente mayor al atribuido por el planeamiento anterior y que ahora son asumidas por este Plan (identificándolas como Ámbito de Incremento de Aprovechamiento con la leyenda AIA) al ser compatibles con su modelo territorial y estar vinculadas a la obtención de los suelos públicos (identificados como Actuaciones Aisladas Públicas vinculadas con la leyenda AAP) para lograr el objetivo de la normalización.

Artículo 10.3.16. Régimen General de las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos.

1. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos se aplicarán en suelo urbano no consolidado en ámbitos no integrados que contando con delimitación de Área de Reparto, el presente Plan no prevé necesariamente la delimitación de unidades de ejecución para su gestión.
2. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos tienen la finalidad de asegurar la distribución de los aprovechamientos atribuidos por el Plan entre los propietarios y obtener, por parte de la Administración, la cesión gratuita de los suelos destinados a usos públicos incluidos en el Área de Reparto sin necesidad de que la actividad de ejecución se realice de forma simultánea.
3. Las Transferencias se realizarán entre una parcela que tenga atribuido por este Plan un aprovechamiento subjetivo que no pueda materializarse por encontrarse afectada a un destino público y una parcela que tenga atribuido por el Plan la posibilidad de materializar un aprovechamiento objetivo superior al resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del área de reparto. Para la determinación del aprovechamiento objetivo se utilizarán los coeficientes del artículo 3.2.2.

4. Es objeto de la transferencia, el aprovechamiento subjetivo que el titular de la parcela con destino a usos públicos le resulta de imposible materialización en ella como consecuencia de dicha calificación pública.

A tal fin, el propietario de la parcela con aprovechamiento objetivo nulo -por estar destinada por el Plan a un uso público- puede transferir los aprovechamientos subjetivos que le corresponde a una parcela con aprovechamientos objetivos superiores al aprovechamiento medio.

La eficacia de esta Transferencia requiere la cesión gratuita a favor de la Administración Urbanística Municipal de la parcela de la que trae su causa el aprovechamiento subjetivo objeto de transferencia a fin de que destine la misma al uso público previsto en el Plan.

5. El acuerdo de Transferencias entre los titulares de las parcelas incluidas en el área de reparto puede revestir la modalidad de acuerdo de cesión o de distribución del aprovechamiento subjetivo.

El acuerdo consistente en la cesión del aprovechamiento subjetivo implica la transmisión del dominio de dicho aprovechamiento a

favor del propietario de la parcela receptora y simultáneamente la cesión gratuita al municipio de la parcela calificada de uso público.

Por su parte, el acuerdo de Transferencia consistente en la distribución del aprovechamiento subjetivo implica la adjudicación a cada uno de los propietarios de las parcelas a que se refiere la transferencia de una parte del aprovechamiento objetivo que puede materializarse en la parcela receptora en proporción a su derecho al aprovechamiento.

6. No será objeto de Transferencia la parte del aprovechamiento que en cada parcela edificable se corresponde con el 10% del aprovechamiento medio correspondiente a la Administración (o en su caso, otro porcentaje que establezca la legislación urbanística en el momento de su ejecución) sin perjuicio de que ésta proceda a la cesión del mismo mediante compensación económica sustitutiva conforme a lo dispuesto en el artículo 64.1 de la Ley andaluza 7/2002. Se aplicará idéntica regla que la establecida en el artículo 10.3.12 apartado 3.c) anterior sobre el derecho a la imputación de las cantidades anteriormente satisfechas efectivamente al Ayuntamiento por el promotor de la actuación irregular por este mismo concepto.

7. La Transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por la Administración Urbanística Municipal, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas implicadas. Las transferencias se inscribirán en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos en la forma prevista en el artículo 65 de la Ley andaluza 7/2002.

Artículo 10.3.17. Identificación de las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos con fines de normalización.

1. Los ámbitos previstos en este Plan para la aplicación de la modalidad de ejecución urbanística de Áreas de Transferencias de Aprovechamientos (ATA) con fines de normalización son los que a continuación se expresan integrando cada una de ella un área de reparto en la que se incluyen los Ámbitos de Incrementos de Aprovechamientos Urbanísticos (AIA) y las actuaciones aisladas de dotaciones públicas (AA) vinculadas a éstas para su gestión mediante transferencias. De igual modo se indican las áreas de reparto y sus aprovechamientos medios.

2. Son obligaciones urbanísticas vinculadas a estos ámbitos del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que no se delimiten unidades de ejecución, los correspondientes al estatuto del suelo urbano definido en el art.10.3.12 pendientes de cumplir con las siguientes particularidades:

a. El cumplimiento de los deberes de cesión de suelo para usos públicos se realizará mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos conforme a la regulación establecida en los artículos siguientes o, en los casos previstos en estas Normas, mediante su compensación económica sustitutiva.

b. El cumplimiento del deber de cesión de parcelas edificables correspondiente a la Administración en concepto de recuperación de plusvalías se realizará mediante compensación económica sustitutiva sin perjuicio del reconocimiento, en su caso, del derecho a la imputación (total o proporcional) de las cantidades anteriormente satisfechas efectivamente al Ayuntamiento por el promotor de la actuación irregular por este mismo concepto.

c. Financiar el coste de la urbanización pendiente que afecten a la vía o vías que den frente a la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

3. En los Ámbitos de Incrementos de Aprovechamientos Urbanísticos (AIA) integrados en áreas de reparto de gestión pública identificados en las fichas, el deber de adquisición de terrenos con uso público corresponderá a la Administración Municipal hasta el límite del importe obtenido por ésta en la previa enajenación irregularmente realizada de la parcela en la que se localice la edificación objeto de normalización.

4. En los ámbitos de Incrementos de Aprovechamientos con fines de normalización a los que se refiere el apartado 3 del artículo 10.3.15 de estas Normas, en los que se establece como sustitutivo o complemento al deber de cesión de terrenos de usos públicos vinculados exteriores, el deber de entrega de una parte de la superficie construida en el propio edificio objeto de normalización con destino usos públicos, el cumplimiento de este deber será exigible en los términos dispuestos en el citado apartado 3 del artículo 10.3.15. En este caso, la declaración de compatibilidad

ÁREA DE REPARTO	ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	DE ACTUACIONES ASIMILADAS PÚBLICAS VINCULADAS	APROVECHAMIENTO MEDIO (U/M2)
AR-SU-SP-28	AIA-SP-1, AIA-SP-7, AIA-SP-8	AA-SP-3 Y AA-SP-10	1.55174
AR-SU-SP-29	AA-SP-2	AA-SP-7	1.6457
AR-SU-SP-30	AIA-SP-3	AA-SP-1	1.069
AR-SU-SP-31	AIA-SP-4	AA-SP-5	1.39167
AR-SU-SP-32	AIA-SP-5	AA-SP-9	1.1157
AR-SU-SP-33	AIA-SP-6 Y AIA-SP-9	AA-SP-4	0.8155
AR-SU-NA-23	AIA-NA-1, AIA-NA-5, AIA-NA-7 Y AIA-NA-9	AA-NA-4	1.14768
AR-SU-NA-24	AIA-NA-2 Y AIA-NA-12	AA-NA-3	0.8993
AR-SU-NA-25	AIA-NA-3	AA-NA-7	1.30461
AR-SU-NA-26	AIA-NA-4	AA-NA-10	1.29925
AR-SU-NA-27	AIA-NA-6	AA-NA-6	0.36336
AR-SU-NA-28	AIA-NA-8	AA-NA-5	0.50049
AR-SU-NA-29	AIA-NA-10	AA-NA-8 Y AA-NA-9	2.1761
AR-SU-NA-30	AIA-NA-11	AA-NA-11	1.0705
AR-SU-NG-24	AIA-NG-1	AA-NG-14	0.41698
AR-SU-NG-25	AIA-NG-2 Y AIA-NG-8	AA-NG-1 Y AA-NG-19	0.60308
AR-SU-NG-26	AIA-NG-3 Y AIA-NG-11	AA-NG-4 Y AA-NG-15	0.61672
AR-SU-NG-27	AIA-NG-4	AA-NG-3	0.84247
AR-SU-NG-28	AIA-NG-5	AA-NG-8	0.7439
AR-SU-NG-29	AIA-NG-6	AA-NG-6	0.98104
AR-SU-NG-30	AIA-NG-7	AA-NG-12 Y AA-NG-18	1.1174
AR-SU-NG-31	AIA-NG-9	AA-NG-16	0.89743
AR-SU-NG-32	AIA-NG-10	AA-NG-13	1.55899
AR-SU-NG-34	AIA-NG-13	AA-NG-20	0.4509
AR-SU-NG-35	AIA-NG-14	AA-NG-21	0.83877
AR-SU-MB-26	AIA-MB-1, AIA-MB-3, AIA-MB-5, AIA-MB-9 Y AIA-MB-11	AA-MB-7	1.80799
AR-SU-MB-27	AIA-MB-2 Y AIA-MB-12	AA-MB-5, AA-MB-11 Y AA-MB-12	0.63982
AR-SU-MB-28	AIA-MB-4	AA-MB-2	2.29716
AR-SU-MB-29	AIA-MB-6	AA-MB-1	0.74985
AR-SU-MB-30	AIA-MB-7	AA-MB-3, AA-MB-9 Y AA-MB-14	1.94331
AR-SU-MB-31	AIA-MB-8	AA-MB-4 Y AA-MB-10	0.36113
AR-SU-MB-32	AIA-MB-10		2.59199
AR-SU-MB-33	AIA-MB-13		1.38467
AR-SU-RR-14	AIA-RR-1 Y AIA-RR-3	AA-RR-3	0.64904
AR-SU-RR-15	AIA-RR-2	AA-RR-2	0.21034
AR-SU-RR-16	AIA-RR-4, AIA-RR-5 Y AIA-RR-6	AA-RR-5	0.74253
AR-SU-AL-7	AIA-AL-1 Y AIA-AL-2	AA-AL-6	0.73774
AR-SU-VB-18	AIA-VB-1, AIA-VB-4, AIA-VB-5 Y AIA-VB-6	AA-VB-5, AA-VB-6 Y AA-VB-11	0.46064
AR-SU-VB-19	AIA-VB-2	AA-VB-7	0.56772
AR-SU-VB-21	AIA-VB-7	AA-VB-3	1.05075
AR-SU-VB-22	AIA-VB-8	AA-VB-12	0.56666
AR-SU-VB-23	AIA-VB-9 Y AIA-VB-10	AA-VB-8	0.91838

del edificio objeto de regularización estará condicionada a la previa y efectiva cesión realizada en escritura pública de la finca registral correspondiente a la parte del edificio para fines públicos y garantía de ejecución de las obras de adecuación.

Artículo 10.3.18. Régimen de las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos con fines de normalización.

1. En los Ámbitos de Incremento de Aprovechamiento Urbanístico (AIA) integrados en las Áreas de Transferencias con fines de normalización, al encontrarse el aprovechamiento objetivo ya materializado a la entrada en vigor del presente Plan, las operaciones jurídicas de Transferencias se realizará mediante acuerdo de cesión de dicho aprovechamiento subjetivo que incluirá la oportuna compensación económica al titular de la parcela con usos públicos.

La eficacia de esta Transferencia requiere la cesión gratuita a favor de la Administración Urbanística Municipal de la parcela de la que trae su causa el aprovechamiento subjetivo objeto de transferencia a fin de que destine la misma al uso público previsto en el Plan.

Como consecuencia de la transferencia la parcela receptora de la misma queda legitimada para que en ella puedan patrimonializarse la totalidad de los aprovechamientos objetivos permitidos o reconocidos por el Plan.

2. El Ayuntamiento colaborará en la gestión de las Transferencias de Aprovechamientos para su efectividad, y a tal fin dirigirá sus esfuerzos a la compra o expropiación, de los terrenos calificados con destinos públicos incorporados al área de reparto. En esta hipótesis, el Ayuntamiento quedará subrogado en la posición del titular de la parcela de uso público obtenida, de modo que le corresponderá el derecho al aprovechamiento subjetivo de la misma para su aplicación a los posteriores acuerdos de ajustes de aprovechamientos de las parcelas excedentarias.

3. Una vez transcurrido un año desde la entrada en vigor del Plan sin que los obligados a la gestión de las transferencias de aprovechamientos hayan alcanzado acuerdo de cesión del aprovechamiento subjetivo entre ellos (y consiguientemente, la cesión gratuita al Municipios de la parcela de uso público), el Ayuntamiento autorizará, de conformidad con el artículo 64 de la LOUA, a que las solicitudes de regularización y ajustes de

aprovechamientos sean acompañadas por el abono por parte del interesado de una compensación económica sustitutiva equivalente al valor urbanístico de los aprovechamientos subjetivos necesarios para adquirir los terrenos de uso público que proporcionalmente correspondan en atención al Aprovechamiento Medio.

Para habilitar esta medida será requisito de necesaria concurrencia que el Ayuntamiento haya procedido a iniciar el expediente de expropiación forzosa de los terrenos con destino de uso público incorporados en el área de reparto del ámbito de Transferencias de Aprovechamientos de que se trate.

En este caso, la compensación económica se destinará por el Ayuntamiento a financiar la adquisición de los terrenos calificados para usos públicos por el Plan General.

El valor de la compensación económica sustitutiva prevista en el párrafo anterior se calculará conforme a lo previsto en el artículo 64.2 de la LOUA.

4. En la hipótesis de que haya transcurrido tres años sin que la gestión de algunas áreas sujetas a transferencias de aprovechamientos urbanísticos haya culminado, el Ayuntamiento procederá a iniciar el expediente administrativo tendente a sustituir el régimen de transferencias de aprovechamientos urbanísticos por el de gestión sistemática a través de la delimitación de unidades de ejecución discontinua a fin de asegurar la obtención de los suelos de uso público y, la consiguiente, compensación económica a cargo de las parcelas excedentarias que aun no hayan cumplimentado sus deberes.

5. De forma transitoria, se considerarán en situación análoga de Fuera de Ordenación conforme a las previsiones del párrafo tercero artículo 1.1.13 apartado 3 de estas Normas los edificios construidos en parcelas localizados en ámbitos sujetos a Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos por constituir supuestos de Incrementos de Aprovechamientos Urbanísticos incorporados en Áreas de Reparto que precisan de la adecuada dotación de espacios libres o/y equipamientos para declarar la compatibilidad de la edificación construida conforme a las previsiones de este Plan. Este régimen transitorio de las edificaciones permanecerá hasta que acontezca el cumplimiento de las obligaciones derivadas del régimen de las áreas de incremento de aprovechamiento.

En el caso de que las edificaciones e instalaciones emplazadas en cualquier clase de suelo que se hubieran implantado sin licencia -

de forma clandestina- o con licencia declarada ilegal y que pudiendo ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas, no se haya procedido a ello, se requerirá para la finalización de este régimen transitorio, además del cumplimiento del requisito establecido en el párrafo anterior, la obtención de licencia o en su caso la declaración administrativa de legalización o de compatibilidad de la edificación con el nuevo planeamiento.

6.
- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 5 anterior, la inclusión de una parcela con una calificación urbanística de uso lucrativo en un área de incremento de aprovechamiento (sujeta a al régimen de transferencias) supone el reconocimiento y asunción por este Plan General de lo materializado en ella, de modo que la edificación existente que se haya localizado en la misma una vez cumplimentado los deberes establecidos en este Capítulo, no quedará en régimen de fuera de ordenación por aquellas divergencias que presente la construcción efectivamente materializada con las condiciones de edificación (edificabilidad, altura, ocupación, tamaño de parcela) establecidas por este Plan en las Normas Particulares reguladoras de las diversas zonas de ordenanzas en atención a la calificación asignada a la citada parcela. Si el volumen edificado resultase superior al establecido como máximo en la correspondiente ficha del ámbito de la actuación, se reconocerá el derecho a patrimonializar el mismo por parte del interesado sin perjuicio de que la diferencia sea considerada como exceso de aprovechamiento urbanístico, debiendo ser objeto de la correspondiente compensación económica con la finalidad de que el Ayuntamiento pueda aplicar la misma a la adquisición de aquellas actuaciones aisladas vinculadas a las áreas de reparto de gestión pública.

Artículo 10.3.19. Régimen de las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos correspondiente a AIA con fines de renovación.

1.
- Los Ámbitos de Incremento de Aprovechamiento Urbanístico (AIA) con fines de renovación se vinculan a Actuaciones Públicas Aisladas, conformando un área de reparto para su gestión ordinariamente mediante transferencias de aprovechamientos que se ajustarán a lo dispuesto a lo dispuesto en los apartados siguientes y supletoriamente a lo previsto en el artículo 10.3.16 de estas Normas. Las áreas de reparto de estos ámbitos de incremento de aprovechamiento con fines de renovación son:

ÁREA DE REPARTO	ÁMBITO DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	DE ACTUACIONES AISLADAS VINCULADAS	APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/M2)
AR-SU-NG-33	AIA-NG-12		0.51247
AR-SU-MB-34	AIA-MB-14		2.7369
AR-SU-AL-8	AIA-AL-3	AA-AL-4	0.3719
AR-SU-VB-20	AIA-VB-3	AA-VB-1	0.4288

2.
- La legitimación para materializar la nueva propuesta de ordenación y edificación establecidos por este Plan en el Ámbito de Incremento de Aprovechamiento con fines de renovación, están vinculados al cumplimiento de los deberes establecidos en cada uno de los ámbitos.
3.
- Los deberes urbanísticos vinculados para la implantación de las nuevas edificabilidades y usos posibilitados por este Plan en el ámbito del Área de Transferencia son los siguientes referenciados para el conjunto de los terrenos integrantes de esta área de reparto y cuya ejecución se realizará en la forma prevista en los apartados siguientes:
- a.
- Cesión obligatoria y gratuitamente al Municipio de los terrenos destinados por la ordenación urbanística a usos públicos incluidos en el Área de Reparto e identificados como Actuaciones Públicas Aisladas vinculadas.
- Este deber deberá ser cumplido mediante la cesión directa y automática de los terrenos derivada del acto de aprobación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos.
- b.
- Compensar económicamente la sustitución del deber de cesión obligatoria y gratuitamente al Municipio de la superficie de los terrenos, ya urbanizados en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación.
- c.
- Proceder a ajustar el aprovechamiento subjetivo con el objetivo, mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos.
- d.
- Financiar la ejecución de las obras de urbanización complementarias que fueran precisas para el correcto funcionamiento de la edificación en atención a su mayor intensidad posibilitada.

SECCIÓN V. REGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SIN ÁREAS DE REPARTO.

Artículo 10.3.20 Áreas de Edificación con incrementos de aprovechamientos no adscritos a áreas de repartos: parcelas con ordenación de mantenimiento.

Las parcelas identificadas como ámbitos de Mantenimiento de la Ordenación se corresponden a parcelas edificadas a la entrada en vigor del presente Plan que perteneciendo originariamente a áreas homogéneas de edificación han materializado un aprovechamiento objetivo superior al legitimado conforme al planeamiento anterior, y respecto a las que este Plan no realiza una declaración de incompatibilidad, reconociendo su existencia y posibilitando el mantenimiento de su situación actual.

Artículo 10.3.21 Parcelas con Ordenación de Mantenimiento.

1. Las parcelas que el presente Plan identifica con la leyenda de Ordenación de Mantenimiento constituyen un supuesto de suelo urbano no consolidado, si bien quedan excluidas de ámbitos de unidades de ejecución y no se procede a su inclusión en Áreas de Repartos por no representar un incremento sustancial del aprovechamiento urbanístico anterior. Su ejecución se realiza mediante actuación asistemática sin transferencias de aprovechamientos urbanísticos.

2. Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado cuentan como aprovechamiento subjetivo el porcentaje establecido por la legislación sobre el aprovechamiento objetivo atribuido por el Plan a la parcela de la que son titulares.

No obstante, el derecho a la entera patrimonialización de lo edificado está condicionado al cumplimiento de los deberes que a continuación se expresan:

- a. Reforzar y mejorar las condiciones de infraestructuras y servicios urbanos de la vía que de frente la parcela para que la misma alcance la condición de solar conforme a las nuevas exigencias de estas Normas.
- b. Compensar económicamente al Ayuntamiento en concepto del derecho a la participación de éste en las plusvalías generadas por la acción planificadora. Se aplicará idéntica regla que la establecida en el artículo 10.3.12 apartado 3.c) anterior sobre el derecho a la imputación de las cantidades

e. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación, una vez se proceda a la ejecución urbanística de la actuación.

f. Realizar la nueva edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística.

4. El titular de la parcela edificable del AIA podrá materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la misma mediante:

- a. La cesión por parte del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento mediante compensación económica, y además por
- b. Transferencia del aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a la parcela de uso público vinculada integrada en el mismo área de reparto, con la consiguiente cesión gratuita al municipio de la misma.

En todo caso para la válida materialización de la edificación será preciso financiar la ejecución de la urbanización que proporcionalmente le corresponda al aprovechamiento objetivo de la manzana edificable resultante.

5. En los ámbitos de Incremento de Aprovechamiento con fines de renovación previstos por este Plan General, y hasta tanto se proceda a ejecutar las previsiones que conduzcan a la materialización de la nueva edificabilidad posibilitada, se permitirá el normal desenvolvimiento de la actividad económica que se viniera desarrollando legalmente en la parcela lucrativa pudiéndose realizar en éstas obras de conservación y consolidación, incluso las de mejora siempre que vayan encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

6. En los ámbitos de Incrementos de Aprovechamientos con fines de renovación a los que se refiere el apartado 3 del artículo 10.3.15 de estas Normas, en los que no se vinculan actuaciones públicas aisladas exteriores a la parcela edificable, sino una actuación pública en el propio ámbito, el régimen de transferencias del apartado 4.b anterior se sustituirá por la obligación de entrega de la superficie construida con destino público en los términos dispuestos en el citado artículo apartado 3 del artículo 10.3.15. En este caso, deberá elaborarse un Estudio de Detalle y la licencia de obra estará condicionada a la efectiva cesión realizada en la misma escritura de declaración de obra nueva en construcción.

- anteriormente satisfechas efectivamente al Ayuntamiento por el promotor de la actuación irregular por este mismo concepto.
3. No podrá otorgarse licencias de obra de nueva planta, sustitución, legalización ni declaraciones de compatibilidad de lo edificado hasta tanto se proceda a dar cumplimiento a los deberes urbanísticos; mientras tanto, las únicas obras admisibles serán las de conservación, consolidación y mejora del edificio. Podrán admitirse, las de reforma y redistribución parcial siempre que no generen aumento de volumen y se asegure dicho cumplimiento de las obligaciones.
- Cuando en un ámbito de Ordenación de Mantenimiento exista una pluralidad de edificaciones, el cumplimiento de los deberes se exigirá de manera individualizada y proporcional para cada una de ellas.
- En aquellos casos excepcionales en los que presentase en un ámbito de Ordenación de Mantenimiento alguna parcela calificada con usos privativos sin edificar, únicamente podrá admitirse la solicitud de licencia de obras si la misma se ajusta a las previsiones de la zona de ordenanzas y edificabilidad atribuida por este Plan en los planos de Ordenación Completa y se cumplimentan los deberes que proporcionalmente le corresponden.
4. No obstante, su exclusión de áreas de reparto en el presente Plan, las parcelas identificadas como Ordenación de Mantenimiento constituyen una reserva de excesos de aprovechamientos para la futura mejora de las dotaciones públicas. A tal fin Administración Urbanística podrá incluir las parcelas identificadas como de Ordenación de Mantenimiento en expedientes de Modificación Puntual del presente Plan General que tengan por objeto exclusivo la mejora de las dotaciones públicas de la ciudad existente, posibilitando la adquisición de las nuevas parcelas así calificadas de usos públicos a cargo de su compensación con los excesos de aprovechamiento reconocidos a las parcelas identificadas como de Ordenación de Mantenimiento. En este caso el expediente de Modificación Puntual deberá delimitar el área de reparto y concretar el aprovechamiento medio a fin de que en el momento de la solicitud de licencia de nueva edificación en la parcela identificada como Ordenación de Mantenimiento se produzca el ajuste de aprovechamientos que permita la financiación de la adquisición de las nuevas parcelas destinadas a mejorar las dotaciones públicas.
5. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3 anterior, la inclusión de una parcela con una calificación urbanística de uso lucrativo en un ámbito de Ordenación de Mantenimiento (OM) supone el reconocimiento y asunción por este Plan General de lo materializado en ella, de modo que la edificación existente que se haya localizado en la misma una vez cumplimentado los deberes, no quedará en régimen de fuera de ordenación por aquellas divergencias que presente la construcción efectivamente materializada con las condiciones de edificación (edificabilidad, altura, ocupación, tamaño de parcela) establecidas por este Plan en las Normas Particulares reguladoras de las diversas zonas de ordenanzas en atención a la calificación asignada a la citada parcela.
6. Se aplicará igualmente la regulación establecida en los apartados anteriores sobre Ordenación de Mantenimiento, aun cuando no vengán identificadas en los Planos de Ordenación con esta leyenda, a aquellas otras parcelas con clasificación de suelo urbano que cuente con edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General en las que sus licencias resultasen declaradas nulas por los órganos de la jurisdicción -por ser contrarias a las previsiones del planeamiento anterior en vigor en el momento de su otorgamiento- siempre que se dé la concurrencia de las siguientes circunstancias:
- a. que en la presente Revisión, las parcelas no estén incorporadas a algún ámbito de actuaciones pertenecientes a la categoría del no consolidado señaladas en las secciones anteriores.
 - b. que la edificación materializada sea congruente con la tipología correspondiente a la zona de ordenanza atribuida por este Plan General a la parcela, y al tiempo, dicha edificación cumpla con la condiciones generales de edificación definitivas de la zona de ordenanzas conforme a lo dispuesto por este Plan General en el Título XI para cada zona, o al menos, no presente con dichas condiciones una divergencia superior en un 15% en cada uno de los parámetros de edificación establecidos en dicho Título en cada caso.
 - c. que el aprovechamiento materializado fuera superior al atribuido por el planeamiento anterior.

SECCIÓN VI. REGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO TRANSITORIO O EN EJECUCIÓN

Artículo 10.3.22. Suelo Urbano No Consolidado en Ejecución o de carácter Transitorio:

1. Pertenecen a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado con carácter transitorio y hasta tanto se proceda a la culminación de las obras de urbanización vinculadas a los mismos, los siguientes ámbitos de ordenación y ejecución sistemática que provienen de áreas de reforma interior o sectores con actividad de ejecución iniciada conforme a las previsiones del PGOU 1986 anterior, derogado por esta propia Revisión:

- a. SUNC T -SP-1 anterior Sector de Suelo Urbanizable Programado del PGOU de 1.986 URP-SP-4 "Polígono Industrial San Pedro de Alcántara"

Las parcelas edificables se ajustarán a las previsiones establecidas por este Plan General en el Título VI y XI según las zonas de ordenanzas atribuidas en el Plano de Ordenación Completa. No obstante, en las parcelas calificadas con zona de Ordenanzas Industrial, además de los usos propios de esta calificación pormenorizada, se admitirá como uso compatible el de Servicios Terciarios en la categoría de pequeño y mediano comercio que podrá desarrollarse como compartido en el mismo edificio o exclusivo (alternativo del uso industrial). De igual forma se seguirá en vigor la exigencia de tres (3) metros a separación de linderos privados de la edificación en parcelas superiores a 1.000 m².

- b. SUNC T -SP-2 que se corresponde con la unidad de ejecución UE-2 del anterior Sector de Suelo Urbanizable Programado del PGOU de 1.986 URP-SP-2 "Linda Vista Norte", sin perjuicio de que la totalidad del sector tenga la consideración de ámbito de Planeamiento Incorporado, identificado como API SP 1.

- c. SUNC T-NA-2 que se corresponde con el anterior Plan Especial de Reforma Interior "La Judía Sur"; al que se le incorporan alteraciones por este Plan, suprimiendo en consecuencia dicho Plan Especial, y regulándose directamente por la ordenación establecida en los Planos de Ordenación Completa y la zonas de ordenanzas, con aplicación de los índices de edificabilidad específico para

cada una de las parcelas. Las determinaciones generales del ámbito son idénticas a las del Plan General anterior:
Uso global: residencial.

Nº máximo de viviendas, 62 (densidad 10 viviendas/hectárea).

Máxima edificabilidad: 0.225 m²/m²s.

Aprovechamiento medio: el derivado del Plan General anterior.

Deberá elaborarse el Proyecto de Reparcelación y el de Urbanización ajustado a la nueva ordenación pormenorizada establecida por este Plan General.

En el Proyecto de reparcelación deberá constar la constitución de servidumbre de la tubería de Acosol en las parcelas lucrativas sobre las que transcurra.

Deberá retranquearse la edificación de la zona de servidumbre de líneas eléctricas.

- d. SUNC T -NG-1 anterior Sector de Suelo Urbanizable Programado del PGOU de 1.986, URP-NG-1 "Cerro del Espartal".

En este Sector, se procedido a modificar puntualmente la ordenación pormenorizada del ámbito respecto de las determinaciones previstas en el Plan Parcial aprobado definitivamente que se deroga. Para asegurar la ejecución conforme a las nuevas previsiones, se impone a este Sector la obligatoriedad de redactar un nuevo Proyecto de Reparcelación para que se proceda a una nueva reparcelación, que se ajuste a las nuevas condiciones urbanísticas previstas por el presente Plan General.

Las nuevas condiciones de este sector son:

- Edificabilidad: 47.501,15 m²
- Densidad: 418 viviendas
- Tipología: PM-1 (1,06 m²/m²)

- Cestiones:
 - Espacios Libres: 54.759,90 m2
 - Equipamientos: 32.184,64 m2
 - Sistema General de infraestructura 55.572,62 m2
 - Viario: 58.822,92 m2.
- La ordenación pormenorizada de este Sector se graña en el plano de ordenación completa 6.6-2.
- e. SUNC T -NG-2 anterior Sector de Suelo Urbanizable Programado, URP-NG-9 "Arroyo Nagüeles", que en el presente Plan se identifica como API NG 1.
- f. SUNC T -RR-2 anterior Sector de Suelo Urbanizable Programado, URP-RR-3 y 4 "Lomas de Marbella". El presente Plan General respeta básicamente la ordenación anterior si bien procede a modificar la disposición de parcelas edificables (P-2, P-3 y P-4) para mejorar la formalización del Sistema de Espacios Libres y complementariamente prever el paso del nuevo trazado alternativo de vías pecuarias. Como consecuencia de ello, se ajustan las edificabilidades y número de viviendas en la parcela B-2 (que se califica de PM), sin incremento de la intensidad global en el ámbito originario. El Plan Parcial queda formalmente derogado debiendo redactarse un documento jurídico complementario al proyecto de reparcelación a fin de proceder a la adaptación de las cesiones dotacionales (espacios públicos y equipamientos) conforme a la nueva ordenación pormenorizada completa directamente establecida por este Plan General. Las parcelas afectadas por el nuevo trazado alternativo de vías pecuarias una vez realizado dicho ajuste quedarán afectadas al dominio público pecuario y formalmente sin clasificación de suelo.
- g. SUNC T -RR-1 anterior Sector de Suelo Urbanizable Programado, URP-RR-10 "Hospital", que en el presente Plan se identifica como API RR 1 y cuyas alteraciones se expresan en el artículo 10.1.9 apartado 4.
- h. SUNC T -VB-1 anterior Sector de Suelo Urbanizable Programado, URP-VB-7 "Arrola Alta", que en el presente Plan se identifica como API VB 1.
- i. SUNC T -NA-1 anterior Área de Reforma Interior del PGOU de 1.986, PERI AN 1 "Guadaiza", que en el presente Plan se identifica como API NA 1.
- j. SUNC T -VB-2 anterior Sector de Suelo Urbanizable Programado, URP-VB-8 "Samisol", que en el presente Plan se identifica como API VB 2.
2. Las condiciones particulares de edificación por las que se rigen estos ámbitos son las establecidas en el presente Plan General para las zonas de ordenanza en la que se incluyan las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada salvo que se hayan identificado como Ámbitos de Planeamiento Incorporado (en el Suelo Urbano No Consolidado), en cuyo caso se ajustarán al régimen previsto en el artículo 10.1.9 apartado 3 y, en su caso, apartado 4.
3. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado transitorio, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encuentren aprobados antes de la entrada en vigor del presente Plan. El aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviere aprobado al tiempo de la entrada en vigor del Plan General.
- En el caso de que no contasen con proyecto reparcelatorio aprobado, su régimen de derechos y deberes será el establecido por este Plan General para la clase y categoría de suelo equivalente de la que provengan conforme al Plan General anterior; de tal modo que los ámbitos que fueran suelo urbano no consolidado en el anterior Plan, el régimen será el establecido en el presente Título de estas Normas para los ámbitos del suelo urbano no consolidado con delimitación de unidades de ejecución. Si provienen de sectores de suelo urbanizable programado del anterior Plan General, y siempre que no cuenten con proceso reparcelatorio aprobado, se aplicará el régimen de derechos y deberes propios del suelo urbanizable ordenado transitorio.
4. Las obras de urbanización aun pendientes deberán ser objeto de finalización en el plazo máximo de 12 meses desde la entrada en vigor del presente Plan. Una vez finalizado este plazo podrá declararse su incumplimiento y procederse a sustituir el sistema de actuación.
5. El plazo de edificación de las parcelas incluidas en estos ámbitos será de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan General.

CAPÍTULO IV. LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO.

Artículo 10.4.1. Disposiciones Generales

Se incluyen en este apartado aquellos terrenos del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado en las que se prevén actuaciones urbanizadoras para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

Artículo 10.4.2. Clases de Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo Urbano.

En el suelo urbano se identifican tres clases de actuaciones urbanizadoras no integradas: Actuaciones Aisladas de carácter público, Actuaciones Coordinadas de Revitalización de barrios, y actuaciones puntuales de mejora de la urbanización.

- a. Son Actuaciones Aisladas, aquellas que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos. Las Actuaciones Aisladas se contemplan en la categoría de suelo urbano no consolidado por la urbanización.
- b. Son actuaciones coordinadas de ejecución de obras ordinarias de reurbanización en los Barrios de Marbella y San Pedro las definidas en el artículo 10.4.4 siguiente.
- c. Son actuaciones puntuales de mejora de la urbanización en suelo urbano consolidado, las definidas en el artículo 10.4.5 siguiente.

Artículo. 10.4.3. Actuaciones Aisladas de carácter público en el Suelo Urbano no consolidado.

1. Son Actuaciones Aisladas de carácter público en Suelo Urbano No Consolidado, aquellas actuaciones no incluidas en unidades de ejecución, que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos.

2. Las Actuaciones Aisladas de carácter público en esta categoría de suelo se encuentran incluidas en Áreas de Reparto.
3. El presente Plan identifica las Actuaciones Simples en suelo urbano no consolidado en las fichas del Anexo de estas Normas como Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.
4. La obtención de terrenos para las actuaciones simples en suelo urbano no consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa u ocupación directa, mediante transferencias de aprovechamientos si se incorpora a un ámbito de aplicación de esta técnica, o bien, mediante cesión gratuita mediante adscripción expresa a unidades de ejecución excedentarias pertenecientes a su misma Área de Reparto.

Artículo 10.4.4. El Plan de Barrios de Marbella y San Pedro para actuaciones coordinadas de revitalización o mejora urbana.

1. Son actuaciones de Revitalización de Barrios aquellas actuaciones que se dirigen en ámbitos homogéneos de ciudad consolidada a la ejecución de un programa de intervención pública dirigido a la ejecución de obras ordinarias de reurbanización para la recalificación del sistema de espacios públicos y a la rehabilitación y modernización de las infraestructuras y servicios públicos existentes, y que al diseñarse de modo coordinado posibilitan la revitalización urbana de aquellos barrios que lo precisan.
2. Las actuaciones de revitalización en las áreas urbanas consolidadas se coordinarán a través del Plan Director de Barrios, que aprobado por el Ayuntamiento programará con alcance bianual las obras ordinarias de reurbanización y recalificación del sistema de espacios públicos a ejecutar en dicho plazo en cada uno de los barrios precisados de mejoras en el sistema de infraestructuras y servicios básicos, adecuación de plazas públicas y zonas estanciales, mejora de accesibilidad, soterramiento de líneas eléctricas y conformación de itinerarios peatonales libres de obstáculos, entre otras acciones de revitalización y rehabilitación urbana de los espacios públicos. .
3. Se prevén actuaciones de revitalización en el Plan Director de Barrios de Marbella y San Pedro, al menos, en las siguientes zonas urbanas: el barrio del Trapiche Norte, El Ángel, El Rosario, Plaza de Toros, Xarblanca, la zona consolidada de El Ingenio, Marbella centro histórico, la zona de la Plaza de la República Argentina y el centro de San Pedro de Alcántara.

4. A estas Actuaciones podrán, conforme a las previsiones del artículo 75.2.d de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, destinarse parte de los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo siempre que se dirijan a la mejora, conservación y rehabilitación de las zonas degradadas en la ciudad consolidada conforme a lo dispuesto en el artículo 5.1.8 de estas Normas.
5. Complementariamente, la Administración Urbanística Municipal podrá acordar la formulación de un Plan Especial de Mejora Urbana que adopte medidas reguladoras que incidan en la mejora de la escena y el paisaje urbano, de las que podrán resultar nuevas calificaciones urbanísticas de espacios libres y/o dotaciones de carácter puntual que se consideren imprescindibles para dar respuesta a los objetivos generales de la ordenación del área.
6. De igual forma será objeto de un Plan Especial específico de mejora urbana la zona del entorno de la Plaza de la República Argentina

Artículo 10.4.5. Actuaciones puntuales de mejora de la urbanización en suelo urbano consolidado.

1. Se trata de aquellas actuaciones destinadas a la reurbanización de determinados espacios libres públicos existente, y ajustes puntuales de tramos la red viaria existente para mejorar su funcionalidad y seguridad.
2. Con carácter general no requieren actuaciones de gestión destinadas a la adquisición de suelo, o ésta corresponde a otras Administraciones distintas de la municipal con la finalidad de asegurar la integración urbana de determinadas infraestructuras territoriales.
3. Excepcionalmente su ejecución puede estar vinculada como carga a las actuaciones urbanizadoras de ámbitos del suelo urbanizable o urbano no consolidado que precisen la adecuación de sus conexiones exteriores con infraestructuras existentes.

TÍTULO XI. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENANZA DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 11.1.1. Condiciones particulares de las zonas de ordenanzas

1. Las condiciones particulares establecidas para cada ordenación morfo-tipológica son aquellas que, junto con las generales que se establecen en los Títulos VI y VII, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su ordenación. Las condiciones de cada ordenación atienden tanto a los aspectos cuantitativos y cualitativos de los edificios como al régimen de uso de las parcelas calificadas y de la edificación que se realice sobre ellas. Junto con el uso pormenorizado constituyen el contenido de la calificación urbanística.

2. A las actividades existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan implantadas en parcelas con usos lucrativos del suelo urbano consolidado no les será de aplicación las disposiciones específicas sobre régimen de usos de la zona de ordenanzas establecidas en el presente Título cuando de dicho régimen se derive una prohibición del uso que se vengán desarrollando en las citadas parcelas, salvo que se declararan expresamente fuera de ordenación o constituyan actividades incompatibles con modelo urbano o territorial conforme a lo dispuesto en el artículo 6.1.6. No obstante, esta tolerancia se condiciona a que las actividades existentes adopten las medidas de protección ambiental vigentes -para corregir las molestias que ocasionen- en el plazo que se determine por la Administración en el momento de la oportuna inspección del ejercicio de la actividad y no podrán sustituir su actividad salvo por otra que sea compatible con cada zona de ordenación.

3. Las Normas contenidas en este Título se aplican en Suelo Urbano Consolidado salvo en los ámbitos identificados en esta categoría de suelo como de Planeamiento Incorporado, en los que se aplicarán conforme al régimen establecido en el artículo 10.1.9 de estas Normas.

4. De igual forma se aplicarán las disposiciones del presente Título en el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada directamente establecida por este Plan General excepto en aquellos aspectos que se opongan a las condiciones particulares establecidas para cada sector o área de reforma interior en las fichas anexas de estas Normas.

En consecuencia, en los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida directamente

por este Plan General (sin requerir la formulación de Plan Especial o Plan Parcial) la edificabilidad y densidad del conjunto de las parcelas que puedan resultar en el proceso reparcelatorio en el seno de cada manzana identificada en la correspondiente Ficha de Actuaciones anexas a estas Normas del área o sector no podrá superar la establecida en la mencionada ficha para cada manzana en cuestión. Con carácter general, en el supuesto de que se posibilite la segregación de la manzana identificada en la ficha en diversas parcelas, la edificabilidad y densidad de cada una de las parcelas resultantes será la proporcional a su superficie de la total asignada a la manzana identificada en la ficha. No obstante, mediante Estudio de Detalle podrá redistribuirse la edificabilidad y densidad de manera no proporcional entre las diversas parcelas de la manzana siempre que cada una de ellas respete las condiciones de edificación establecidas por este Título para cada parcela mínima de la zona de ordenanza atribuida y en su conjunto no superen el total de edificabilidad y densidad establecido para la manzana en la ficha.

En las áreas de regularización (ARG) y en los ámbitos de incrementos de aprovechamientos (AIA) con fines de normalización, la edificabilidad y densidad asignada en las fichas para cada manzana se aplicará conforme a lo dispuesto en el apartado 8 del artículo 10.3.1.1 y apartado 6 del artículo 10.3.18 respectivamente de estas Normas.

5. Las condiciones de edificación tipomorfológicas particulares que deban disponer los Planes Parciales y Planes Especiales (en su función propia de desarrollo de la ordenación pormenorizada conforme a los objetivos y criterios establecidos en cada una de las fichas anexas a estas Normas) se adaptarán en términos generales a las características que en el presente Título identifican a cada una de las zonas de ordenanzas, sin perjuicio de poder concretar y ajustar las condiciones particulares de edificación (altura, ocupación, retraqueos, etc) en cada caso a fin de posibilitar la materialización de la edificabilidad otorgada por el Plan General para el sector o área y sus objetivos de ordenación. En ningún caso en esta facultad de ajuste podrá provocar la desnaturalización de la configuración de las tipologías que se contiene en el presente Título salvo en los ámbitos siguientes de conformidad con los criterios y objetivos de ordenación establecidos para ello:

a. Se admite que los Planes Parciales y Especiales de sectores o áreas de uso global de actividades económicas puedan proponer nuevas formas de ordenación tipomorfológicas.

- b. De igual forma podrán adoptar nuevas soluciones o configuraciones mixtas de ordenación tipomorfológicas en el Plan Especial de Reforma Interior de La Ermita.

Artículo 11.1.2. Alteración de las condiciones particulares.

1. Mediante Planes Especiales podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de ordenanza siempre que no impliquen incremento de la edificabilidad ni de la densidad ni supongan alteraciones sustanciales que desnaturalicen la configuración que para cada una de ellas se establecen en los Capítulos siguientes.
2. La preexistencia de espacios arbóreos de buen porte puede justificar, a juicio del Ayuntamiento, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retanqueos, alineaciones y distancia de los volúmenes edificados, debiéndose, en ese caso, ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación del Plan.
3. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las ordenaciones en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justifique.

4. En parcelas de suelo urbano consolidado que resulten parcialmente afectadas por una calificación de uso y dominio público, podrá el titular, voluntariamente, ceder gratuitamente a la administración la parte de la misma afecta al uso y dominio público, en cuyo caso el cómputo de la edificabilidad total materializable en el resto de la parcela calificada con usos privados se aplicará sobre la superficie íntegra de los terrenos de su titularidad. Esta regla no podrá ser aplicada si la parte de la parcela afecta a usos públicos es superior a un veinte por ciento (20%) de la original. En todo caso, se mantendrán el resto de las condiciones generales de la zona de ordenanza y sin alteración de la altura asignada, sin perjuicio de que la ocupación establecida podrá en estos casos incrementarse en un cinco por ciento (5%).

Artículo 11.1.3. Unidad edificatoria y tipos de obras permitidos.

- a. Unidades Edificatorias.
- Las parcelas registrales existentes a la entrada en vigor de la presente Revisión del Plan General a las que éste le reconozca una

calificación de uso lucrativo podrán ser edificadas aun en el caso de que cuenten con una dimensión o configuración menor que las exigidas por este Título para cada zona de ordenanzas en los términos establecidos en la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas.

b. Tipos de Obras.

Con carácter general se permiten todos los tipos de obras, salvo que se establezca alguna limitación dentro de la regulación específica de las zonas o subzonas de ordenanza.

Los edificios e instalaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan General que resulten afectados por el régimen de fuera de ordenación regulado en el artículo 1.1.13 "Edificios y usos fuera de ordenación" de estas Normas Urbanísticas, estarán sujetos en cuanto a las actuaciones permitidas al régimen regulado en dicho artículo.

Artículo 11.1.4. Zonas de Ordenanza.

El Plan General de Ordenación Urbanística, en consonancia con sus objetivos y criterios de ordenación, distingue las siguientes zonas de ordenanza (ZO) en el suelo urbano:

- ZO-1. Unifamiliar Exenta (UE)
- ZO-2. Unifamiliar Adosada (UA)
- ZO-3. Poblado Mediterráneo (PM).
- ZO-4. Núcleo Popular (NP).
- ZO-5. Plurifamiliar Exenta (B).
- ZO-6. Plurifamiliar en Manzana (M).
- ZO-7. Centro Histórico (CH).
- ZO-8. Ordenación Abierta (OA).
- ZO-9. Puerto Banús (PB)
- ZO-10. Industria y Almacenamiento (I).
- ZO-11. Servicios Avanzados (SA)
- ZO-12. Servicios Terciarios (ST)
- ZO-13. Hotelera (H)
- ZO-14. Campo de Golf (CG)
- ZO-15. Grandes Superficies Comerciales (GSC)
- ZO-16. Estaciones de Servicio (ES)

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "UNIFAMILIAR EXENTA" (ZO-UE).

Artículo 11.2.1. Definición y ámbito de aplicación.

Constituye la zona Unifamiliar Exenta (ZO-UE), aquella calificada por este Plan de esta forma para el desarrollo del tipo de vivienda unifamiliar exenta, en el casco tradicional y en urbanizaciones, siendo sus características esenciales, la reducida altura y el aprovechamiento extensivo del suelo, con el espacio libre de la parcela ajardinado.

Se establecen ocho subzonas tituladas UE.1, UE.2, UE.3, UE.4, UE.5, UE.6, UE.Especial y UE.Palacio Real, diferenciadas por la intensidad edificatoria que en cada una se permite y el tipo de parcela que corresponde a cada una de ellas.

Artículo 11.2.2. Condiciones de parcelación.

Las condiciones de parcela mínima a efectos de nuevas parcelaciones o segregaciones para cada una de las subzonas se fijan en los siguientes parámetros:

SUBZONA DE ORDENANZA	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	FRENTE (m)	FONDO (m)
UE.1	400	6	12
UE.2	500	8	15
UE.3	800	10	18
UE.4	1.000	12	25
UE.5	2.000	14	40
UE.6	3.000	16	50
UE.Especial	10.000	30	70
UE.Palacio Real	Existente	Existente	Existente

Se permiten segregaciones siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima. Podrán agregarse parcelas sin limitación de número o superficie.

Artículo 11.2.3. Condiciones de Posición de la Edificación en la parcela.

- a. Con carácter general la edificación se situará respetando un retanqueo mínimo a todos los linderos, tanto públicos como privados, para las distintas subzonas de:
- UE.1, UE.2, UE.3, UE.4

3 metros
- UE.5, UE.6, UE. Especial, UE. Palacio Real

5 metros

- b. En la subzona UE.4 la separación mínima a linderos privados en planta alta será de cinco (5) metros.
- c. En las subzonas UE.1 y UE.2, se podrán adosar los garajes a las vías públicas y a los linderos privados, en una longitud máxima de cinco (5) metros, medidos en dirección paralela a la vía pública y al lindero al que se adosa, en los siguientes casos y con las siguientes condiciones:
- Si en el lindero colindante ya se produce esa situación, se permite adosar tapando la medianera existente.
 - Si en el lindero colindante no existe edificación adosada, será necesario aportar la expresa conformidad del propietario a cuyo lindero se pretende adosar la edificación, acreditando la titularidad de la parcela.
 - En cualquier caso, cada parcela solo podrá incorporar edificación adosada en uno de sus linderos, ya sea público o privado, o en dos, si el cuerpo de edificación se sitúa en la esquina.
 - Para la petición de licencia deberá presentarse planimetría topográfica actualizada de todas las fincas colindantes con localización de las edificaciones existentes, así como del emplazamiento de la construcción proyectada en relación con la totalidad de las parcelas afectadas.
 - d. Podrán parearse viviendas, constituyendo una unidad proyectual, siempre que cada una de ellas individualmente respete todos los parámetros, excepto el de separación al lindero por el que se adosan.
 - e. En las parcelas calificadas de UE en los Planos de Ordenación Completa que dan frente a la Avda. Arias de Velasco las edificaciones no se exigirá retanqueo, pudiendo alinearse a vial.

Artículo 11.2.4. Ocupación máxima.

La ocupación máxima será, para cada una de las subzonas, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:

UE.1	35 %
UE.2	30 %
UE.3	25 %
UE.4	25 %

- UE.5 20 %
- UE.6 15 %
- UE. Especial 15 %
- UE. Palacio Real 15 %

En todo caso la edificación deberá respetar lo establecido en la normativa general sobre conservación del arbolado existente.

Artículo 11.2.5. Forma y volumen.

- a. Altura máxima y número máximo de plantas.

Para las subzonas UE.1, UE.2, UE.3, UE.4, UE.5 y UE.6, la altura máxima permitida será de dos plantas (PB+1), y siete con cincuenta (7,50) metros.

Para las subzonas UE.Especial y UE.Palacio Real, la altura máxima permitida será de tres plantas (PB+2), y trece (13) metros, no pudiendo la última planta superar el treinta por ciento (30%) de la superficie construida en planta baja, ni el tres por ciento (3%) de la superficie de la parcela neta.

La cota de referencia se fijará conforme a lo establecido en el artículo 7.3.25 de las presentes Normas para la edificación retranqueada de vial.

- b. Otras edificaciones distintas a la principal.

Se permiten construcciones auxiliares, que deberán situarse a una distancia mínima de cinco (5) metros de la edificación principal y respetando las condiciones de distancias a linderos establecidas en el apartado 1 del presente artículo. Su altura no podrá exceder de una planta ni de tres metros y medio (3.50 metros). Su edificabilidad, en todo caso, se computará dentro de la máxima permitida. Con carácter general podrán destinarse al uso de garaje y servicios vinculados a la vivienda (entendiéndose como tales las dedicadas a instalaciones técnicas, guarda de material y mobiliario de jardinería, vestuarios, aseos y porches de estancia), salvo los casos regulados a continuación.

- En las subzonas UE-6 y UE-Especial estas construcciones podrán destinarse a vivienda para invitados, para el servicio, el guarda o similar, no pudiendo su edificabilidad superar la quinta parte de la correspondiente a la edificación principal.

- En la subzona UE.Palacio Real además de la edificación residencial principal se permiten edificaciones residenciales destinadas a invitados, séquito, seguridad o similar, así como edificaciones destinadas a actividades complementarias tales como oficinas, recreativo, asistencial, sanitario, religioso, instalaciones o similar, vinculadas a la edificación principal. La altura máxima permitida será de dos plantas (PB + 1) y siete con cincuenta (7,50) metros.

Artículo 11.2.6. Condiciones de edificabilidad.

- a. La edificabilidad máxima permitida para cada una de las subzonas será:

- UE.1 0,40 m²/m²
- UE.2 0,35 m²/m²
- UE.3 0,30 m²/m²
- UE.4 0,30 m²/m²
- UE.5 0,275 m²/m²
- UE.6 0,25 m²/m²
- UE. Especial 0,225 m²/m²
- UE. Palacio Real 0,20 m²/m²

- b. No obstante lo anterior, cuando en los planos de Ordenación Completa se establezca en la parcela un índice de edificabilidad diferente, por corresponder una subtipología diferenciada, será de aplicación el mencionado parámetro -que se marcan con un subíndice-, manteniéndose la aplicación del resto de los parámetros definidos para la correspondiente subzona.

En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida por este Plan General, el parámetro aplicable será el resultante de la edificabilidad máxima establecido para cada manzana identificada en la Ficha de la actuación (Anexo de las Normas) conforme a las reglas del párrafo segundo del apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.

- c. Se introduce un nuevo subtipo UE.1 (0,60) de aplicación en las parcelas de la Patera con fachada a la actual circunvalación entre la carretera de Ojén y el Arroyo de las Represas, con las siguientes determinaciones particulares:

- Parcela mínima: 400 m²
- Edificabilidad: 0,60 m²/m²
- Ocupación: 40 %

Artículo 11.2.7. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

1. La tipología característica es la de vivienda unifamiliar aislada, permitiéndose una vivienda por parcela mínima regulada, con las salvedades establecidas para las subzonas UE.6, UE.Especial y UE.Palacio Real.
2. No obstante, en las subzonas UE.1, UE.2, UE.3, UE.4 y UE.5 se permiten tipologías residenciales plurifamiliares en bloque exento además de agrupaciones de viviendas unifamiliares exentas y adosadas, con las siguientes condiciones:
 - El número máximo de viviendas será el resultante de dividir la superficie de la parcela objeto de actuación entre la superficie de parcela mínima establecida para la subzona en la que se encuentre.
 - La edificación se ajustará a los parámetros establecidos para la subzona de ordenanza UE correspondiente.
 - Las agrupaciones residenciales se constituirán en régimen de condominio, que deberá resultar inscrito en el Registro de la Propiedad.
3. En la subzona UE.Palacio Real se permiten viviendas para invitados, séquito y personal de seguridad, que se podrán desarrollar en tipologías unifamiliares exentas o plurifamiliares en bloque exento.

Artículo 11.2.8. Condiciones del espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela deberá cumplir las siguientes condiciones:

- En el espacio libre de parcela se autorizan instalaciones deportivas complementarias de la parcela, de carácter abierto y ligero, así como pérgolas, toldos y cubiertas ligeras para aparcamientos.
- Como mínimo el cuarenta por ciento (40%) de la superficie del espacio libre deberá tener un tratamiento ajardinado, pudiendo el resto pavimentarse u ocuparse por piscinas u otras instalaciones complementarias.
- En agrupaciones residenciales el espacio libre deberá mantener mayoritariamente un carácter comunitario, pudiendo ser privatizado por unidades residenciales un máximo del quince por ciento (15%) de la superficie total del espacio libre de parcela.

Artículo 11.2.9. Condiciones estéticas.

Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII,

En los casos en que el perfil del terreno en la parcela haga necesaria la construcción de muros de contención, éstos se registrarán por lo establecido al respecto en la Normas Generales de Edificación en las presentes Normas Urbanísticas.

El vallado de la parcela se ejecutará con elementos ciegos de ciento treinta (130) centímetros de altura, que se podrá elevar hasta ciento ochenta (180) centímetros en un frente continuo de longitud máxima de veinte (20) metros con interrupciones en una longitud mínima de 1/5 del frente continuo, completados mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares, hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 11.2.10. Condiciones de uso.

1. El uso global de la zona es el residencial, con uso pormenorizado de vivienda unifamiliar y en las condiciones establecidas en el punto 2 del artículo 11.2.7 anterior, el de vivienda plurifamiliar.
2. Se permiten además como compatibles los siguientes usos pormenorizados, en las subzonas UE.1, UE.2, UE.3, UE.4, UE.5, UE.6 y UE Especial:
 - a. Servicios avanzados, en edificio exclusivo.
 - b. De los servicios terciarios:
 - Comercio, exclusivamente en la subcategoría de pequeño comercio, en edificio exclusivo en cualquier subzona. Igualmente se admite esta subcategoría en posición de planta baja en las subzonas UE1 y UE2. Se tolerarán igualmente los existentes a la entrada en vigor en otras subzonas.
 - Oficinas, se admiten con carácter ordinario en edificio de uso exclusivo; no obstante los despachos profesionales domésticos se permiten en edificio compartido.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "UNIFAMILIAR ADOSADA" (ZO-UA).

Artículo 11.3.1. Definición y ámbito de aplicación.

Esta zona de ordenanza engloba aquellas áreas del territorio de ciudad que se han desarrollado con implantación de edificación adosada y uso residencial, tanto en actuaciones individuales de viviendas unifamiliares como en agrupaciones de edificación en condominio. Su localización está vinculada tanto a la trama de los últimos ensanches populares como a urbanizaciones de segunda residencia.

La edificación puede disponerse retranqueada y alineada a vial o exenta dispuesta libremente en el interior de la parcela.

En el primer caso (retranqueada y alineada a vial), la fachada principal de las edificaciones deberá constituir un plano continuo a una distancia determinada de la alineación de vial o quebrado, en cuyo caso ha de mantener regular y constante su referencia con la alineación de vial que supone el principal elemento ordenador, a partir del cual se parcela el terreno en lotes, destinándose a patios y jardines individualizados el suelo no ocupado por la edificación.

En el segundo caso (exenta) las edificaciones se ordenan libremente en el interior de la parcela sin estar obligadas a mantener ninguna referencia con la alineación de vial, destinándose el suelo no ocupado por la edificación a espacios libres ajardinados, bien mancomunados, bien privativos de las viviendas.

En su ámbito de aplicación se diferencian tres implantaciones tipológicas:

- Vivienda unifamiliar entre medianeras
- Viviendas adosadas en bloque horizontal
- Vivienda plurifamiliar en bloque exento

Dentro de esta zona de ordenanza se diferencian cinco subzonas, identificadas como UA.1, UA.2, UA.3, UA.4 y UA.5, cuyas condiciones edificatorias se pormenorizan a continuación.

- Recreativo:- sólo se admiten en las subcategorías: actividades recreativas deportivas, hostelería genérica y actividades recreativas culturales, y condicionado a que se presenten en edificio exclusivo.

c. Hotelero. Sólo se admiten en edificio exclusivo, con categoría mínima de cuatro (4) estrellas y en una parcela mínima de tres mil (3.000) metros cuadrados, con las siguientes condiciones:

- Ocupación: Para categorías de cinco (5) estrellas, se tolera un incremento del treinta por ciento (30%), y para categorías de cuatro (4) estrellas un incremento del veinticinco por ciento (25%) de la máxima permitida para esta zona de ordenanza, con un límite, en ambos casos, del sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela neta.

- Edificabilidad máxima: Para categorías de cinco estrellas (5), se admite un incremento del treinta por ciento (30%), y para categorías de cuatro (4) estrellas, un incremento del veinticinco por ciento (25%), de la máxima permitida para esta zona de ordenanza.

- Altura máxima: Se podrá incrementar en una planta sobre la altura máxima permitida, que deberá tratarse como ático retranqueado, cuya ocupación no podrá sobrepasar el 25% de la ocupación de la planta inmediatamente inferior e incluirá los casetones de escaleras, ascensores y demás instalaciones propias del hotel a excepción de las chimeneas de ventilación.

d. Dotacional.

e. Comunicaciones e Infraestructuras Básicas

3. En la subzona de ordenanza UE.Palacio Real se permiten además como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

a. De los servicios terciarios:

- Oficinas, vinculadas a la vivienda principal.
- Recreativo, vinculados al uso residencial.

b. Dotacional

c. Comunicaciones e Infraestructuras Básicas

Artículo 11.3.2. Condiciones de parcelación.

Las condiciones de parcela mínima a efectos de nuevas subdivisiones para cada una de las subzonas de la ZO-UA se fijan en los siguientes parámetros:

- a. En tipología unifamiliar entremedianeras:

SUBZONA ORDENANZA	DE SUPERFICIE PARCELA (m²)	DE FRENTE (m)
UA.1	100	6
UA.2	150	6
UA.3	200	8
UA.4	300	8
UA.5	500	12

- b. En actuaciones de tipología de viviendas adosadas en bloque horizontal y en bloque exento:

La parcela mínima se fija en cinco veces la parcela mínima establecida en el apartado anterior para la tipología unifamiliar entre medianeras en la subzona de ordenanza correspondiente. El frente de parcela a vial público será como mínimo de diez metros.

Se permiten segregaciones siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima establecida para cada una de las subzonas. Podrán agregarse parcelas sin limitación de número o superficie.

Artículo 11.3.3. Condiciones de posición de la edificación.

- a. En tipología unifamiliar entre medianeras la edificación se situará retranqueada respecto de la alineación a vial, tres (3) metros en las subzonas UA.1, UA.2, UA.3, UA.4, y seis (6) metros en la subzona UA.5. En todo caso la edificación se adosará a las medianeras colindantes. En el caso de linderos privados no medianeros el retranqueo mínimo será de tres (3) metros en todas las subzonas.
- b. En tipología de bloque horizontal la edificación se situará retranqueada respecto de la alineación a vial tres (3) metros en las subzonas UA.1, UA.2, UA.3, UA.4, y seis (6) metros en la subzona UA.5. En el caso de linderos privados no medianeros el retranqueo mínimo será de tres (3) metros en todas las subzonas. Podrá ordenarse libremente el retranqueo mediante la redacción de un Estudio de Detalle en parcelas mayores a cuatro mil (4.000) metros cuadrados. En su caso la edificación se adosará a las medianeras colindantes.

- c. En tipología de bloque exento la edificación se situará retranqueada de todos los linderos un mínimo de tres (3) metros, con la única excepción del retranqueo a vial en la subzona UA.5, que deberá ser de seis (6) metros mínimo. La separación entre edificios dentro de una misma parcela será como mínimo la altura del mayor.

- d. En tipologías de edificios en bloques horizontal y exento de viviendas adosadas, la edificación no podrá tener una longitud superior a 40 metros, de modo que deberá poder inscribirse en un círculo de cuarenta (40) metros de diámetro.

Artículo 11.3.4. Ocupación máxima.

La ocupación máxima será, para cada una de las subzonas, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:

UA.1	80 %
UA.2	60 %
UA.3	50 %
UA.4	40 %
UA.5	30 %

En todo caso la edificación deberá respetar lo establecido en la normativa general sobre conservación del arbolado existente.

Artículo 11.3.5. Condiciones del espacio libre de parcela

- a. En el espacio libre de parcela no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose tan sólo instalaciones deportivas complementarias de la parcela, de carácter abierto y ligero, así como pérgolas, toldos y cubiertas ligeras para aparcamientos. Estas instalaciones deberán mantener la separación a linderos de la edificación y las cubiertas que no sean permeables computan a efectos del parámetro de ocupación máxima.
- b. En las subzonas UA.4 y UA.5 para cualquier tipología, y en el resto de las subzonas en el caso de tipología en bloque exento, como mínimo el cuarenta por ciento (40%) de la superficie del espacio libre deberá tener un tratamiento ajardinado, con una densidad mínima de arbolado de un árbol por cada veinticinco (25) metros de superficie libre de la parcela, pudiendo el resto pavimentarse u ocuparse por piscinas u otras instalaciones complementarias.

- c. En el caso de actuaciones en bloque exento, el espacio libre deberá mantener mayoritariamente un carácter comunitario, pudiendo ser privatizado por unidades residenciales un máximo del veinticinco por ciento (25%) de la superficie total del espacio libre de parcela.
- d. En las subzonas UA.4 y UA.5 para cualquier tipología, y en el resto de las subzonas en el caso de tipología en bloque exento, el proyecto de edificación deberá llevar anexo el de ajardinamiento del espacio libre de parcela. Se detallarán en su caso los abanocalamientos, las especies a plantar y la cantidad de cada una de ellas, y se describirá en la memoria correspondiente el modo en que se van a conservar y regar, y la infraestructura que para ello se dispone, así como el origen del agua a utilizar.

Artículo 11.3.6. Altura

La altura máxima permitida será de dos plantas (PB+1) y siete con cincuenta (7,50) metros. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.25 de las presentes Normas para la edificación retranqueada de vial.

Artículo 11.3.7. Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida para cada una de las subzonas es:

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

No obstante, lo anterior si en los planos de ordenación completa se estableciera un índice de edificabilidad específico para la parcela, será de aplicación el mismo, manteniéndose el resto de parámetros generales de las condiciones de edificación.

En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida por este Plan General, el parámetro aplicable será el resultante de la edificabilidad máxima establecido para cada manzana identificada en la Ficha de la actuación (Anexo de las Normas) conforme a las reglas del párrafo segundo del apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.

Artículo 11.3.8. Condiciones estéticas

Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII.

Respecto a los cerramientos, será de aplicación idénticas reglas que las del artículo 11.2.9 anterior.

Los accesos a garajes y aparcamientos deberán resolverse en el plano de fachada, evitando retranqueos.

En los casos en que el perfil del terreno en la parcela haga necesaria la construcción de muros de contención, éstos se registrarán por lo establecido al respecto en la Normas Generales de Edificación contenidas en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 11.3.9. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

- a. En tipología unifamiliar entre medianeras la densidad neta será de una vivienda por parcela.
- b. En tipologías en bloque horizontal y en bloque exento, la densidad neta máxima se calculará en aplicación del parámetro de una vivienda por el cociente entero que resulte de dividir la superficie total de la parcela objeto de intervención entre la superficie mínima de parcela establecida para la subzona de aplicación correspondiente.
- c. No obstante en aquellas parcelas identificadas en los Planos de Ordenación Completa con la calificación UA-4.YB correspondiente a parcelas resultantes del anterior Plan Parcial del URP VB-2 Elviria Sur del PGOU 1986 derogado, se mantendrá la densidad atribuida por dicho planeamiento de desarrollo a cada una de las parcelas así calificadas cuando de la aplicación de los apartados anteriores resultase una densidad superior.
- d. De igual modo en los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida directamente por este Plan General, la densidad de cada parcela se ajustará a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.

Artículo 11.3.10. Condiciones de uso

1. El uso global de la zona es el residencial, con uso pormenorizado de vivienda unifamiliar y plurifamiliar. En tipología de bloque horizontal, el uso unifamiliar sólo se admite en el régimen especial del artículo 6.3.1 apartado 2.b.1 de estas Normas y siempre que respeten las condiciones establecidos en el mismo y en los artículos anteriores de este Capítulo III del Título XI.
2. Se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:
- a. De Industria y Almacenamiento:

- Sólo se admiten los talleres artesanales (excepto los tipos a.2.1 y a.2.2), que deben presentarse con carácter ordinario en edificio exclusivo salvo para la producción artesanal y oficios artísticos, que se permite compatibilizar en edificación compartida con el uso residencial.

- b. Servicios Avanzados: se admite en edificio exclusivo.

- c. De los Servicios Terciarios:

- Comercio, sólo en la subcategoría de pequeño comercio, y condicionado a que se presente en edificio exclusivo o en el mismo, en posición de planta baja.
- Oficinas, en edificio exclusivo o en el mismo en posición en planta baja.
- Recreativo, sólo se admite en las subcategorías: actividades recreativas deportivas, hostelería genérica y actividades recreativas culturales y en todo caso condicionado a que se presente en edificio exclusivo

- d. Hotelero. Únicamente en edificio exclusivo, con categoría mínima de cuatro (4) estrellas y en una parcela mínima de tres mil (3.000) metros cuadrados, con las siguientes condiciones:

- Ocupación: Para categorías de cinco (5) estrellas, se tolera un incremento del treinta por ciento (30%), y para categorías de cuatro (4) estrellas un incremento del veinticinco por ciento (25%) de la máxima permitida para esta zona de ordenanza, con un límite, en ambos casos, del sesenta por ciento (60%) de la superficie de

la parcela neta.

- Edificabilidad máxima: Para categorías de cinco estrellas (5), se admite un incremento del treinta por ciento (30%) de la edificabilidad ordinaria de esta zona de ordenanza, y para categorías de cuatro (4) estrellas, un incremento del veinticinco por ciento (25%), de la máxima permitida para esta zona de ordenanza.
- Altura máxima: Se podrá incrementar en una planta sobre la altura máxima permitida, que deberá tratarse como ático retranqueado, cuya ocupación no podrá sobrepasar el 25% de la ocupación de la planta inmediatamente inferior e incluirá los casetones de escaleras, ascensores y demás instalaciones propias del hotel a excepción de las chimeneas de ventilación.

- e. Dotacional.
- f. Comunicaciones e Infraestructuras Básicas

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "POBLADO MEDITERRANEO" (ZO-PM).

Artículo 11.4.1. Definición y ámbito de aplicación.

Se califican como Poblado Mediterráneo aquellas zonas destinadas a albergar conjuntos edificatorios compuestos por viviendas unifamiliares adosadas, superpuestas o macladas, o por viviendas plurifamiliares, caracterizados por una composición volumétrica de gran movimiento y un diseño inspirado en las arquitecturas populares mediterráneas definido por pasajes, "calles" peatonales interiores, torreones, azoteas, edificaciones aterrazadas o escalonadas, etc.

Debido a la flexibilidad de diseño que permite y a la variedad de programas funcionales y de tipos de viviendas que puede acoger, esta tipología ha tenido y tiene un amplio desarrollo en Marbella adoptando formas diversas según las características geográficas y topográficas en que se asientan.

Se establecen tres subzonas denominadas PM.1, PM.2 y PM.3, diferenciadas entre sí, básicamente, por la intensidad de uso permitido en cada una de ellas.

Artículo 11.4.2. Condiciones de parcelación.

Las condiciones de parcela mínima a efectos de nuevas subdivisiones para cada una de las subzonas de la ZO-PM se fijan en los siguientes parámetros:

SUBZONA DE ORDENANZA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	DE LINDERO CON VIAL PÚBLICA (m)	Ø CIRCULO INSCRITO (m)
PM.1	1.500	1/4 del perímetro	30
PM.2	2.000	1/4 del perímetro	30
PM.3	2.500	1/4 del perímetro	30

En todo caso, al menos el frente mínimo a vial público será de al menos de 10 metros.

Se permiten segregaciones siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima establecida para cada una de las subzonas. Podrán agregarse parcelas sin limitación de número o superficie.

Artículo 11.4.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela

Con carácter general la edificación se situará retranqueada un mínimo de tres (3) metros respecto de todos los linderos públicos, y mantendrá una separación mínima a linderos privados igual a su altura y nunca menor de tres (3) metros.

No obstante, se reconoce la edificación materializada que a la entrada en vigor del Plan General se encuentre alineada a vial o presente unos retranqueos distintos a los regulados anteriormente.

Cada cuerpo o volumen de cada uno de los edificios que compongan el conjunto deberá mantener una separación mínima entre ellos igual a su altura, y nunca menor de tres (3) metros. No obstante, las fachadas a las que no abran huecos estancias vivideras podrán separarse de los otros edificios una distancia mínima de tres (3) metros.

La edificación no podrá tener una longitud superior a 40 metros, de modo que deberá poder inscribirse en un círculo de cuarenta (40) metros de diámetro.

Artículo 11.4.4. Ocupación máxima.

La ocupación máxima será, para cada una de las subzonas, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:

PM.1	60 %
PM.2	50 %
PM.3	40 %

Se establece además una limitación en la superficie de ocupación máxima en segunda planta, que deberá ser menor que el cincuenta por ciento (50%) de la planta baja y menor que el setenta y cinco por ciento (75%) de la primera.

En todo caso la edificación deberá respetar lo establecido en la normativa general sobre conservación del arbolado existente.

Como caso particular, se establece que en la parcela incluida en la subzona PM.3 (0.5578), denominada como conjunto residencial "Santa María Golf", situada al sur del campo de golf "Santa María", correspondiente al desarrollo del planeamiento derivado del Plan General de 1.986, la ocupación máxima permitida es del 35% de la superficie de parcela.

Artículo 11.4.5. Condiciones del espacio libre de parcela

El espacio libre de parcela deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. En el espacio libre de parcela se autorizan instalaciones deportivas complementarias de la parcela, de carácter abierto y ligero, así como pérgolas, toldos y cubiertas ligeras para aparcamientos. Estas instalaciones deberán mantener la separación a linderos de la edificación y las cubiertas que no sean permeables computan a efectos del parámetro de ocupación máxima.
- Así mismo podrá autorizarse el uso de aparcamiento en las condiciones reguladas en las Normas Generales de Edificación.
- b. Se deberá disponer de una densidad mínima de arbolado de un árbol por cada cincuenta (50) metros cuadrados de la máxima superficie edificable, con un máximo de un árbol por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie libre de parcela, pudiendo el resto pavimentarse u ocuparse por piscinas u otras instalaciones complementarias.
- c. El espacio libre deberá mantener mayoritariamente un carácter comunitario, pudiendo ser privatizado por unidades residenciales un máximo del veinticinco por ciento (25%) de la superficie total del espacio libre de parcela.

d. El proyecto de edificación deberá llevar anexo el de ajardinamiento del espacio libre de parcela. Se detallarán en su caso los abanalamientos, las especies a plantar y la cantidad de cada una de ellas, y se describirá en la memoria correspondiente el modo en que se van a conservar y regar, y la infraestructura que para ello se dispone, así como el origen del agua a utilizar.

Artículo 11.4.6. Forma y volumen

a. Altura máxima y número máximo de plantas.

La altura máxima permitida será de tres plantas (PB+2) y once (11) metros. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.25 de las presentes Normas.

En esta zona de ordenanza se identifican los siguientes casos particulares en relación a la altura máxima y número máximo de plantas:

- En los suelos incluidos en la subzona PM.2 del "Conjunto Cabopino", localizado en el frente marítimo de la calle de la Playa, e identificado en el Plan General del 86 como ámbito de Ordenación Singular OS(VB-1), se reconoce la altura de la edificación materializada con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General, que oscila entre las dos (PB+1) y la siete (PB+6) plantas, estableciéndose para las nuevas edificaciones una altura máxima de cuatro plantas (PB+3).
- En los suelos incluidos en la subzona PM.3 (0,5450) denominado como conjunto residencial "Señorio de Marbella" y localizado al oeste del arroyo de Nagüeles, la altura máxima permitida es de cuatro plantas (PB+3) y trece metros y medio (13,5 m).

b. Construcciones sobre la altura máxima.

Por encima de la altura máxima establecida de cada uno de los edificios que compongan el conjunto se permite la edificación según una de las dos opciones siguientes:

- Opción 1: Se permite el desarrollo de torreones o áticos con una ocupación máxima limitada al diez por ciento (10) de la planta baja del edificio y al veinte por ciento (20) de la segunda planta, que se podrán disponer libremente si bien no se permite traspasar estos porcentajes de ocupación de un

edificio acumulándose a otro del mismo conjunto.

- Opción 2: Se permite la disposición de buhardillas bajo cubierta, que deberán ajustarse a lo establecido en las Normas Generales de Edificación contenidas en las presente Normas Urbanísticas.

c. Disposición de la superficie edificable.

Con carácter general, la edificación tendrá una longitud máxima de cuarenta (40) metros.

Artículo 11.4.7. Condiciones de edificabilidad

1. En suelo urbano consolidado, la edificabilidad máxima permitida para cada una de las subzonas es:

PM.1	1,50 m ² /m ²
PM.2	1,00 m ² /m ²
PM.3	0,66 m ² /m ²

No obstante, lo anterior si en los planos de ordenación completa se estableciera un índice de edificabilidad específico para la parcela, será de aplicación el mismo, manteniéndose el resto de parámetros generales de las condiciones de edificación.

2. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida por este Plan General, el parámetro aplicable será el resultante de la edificabilidad máxima establecido para cada manzana identificada en la Ficha de la actuación (Anexo de las Normas) conforme a las reglas del párrafo segundo del apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.

Artículo 11.4.8. Condiciones estéticas

Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII.

Artículo 11.4.9. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

1. La tipología permitida es la residencial plurifamiliar en bloque exento y la de viviendas adosadas en bloque horizontal.

2. La densidad neta de viviendas por parcela en suelo urbano consolidado se establece para cada una de las subzonas en los siguientes parámetros de superficie de parcela neta por vivienda:

- PM.1 60 m²s/vivienda
- PM.2 100 m²s/vivienda
- PM.3 160 m²s/vivienda

No obstante lo anterior, aquellas parcelas del suelo urbano consolidado con calificación de PM en los Planos de Ordenación Completa correspondientes a parcelas con idéntica calificación resultantes de Planes Parciales aprobados definitivamente bajo la vigencia del anterior Plan General de sectores de éste ya ejecutados que no se han identificado por esta Revisión como Áreas de Planeamiento Incorporado conservarán la densidad atribuida por dicho Plan Parcial y su instrumento de reparcelación -legalmente aprobados- a la citada calificación de PM.

3. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida directamente por este Plan General la densidad de cada parcela se ajustará a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.

Artículo 11.4.10. Condiciones de uso

1. El uso global de la zona es el residencial, con uso principal pormenorizado de vivienda plurifamiliar. Se admite la tipología unifamiliar sólo en el régimen especial del artículo 6.3.1 apartado 2.b.1 de estas Normas y siempre que respeten las condiciones establecidas en el mismo así como las condiciones establecidas en los artículos anteriores de este Capítulo IV del Título XI.

2. Se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:

- a. De Industria y Almacenamiento:
 - Sólo se admiten los talleres artesanales -excepto los tipos a.2.1 y a.2.2- y siempre que se presenten en posición de planta baja.
- b. Servicios Avanzados. Se admiten en posición de planta baja.
- c. De los Servicios Terciarios:
 - Comercio, sólo en la subcategoría de pequeño

comercio en posición de planta baja o en edificio exclusivo.

- Oficinas: en cualquier posición.
- Recreativo: únicamente se admite en las subcategorías de actividades recreativas deportivas, hostelería genérica y actividades recreativas culturales, y además condicionado a que se presente en posición de planta baja.

d. Hotelero. En edificio exclusivo, con categoría mínima de cuatro (4) estrellas y en una parcela mínima de mil quinientos (1.500) metros cuadrados, con las siguientes condiciones:

- Ocupación: Para categorías de cinco (5) estrellas, se tolera un incremento del treinta por ciento (30%), y para categorías de cuatro (4) estrellas un incremento del veinticinco por ciento (25%) de la máxima permitida para esta zona de ordenanza, con un límite, en ambos casos, del sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela neta.

- Edificabilidad máxima: Para categorías de cinco estrellas (5), se admite un incremento del treinta por ciento (30%), y para categorías de cuatro (4) estrellas, un incremento del veinticinco por ciento (25%), de la máxima permitida para esta zona de ordenanza.

- Altura máxima: Se podrá incrementar en una planta sobre la altura máxima permitida, que deberá tratarse como ático retranqueado, cuya ocupación no podrá sobrepasar el 25% de la ocupación de la planta inmediatamente inferior e incluirá los casetones de escaleras, ascensores y demás instalaciones propias del hotel a excepción de las chimeneas de ventilación.

e. Dotacional.

f. Comunicaciones e Infraestructuras Básicas

CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "NÚCLEO POPULAR" (ZO-NP).

Artículo 11.5.1. Definición y ámbito de aplicación.

Esta ordenanza (ZO-NP) regula el desarrollo de una tipología edificatoria caracterizada por su disposición alineada a vial en edificaciones adosadas entre sí ocupando la mayor parte del solar, en las que el uso predominante es el residencial unifamiliar, dándose además frecuentemente la existencia de actividades industriales de tipo artesanal y pequeños comercios en planta baja ligados a la vivienda.

Esta tipología se localiza fundamentalmente en asentamientos tradicionales y populares en la periferia del casco antiguo e incluso de la ciudad actual, y se desarrolla normalmente a través de edificaciones autoconstruidas, morfológicamente emparentadas con la vivienda tradicional de las localidades de esta zona geográfica.

Se establecen tres subzonas denominadas NP.1, NP.2 y NP.3, diferenciadas por las alturas máximas en cada una de ellas.

Artículo 11.5.2. Condiciones de parcelación.

1. Ninguna de las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del anterior Plan General de 1986 que estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad, o amparadas en títulos públicos o construidas incluidas en esta zona de ordenanza será inedificable por causa de sus condiciones dimensionales y/o superficiales siempre que cuenten al menos con una superficie de al menos cuarenta (40) metros, y un fondo de 4 metros (4), y un ancho medio y de fachada de al menos cuatro (4) metros.
2. Se mantienen igualmente, la regulación del planteamiento anterior, en lo concerniente a las condiciones de parcela mínima a efectos de nuevas segregaciones, y que se fijan en:

Superficie mínima:	100 m ²
Frete mínimo:	6 m
Fondo mínimo:	10 m
Ø círculo inscrito:	6 m

Artículo 11.5.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela

Las edificaciones se situarán alineadas a vial y adosadas a las medianeras colindantes.

Artículo 11.5.4. Ocupación máxima.

Se permite el cien por cien (100%) de ocupación en la planta baja y para las plantas altas se fija una profundidad máxima edificable de quince (15) metros. Todo ello sin perjuicio de la necesaria implantación de los patios necesarios para cumplir la Normativa de iluminación y ventilación de las distintas dependencias de la edificación.

Bajo rasante se permite la ocupación del total de la parcela.

Artículo 11.5.5. Forma y volumen

- a. Altura máxima y número máximo de plantas.

La altura máxima permitida para cada una de las subzonas se establece en:

ZO-NP1 PB+2	10 m
ZO-NP2 PB+1	7 m
ZO-NP3 PB+1+ ático	10 m

- b. Construcciones sobre la altura máxima.

Deberán ajustarse a las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

- c. Patios.

Se permiten los patios de parcela en todas sus modalidades, en todo caso con una separación mínima de tres (3) metros a linderos frontal, que deberán quedar libres en toda su superficie y altura, no permitiéndose en ellos ningún elemento que suponga una ocupación permanente, tales como escaleras, ascensores, etc.

- d. Cuerpos y Elementos salientes.

Se permiten exclusivamente balcones abiertos con un vuelo máximo de cuarenta (40) centímetros. El elemento de protección o barandilla será liviana y de características diáfanas.

- e. Retranqueos.

No se permiten retranqueos de fachada en plantas altas ni bajas.

Artículo 11.5.6. Condiciones de edificabilidad

- 1. En suelo urbano consolidado la superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será el resultado de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura máximos establecidos.
- 2. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida directamente por este Plan General se respetará lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.

Artículo 11.5.7. Condiciones estéticas

Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII, Capítulo V.

Artículo 11.5.8. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

Con carácter ordinario la tipología característica es la vivienda unifamiliar entre medianeras contando cada parcela con una sola vivienda.

No obstante, de manera excepcional, se admite la plurifamiliar sólo en la especie de bifamiliar en parcelas existentes a la entrada en vigor del presente Plan General que contando con una superficie superior al menos en un cuarenta por ciento a la establecida como mínima no pueda ser objeto de segregación.

De igual forma se reconocen las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General que fueran construidas como viviendas bifamiliares bajo las condiciones del anterior Plan General en esta zona de ordenanzas.

No obstante en los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida directamente por este Plan General se respetará lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.

Artículo 11.5.9. Condiciones de uso

- 1. El uso global de la zona es el residencial, con uso principal pormenorizado de vivienda unifamiliar y, en las condiciones

- establecidas en el artículo anterior, la vivienda bifamiliar.
- 2. Se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:
 - a. De Industria y Almacenamiento:
 - Sólo se admiten en las categorías de talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, y taller doméstico siempre que se presenten en posición de planta baja
 - b. Servicios Avanzados. Se admiten siempre que se presenten en posición de planta baja.
 - c. De los Servicios Terciarios:
 - Comercio, sólo en la subcategoría de pequeño comercio en posición de planta baja.
 - Oficinas: en cualquier posición.
 - Recreativo: Únicamente se admite en las subcategorías de actividades recreativas deportivas, hostelería genérica y actividades recreativas culturales, y además condicionado a que se presente en posición de planta baja o edificio exclusivo.
 - d. Hotelero. Se admite en edificio exclusivo en cualquier categoría.
 - e. Dotaciones.
 - f. Comunicaciones e Infraestructuras Básicas

CAPITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "PLURIFAMILIAR EXENTA" (ZO-B).

Artículo 11.6.1. Definición y ámbito de aplicación.

La zona de ordenanza plurifamiliar exenta (ZO-B) acoge a una tipología de edificación caracterizada por el desarrollo en edificios plurifamiliares exentos, rodeados de jardines privados en directa relación con la edificación, de tal forma que entre ésta y la calle existen elementos separadores que van desde la propia cerca que delimita la propiedad

hasta los accesos a aparcamientos, jardines, setos, etc.

Se establecen diez subzonas identificadas de la B.1 a la B.10, diferenciadas, básicamente, por la intensidad de uso permitida en cada una.

Artículo 11.6.2. Condiciones de parcelación.

La superficie de parcela mínima a efectos de nuevas subdivisiones para cada una de las subzonas de la ZO-B son las siguientes:

B1	3.000 m²
B2	1.500 m²
B3	1.500 m²
B4	1.000 m²
B5	1.500 m²
B6	1.000 m²
B7	1.500 m²
B8	1.000 m²
B9	1.000 m²
B10	1.000 m²

Se permiten segregaciones siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima establecida para cada una de las subzonas. Podrán agregarse parcelas sin limitación de número o superficie.

Artículo 11.6.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela

- a. La edificación se situará retranqueada respecto de todos los linderos públicos o privados una distancia mínima igual a la mitad de su altura total, excluida la planta ático, en su caso.
- b. La separación mínima entre edificios dentro de la misma parcela será igual a la altura del mayor.
- c. Casos particulares:
 - En los suelos incluidos en las subzona B3 colindantes a la CN-340, comprendidos entre las calles Camino del Calvario y Cánovas del Castillo por su lateral norte, y entre las calles Virgen del Pilar y Arturo Rubinstein por su lateral sur, la posición de la edificación será:
 - En los linderos públicos la planta baja se situará alineada a

- vial y las plantas altas se retranquearán una distancia de cinco (5) metros respecto de la alineación a vial.
- Respecto de los linderos privados, en planta baja y en linderos que incidan sobre la CN-340 la edificación podrá adosarse a medianeros cuando exista mutuo acuerdo entre los propietarios colindantes, cuya justificación suficiente deberá adjuntarse al solicitar la licencia de obras; si en el lindero con la parcela colindante se produce ya esta situación, se podrá adosar la edificación tapando medianeras. De no producirse las circunstancias anteriores, la edificación mantendrá una distancia mínima a lindero de tres (3) metros. En las plantas altas la distancia mínima a linderos será de la mitad de la altura total de la edificación, con un mínimo de tres (3) metros.
- En los suelos comprendidos entre la CN-340 y el mar incluidos en la subzona de ordenanza B3, los edificios se dispondrán perpendicularmente tanto al vial como al mar, con unos frentes máximos paralelos a este de veinte (20) metros. La separación mínima de la edificación respecto de los linderos que incidan sobre los viales será de seis décimas (0,6) la altura total de la edificación, sin contar la planta ático.

Artículo 11.6.4. Ocupación máxima.

- a. La ocupación máxima sobre y bajo rasante será, para cada una de las subzonas, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:

B1	35%
B2	35%
B3	30%
B4	25%
B5	40%
B6	25%
B7	40%
B8	40%
B9	25%
B10	25%
- b. En todo caso la edificación deberá respetar lo establecido en la normativa general sobre conservación del arbolado existente.
- c. Casos particulares:

- En los suelos incluidos en la subzona B3 colindantes a la CN-340, comprendidos entre las calles Camino del Calvario y Cánovas del Castillo por su lateral norte, y entre las calles Virgen del Pilar y Arturo Rubinstein por su lateral sur, el porcentaje máximo de ocupación en planta baja será del cien por cien (100%), y del veinticinco por ciento (25%) en plantas altas.
- En los suelos incluidos en la subzona B3 colindantes con la CN-340 por su lateral sur comprendidos entre el acceso al puerto pesquero y la urbanización San Ramón la ocupación máxima de la planta de cota +1,00 metros respecto al nivel de la CN-340 será del cincuenta por ciento (50%) de las restantes plantas, debiendo quedar diáfano el cincuenta por ciento (50%) restante. La parte edificada se dispondrá de forma que no presente a la CN-340 un frente mayor de doce (12) metros. La ocupación máxima de las plantas restantes se fija en el treinta y cinco por ciento (35%).
- En todas las subzonas a excepción de las B.1 y B.2, cuando la última planta de las permitidas se trate como ático, con una ocupación máxima del cincuenta por ciento (50%) de las plantas inferiores y retranqueado tres (3) metros de la alineación de todas las fachadas, el porcentaje de ocupación fijado con carácter general en este apartado podrá aumentarse en cinco (5) puntos. El tratamiento de ático será obligatorio en los suelos de la subzona B.3 comprendidos entre la CN-340 y el mar.

Artículo 11.6.5. Condiciones del espacio libre de parcela

- El espacio libre de parcela deberá cumplir las siguientes condiciones:
- a. En el espacio libre de parcela se autorizan instalaciones deportivas complementarias de la parcela, de carácter abierto y ligero, así como pérgolas, toldos y cubiertas ligeras para aparcamientos. Estas instalaciones deberán mantener la separación a linderos de la edificación y las cubiertas que no sean permeables computan a efectos del parámetro de ocupación máxima.
 - Así mismo podrá autorizarse el uso de aparcamiento en las condiciones reguladas en las Normas Generales de Edificación.
 - b. El espacio libre deberá tener un tratamiento ajardinado, con una densidad mínima de un árbol por cada veinticinco (25) metros

- c. cuadrados de superficie libre de parcela. El resto podrá ocuparse por piscinas u otras instalaciones complementarias.
- c. El proyecto de edificación deberá llevar anexo el de ajardinamiento del espacio libre de parcela. Se detallarán en su caso los abancalamientos, las especies a plantar y la cantidad de cada una de ellas, y se describirá en la memoria correspondiente el modo en que se van a conservar y regar, y la infraestructura que para ello se dispone, así como el origen del agua a utilizar.

Artículo 11.6.6. Forma y volumen

- a. Altura máxima y número máximo de plantas.

B.1	PB+6+Ático	26 m
B.2	PB+5+Ático	23 m
B.3	PB+5	20 m
B.4	PB+5	20 m
B.5	PB+4	17 m
B.6	PB+4	17 m
B.7	PB+3	14 m
B.8	PB+3	14 m
B.9	PB+3	14 m
B.10	PB+2	11 m
- b. Construcciones sobre la altura máxima.

Exclusivamente en las subzonas B.1 y B.2 se permite la construcción de un cuerpo de ático que deberá estar retranqueado un mínimo de tres (3) metros respecto de todos los linderos, y cuya ocupación máxima no podrá sobrepasar el veinticinco por ciento (25%) de la planta inmediatamente inferior.

Artículo 11.6.7. Condiciones de edificabilidad

- 1. La edificabilidad máxima permitida para cada una de las subzonas en suelo urbano consolidado es:

B1	2,05 m²s/m²t
B2	1,75 m²s/m²t
B3	1,50 m²s/m²t
B4	1,20 m²s/m²t
B5	1,66 m²s/m²t
B6	1,00 m²s/m²t

B7	1,66 m ² s/m ² t
B8	1,00 m ² s/m ² t
B9	0,50 m ² s/m ² t
B10	0,50 m ² s/m ² t

No obstante, lo anterior si en los planos de ordenación completa se estableciera un índice de edificabilidad específico para la parcela, será de aplicación el mismo, manteniéndose el resto de parámetros generales de las condiciones de edificación.

2. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida por este Plan General, el parámetro aplicable será el resultante de la edificabilidad máxima establecido para cada manzana identificada en la Ficha de la actuación (Anexo de las Normas) conforme a las reglas del párrafo segundo del apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.

Artículo 11.6.8. Condiciones estéticas

Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII.

En los linderos privados se podrá disponer vallado con elementos ciegos de ciento cincuenta (150) centímetros de altura máxima completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

Los accesos a garajes y aparcamientos deberán resolverse en el plano de fachada, evitando retranqueos en la alineación pública..

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

Artículo 11.6.9. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

La tipología característica es la residencial plurifamiliar en bloque exento.

1. El número máximo de viviendas a desarrollar en cada parcela del

suelo urbano consolidado se calculará dividiendo la edificabilidad total asignada entre los siguientes parámetros de densidad en función del carácter de la actuación:

- a. Para vivienda libre: ochenta y cinco (85) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.
- b. Para vivienda protegida; setenta y cinco (75) metros cuadrados por vivienda. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.
- c. Para rehabilitación: setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.

En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

Para posibilitar el acceso a la vivienda a distintos sectores de la población, al menos el cincuenta (50%) de las viviendas del edificio deberá contar con un más de un dormitorio, de los que al menos uno será doble.

2. No obstante en los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida directamente por este Plan General se respetará la densidad establecida en la Ficha de anexas de estas Normas (correspondiente al área o sector) para cada manzana identificada en la misma de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.

Artículo 11.6.10. Condiciones de uso

1. El uso global de la zona es el residencial, con uso principal pormenorizado de vivienda plurifamiliar.
2. Se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:
 - a. Servicios Avanzados, en edificio exclusivo o en planta baja y primera.

b. De los Servicios Terciarios: • Comercio.- se admite sólo en la subcategoría de pequeño comercio en planta baja. • Oficinas. • Recreativo.- se admite exclusivamente en planta baja. La categoría de actividades recreativas especiales se prohíbe en cualquier posición.	CAPÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "PLURIFAMILIAR EN MANZANA" (ZO-M).
c. Hotelero, sólo en edificio exclusivo y siempre que cuente con categoría mínima de cuatro (4) estrellas y en una parcela mínima de mil quinientos (1.500) metros cuadrados, con las siguientes condiciones: • Ocupación: Para categorías de cinco (5) estrellas, se tolera un incremento del veinte por ciento (20%), y para categorías de cuatro (4) estrellas un incremento del quince por ciento (15%) de la máxima permitida para esta zona de ordenanza, con un límite, en ambos casos, del sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela neta. • Edificabilidad máxima: Para categorías de cinco estrellas (5), se tolera un incremento del veinte por ciento (20%), y para categorías de cuatro (4) estrellas, un incremento del quince por ciento (15%), de la máxima permitida para esta zona de ordenanza. • Altura máxima: Se podrá incrementar en una planta sobre la altura máxima permitida, que deberá tratarse como ático retranqueado, cuya ocupación no podrá sobrepasar el 25% de la ocupación de la planta inmediatamente inferior e incluirá los casetones de escaleras, ascensores y demás instalaciones propias del hotel a excepción de las chimeneas de ventilación.	Artículo 11.7.1. Definición y ámbito de aplicación. Corresponde esta ordenanza a la tipología edificatoria caracterizada por tener al vial como elemento ordenador a partir del cual se parcela y edifica, conformando manzanas cerradas de frentes continuos y alineadas en toda su altura. El Plan propone la tipología de manzana cerrada como la idónea para el desarrollo de los ensanches de los núcleos urbanos, por constituir el medio más eficaz para estructurar su trama urbana y dotarlos de las características necesarias para desempeñar el papel de centro de relaciones, residencial y comercial. Las variantes tipológicas incluidas en el tipo genérico residencial plurifamiliar en manzana son las siguientes: a. Manzana compacta, formada por: • Manzanas constituidas por desarrollos individuales de edificación en bloque vertical sobre parcelas entre medianeras; ocupan normalmente zonas del centro y ensanche tradicional. • Manzanas que presentan una dimensión dominante que le confiere la linealidad que la caracteriza morfológicamente, y una anchura no superior a veinte (20) metros. b. Manzana cerrada con patio de manzana, que se corresponde con desarrollos de suelos residenciales de ensanche propuestos en el Plan General del 86, así como algunos nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el presente Plan General. Dentro de este tipo edificatorio debe señalarse una posible variante caracterizada por la apertura de la manzana por uno o dos de sus lados, en todas las plantas salvo la baja, que queda cerrada por elementos porticados, pérgolas o locales destinados a cualquiera de los usos permitidos en la zona de ordenanza. Se establecen, por tanto, dos subzonas denominadas M.1, manzana compacta, y M.2, manzana cerrada, cuyos parámetros edificatorios se definen a continuación.
d. Dotacional. e. Comunicaciones e Infraestructuras Básicas	

Artículo 11.7.2. Condiciones de parcelación.

Las condiciones de parcela mínima a efectos de nuevas parcelaciones se fijan en:

- a. En manzana compacta (M.1)

Superficie mínima: 250 m²
Frente mínimo: 10 m
Fondo mínimo: 10 m

Se permiten segregaciones siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima establecidas. Podrán agregarse parcelas sin limitación de número o superficie.

- b. En manzana cerrada (M.2)

La manzana se considerará una unidad a efectos edificatorios objeto, pues, de proyecto unitario caracterizado por la presencia del patio de manzana como estructura espacial definidora de esta tipología edificatoria. No se permiten por tanto segregaciones de la manzana.

Artículo 11.7.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

- 1. Con carácter general la edificación se situará alineada a vial y, en la subzona M.1, adosada a los linderos.
- 2. Se permiten retranqueos en planta baja para formar soportales de ancho uniforme con un mínimo de tres (3) metros siempre que abarquen frentes completos de manzana. En plantas altas se permiten retranqueos máximos de tres (3) metros siempre que abarquen menos de la mitad de la longitud de fachada y, en la subzona M.1, se separen un mínimo de tres (3) metros de los linderos medianeros.
- 3. En M.2 se permite la apertura del patio de manzana en uno o dos de sus lados, en todas las plantas salvo la baja, que quedará cerrada por elementos porticados, pérgolas o locales, con un ancho mínimo de crujía de tres (3) metros medidos desde el lindero frontal.

Artículo 11.7.4. Ocupación máxima.

- a. La ocupación máxima se fija en:

M.1: 80% con carácter general; 100% en manzanas con anchura inferior a 20 m

M.2: 75%

- b. No obstante, en todas aquellas edificaciones consolidadas conforme a licencia ajustada a las condiciones particulares establecidas en el Plan General del 86 se reconoce la ocupación edificatoria existente.

Artículo 11.7.5. Forma y volumen

- a. Altura máxima y número máximo de plantas.

La altura máxima será la indicada en los planos de "Ordenación Completa" del presente Plan General. La cota de referencia se fijará conforme a lo establecido en el artículo 7.3.25 de las presentes Normas para la edificación alineada a vial.

No obstante, en las parcelas edificadas calificadas de Plurifamiliar en manzana (ZO-M) cuando contasen con una altura superior materializada con anterioridad a la fecha de aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1986, será de aplicación preferente la altura existente, sin considerarse la edificación en fuera de ordenación. En caso de sustitución se aplicará igualmente la altura existente salvo que la divergencia con la marcada en planos fuera superior a dos plantas de altura. En este último caso, se aplicará en caso de sustitución la indicada en planos incrementada en dos.

- b. Patios.

Los patios de manzana, tanto para el caso de manzana cerrada como de manzana abierta, deberán tener una dimensión tal que permita inscribir en ellos un círculo de diámetro mínimo igual a la altura máxima del edificio (medida según el artículo 7.3.25 de las presentes Normas), salvo que en los planos de Ordenación Completa se determine específicamente la alineación interior. El diámetro mínimo del círculo inscrito deberá ser como mínimo una vez y media la altura máxima en caso de que deba dar la condición de vivienda exterior a las que abran a él. Deberán constituir un

espacio único y quedarán libres en toda su superficie y altura, incluida la baja, no permitiéndose en ellos ningún elemento que suponga una ocupación permanente, tales como escaleras, ascensores, etc.

Los patios de manzana podrán destinarse a jardín o instalaciones deportivas descubiertas con una ocupación máxima del treinta por ciento (30%) de la superficie del patio, que deberá ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente. Al menos se alcanzará una densidad de un árbol por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie del patio de manzana.

En manzana cerrada, los patios deberán estar comunicados con el espacio público a través de, al menos, dos fachadas distintas mediante pasajes de ancho mínimo cuatro (4) metros cada uno de ellos y altura mínima libre igual a la planta baja del edificio. Los patios de luces se adecuarán a lo establecido en las Normas Generales de Edificación.

c. Cuerpos y elementos salientes.

Los vuelos de cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas.

d. Cubiertas.

Se ajustarán a las condiciones generales del Título VII..

Artículo 11.7.6. Condiciones de edificabilidad

Para la determinación de la edificabilidad de cada parcela se aplicarán las siguientes reglas:

1. Con carácter ordinario, la edificabilidad máxima permitida en zona de ordenanzas ZO-M del suelo urbano consolidado será la resultante de aplicar los parámetros de ocupación y altura máximos establecidos sin que en ningún caso se sobrepasen los siguientes índices de edificabilidad máxima: con tres (3) plantas de altura, una edificabilidad de 2,40 m²/m²s; con cuatro (4) plantas de altura, una edificabilidad de 3,20 m²/m²s; con cinco plantas, una edificabilidad de 4 m²/m²s; para seis (6) plantas o más, una edificabilidad de 4,80 m²/m²s.

2. No obstante, se aplicará con carácter preferente las siguientes

reglas específicas en suelo urbano consolidado:

- 2.a. Si en los planos de ordenación completa se estableciera un índice de edificabilidad específico para la parcela, será de aplicación el mismo, manteniéndose el resto de parámetros generales de las condiciones de edificación.

- 2.b. De igual forma, cuando las parcelas del suelo urbano consolidado calificadas de manzana (ZO-M) tuvieran materializada a la entrada en vigor del presente Plan General una edificabilidad mayor a la resultante de lo dispuesto en los apartados anteriores, será de aplicación preferente la edificabilidad efectivamente materializada si se tratase de una edificación ejecutada con anterioridad a la fecha de aprobación del PGOU de 1986.

3. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida directamente por este Plan General se aplicará la edificabilidad establecida en la Ficha de anexos de estas Normas (correspondiente al área o sector) para cada manzana identificada en la misma de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.

Artículo 11.7.7. Condiciones estéticas

Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII, Capítulo V.

Artículo 11.7.8. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

1. La tipología característica es la vivienda plurifamiliar en manzana compacta o cerrada.

2. El número máximo de viviendas en suelo urbano consolidado a desarrollar en cada parcela se calculará dividiendo la edificabilidad total asignada entre los siguientes parámetros de densidad en función del carácter de la actuación:

- a. Para vivienda libre: ochenta y cinco (85) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.

- b. Para vivienda protegida; setenta y cinco (75) metros cuadrados por vivienda. El número total se determinará por el

- Exclusivamente en planta baja.
- Oficinas. En cualquier posición.
 - Recreativo, excepto en la categoría de actividades recreativas especiales. Exclusivamente en planta baja.
- d. Hotelero. En edificio exclusivo y con categoría mínima de cuatro (4) estrellas. Se toleran los existentes de categoría inferior.
- e. Dotacional.
- f. Comunicaciones e Infraestructuras Básicas

CAPITULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "CENTRO HISTÓRICO" (ZO-CH).

Artículo 11.8.1. Definición y ámbito de aplicación.

1. Corresponde esta ordenanza a las zonas ocupadas por los primeros asentamientos en los núcleos urbanos caracterizados por el desarrollo de viviendas unifamiliares o plurifamiliares, tanto de tipo popular como culto, organizadas en manzanas compactas apoyadas en una trama urbana, bien irregular de origen medieval, bien ordenada en forma de ensanches propios del siglo XIX o anteriores e, incluso, según una retícula regular, como es el caso de la colonia de San Pedro Alcántara, origen de su núcleo urbano actual.
2. Se establecen dos subzonas denominadas CH-1 y CH-2, diferenciadas principalmente por corresponder a zonas homogéneas en cuanto a sus caracteres tipológicos y morfológicos. La subzona CH-1 corresponde al centro histórico de Marbella y a su ensanche tradicional, y la CH-2 corresponde al núcleo histórico de San Pedro Alcántara. El presente Capítulo integra la regulación que para el centro histórico del núcleo de Marbella fue aprobada en 2007 en virtud de modificación del PGOU de 1986, y que habilita las intervenciones con arreglo a unas condiciones y normas protectoras, que este Plan asume sustantivamente, sin que por ello obvie la necesidad de formular un Plan Especial con un contenido básico de protección y catalogación pormenorizada.

cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.

- c. Para rehabilitación: setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.

En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

Para posibilitar el acceso a la vivienda a distintos sectores de la población, al menos el cincuenta (50%) de las viviendas del edificio deberá contar con un más de un dormitorio, de los que al menos uno será doble.

3. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida directamente por este Plan General se respetará la densidad establecida en la Ficha de anexas de estas Normas (correspondiente al área o sector) para cada manzana identificada en la misma de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.

Artículo 11.7.9. Condiciones de uso

1. El uso global de la zona es el residencial, con uso principal pormenorizado de vivienda plurifamiliar.
2. Se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:
 - a. De Industria y Almacenamiento:
 - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, exclusivamente en planta baja, y taller doméstico. Las demás categorías están prohibidas.
 - b. Servicios Avanzados, en edificio exclusivo o en planta baja y primera.
 - c. De los Servicios Terciarios:
 - Comercio, en la subcategoría de pequeño comercio.

Artículo 11.8.2. Unidad de intervención.

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de ordenación completa. No obstante, se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en los límites de la parcela catastral siempre que estén debidamente justificados.
2. Ninguna parcela de las constituidas a la entrada en vigor del Plan General será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.
3. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios es decir tendrán por objeto parcelas catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes Normas.
4. A los solos efectos de obras de sustitución y ampliación, se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de las parcelas que tuvieren una edificación unitaria.
5. En la zona del Centro Histórico de Marbella (CH-1) el Plan Especial de Protección y Reforma Interior que obligatoriamente ha de redactarse podrá definir nuevas unidades de intervención.

Artículo 11.8.3. Condiciones de segregación y agregación de parcelas.

1. Podrán segregarse parcelas siempre que todas las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones.
 - a. La longitud mínima de la línea de fachada será de cinco (5) metros, quedando excluida por tanto, la aparición de parcelas sin fachadas a la calle.
 - b. El fondo mínimo de la parcela será superior a seis (6) metros. En todo caso los límites de la parcela admitirán la inscripción de un círculo cuyo diámetro no podrá ser inferior a cinco (5) metros.
 - c. La superficie mínima de la parcela será de ochenta (80) metros cuadrados.
2. Con carácter general, se considera como parcela máxima la catastral actual. No obstante, se permitirá la agregación de un máximo de dos parcelas siempre que la longitud del frente de fachada resultante sea menor o igual a diez (10) metros. Se permite

asimismo la agregación de espacios interiores entre parcelas siempre que la menor de ellas no sea superior a cincuenta (50) metros cuadrados.

3. La aprobación de agregación de parcelas no implica la autorización de derribo de las edificaciones en ellas existentes.
4. Sótanos mancomunados: Siempre que se mantenga la independencia catastral, se podrá permitir la mancomunidad de sótanos, exclusivamente para garaje-aparcamiento.

Artículo 11.8.4. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

1. Con carácter general las edificaciones se situarán adosadas a las medianeras colindantes y alineadas al espacio público, sin producir retranqueos. No obstante, el Plan Especial de Protección establecerá las condiciones en los que los retranqueos podrán permitirse, excepcionalmente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle y a condición de que el propietario se comprometa a ceder gratuitamente al Ayuntamiento, para uso público, la franja que se libere por el retranqueo debidamente urbanizada. Los terrenos cedidos serán inscritos en el Registro de la Propiedad a nombre del Municipio.
2. El fondo máximo se fija en quince (15) metros, salvo en el caso en que por disponer de un patio interior de parcela o de manzana con superficie y diámetro suficiente de acuerdo con la normativa general sea posible disponer viviendas interiores.

Artículo 11.8.5. Forma y volumen

1. Altura máxima y número máximo de plantas: La altura máxima permitida es de tres (3) plantas (PB+2) y diez (10) metros máximos.
2. No obstante, en la zona de ordenanza CH-1, si en un tramo de manzana comprendida entre dos calles sucesivas la altura dominante fuese inferior a la máxima fijada en este apartado, prevalecerá la altura dominante como parámetro de altura máxima para el indicado tramo de manzana. A estos efectos, se entiende por altura dominante aquella correspondiente al número de plantas que más se repite en el ámbito espacial que se considera, teniendo presente que los solares no edificados computarán a estos efectos con la altura ordinaria del apartado 1 anterior. Sin perjuicio de lo anterior, en el tramo con altura dominante inferior a tres plantas, las

edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan que cuenten con tres plantas de altura no se considerarán fuera de ordenación, conservando esta altura.

3. Construcciones sobre la altura máxima: Se permite el uso del espacio bajo cubierta, que deberán ajustarse a las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.
4. En la zona de ordenanza CH-1, y hasta la aprobación del Plan Especial, este aprovechamiento bajo cubierta podrá ser sustituido por una planta de edificación (ático) retranqueada al menos tres (3) metros de cada fachada a espacio público y que, en todo caso, no supere el cincuenta por ciento (50%) de la ocupación correspondiente a la planta inmediatamente inferior, con una altura máxima total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la máxima permitida en la parcela. Como medida cautelar, y durante este período de ausencia de Plan Especial, en parcelas con frente a las plazas y espacios urbanos más significativos (Plaza de Los Naranjos, de la Iglesia y de la Caridad, de la Victoria, Altamirano y Santo Cristo) la construcción de la planta retranqueada (ático) no se admite, sin perjuicio de que esta posibilidad pueda ser asumida justificadamente por el Plan Especial.

5. Patios: Se permiten los patios de parcela en todas sus modalidades -salvo abierto a fachada-, que deberán quedar libres en toda su superficie y altura, no permitiéndose en ellos ningún elemento que suponga una ocupación permanente, tales como escaleras, ascensores, etc.

6. En el supuesto de edificaciones plurifamiliares la posibilidad de viviendas interiores se vincula a la disposición de un patio vividero cuyas dimensiones mínimas deberán dar cumplimiento a lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas.

7. Cuerpos y elementos salientes.

- a. Se permiten vuelos abiertos (balcones) y cerrados acristalados (cierros), siendo la ménsula, en cualquier caso, igual o inferior a cuarenta (40) centímetros. La defensa de ambos (barandilla) será necesariamente liviana y de características diáfanas.
- b. El vuelo del cuerpo superior del cierro con respecto al inferior será como máximo de diez (10) centímetros.
- c. La longitud de cada vuelo será como máximo de dos (2) metros, y la distancia entre ellos, la mitad de su longitud.

- d. No se permiten en vuelo los rótulos o anuncios, ni los elementos de protección o decorativos, tales como marquesinas, etc. Los todos se permiten con las condiciones indicadas para los vuelos en las presentes Normas Urbanísticas.

8. Cubiertas. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. En este último caso la pendiente máxima admisible será de treinta grados (30°).

Artículo 11.8.6. Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida será la resultante de aplicar los parámetros de ocupación y altura máximos establecidos.

Artículo 11.8.7. Condiciones estéticas

1. Las edificaciones deberán tratarse de modo que se adapten a las características del medio urbano en que se han de ubicar.
2. En todo caso, los huecos de fachada, incluyendo los de la planta baja deberán atenerse en su composición a las reglas arquitectónicas de simetría, regularidad y correspondencia.
3. Los huecos de fachada no podrán ser apaisados, la distancia entre ellos deberá ser igual o mayor que su longitud y la distancia a las medianeras igual o mayor que la mitad de su longitud.
4. Los huecos de planta baja serán de la misma longitud que los correspondientes de las plantas superiores y en caso de ser huecos de locales comerciales o portales de viviendas podrán tener una longitud máxima de doscientos veinticinco (225) centímetros y si son de garajes hasta tres (3) metros; en todo caso la separación mínima entre ellos y a las medianeras deberá ser mayor de sesenta (60) centímetros.
5. Por motivos de composición o para igualar las alturas de las cornisas de los edificios colindantes, se permitirá aumentar la altura máxima de las plantas.
6. En la composición de fachadas, con carácter general se prohíben los eclecticismos en la obra de nueva planta, entendiéndose por esto, la utilización de los lenguajes arquitectónicos miméticos de los

históricos para la composición de fachada. Se prohíbe expresamente la combinación de elementos historicistas y tradicionales con otros racionalistas y modernos. Se recomienda una morfología sencilla y una ordenación esquemática, reduciendo al mínimo la diversidad tipológica de vanos y carpintería para ofrecer un soporte neutro sobre el que se valoren los edificios con valor histórico y artístico.

7. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.

Artículo 11.8.8. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

1. La tipología característica es la vivienda unifamiliar entre medianeras.
2. Se permiten las implantaciones de tipologías plurifamiliares, en este caso el número máximo de viviendas a desarrollar en cada parcela se calculará dividiendo la edificabilidad total asignada entre los siguientes parámetros de densidad en función del carácter de la actuación:
 - Para vivienda libre: ochenta y cinco (85) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.
 - Para vivienda protegida; setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.
 - Para rehabilitación: setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.
 - En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso

principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

Artículo 11.8.9. Condiciones particulares de uso de la zona CH-1.

1. Las condiciones establecidas en el presente artículo son de aplicación a la zona CH-1 hasta que entre en vigor el Plan Especial de Protección y Mejora que el presente Plan General prevé.
2. El uso principal en la zona es el de vivienda, en tipología unifamiliar, así como en la plurifamiliar en los casos en que se permita de conformidad con el número máximo de viviendas definidos en el punto 2 del artículo anterior.
3. Usos compatibles: Además de los usos pormenorizados expresamente graficados en los planos de ordenación del presente Plan General en parcelas determinadas, y de los especificados en el punto 4 siguiente, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados en las siguientes condiciones y limitaciones:
 - a. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento: Sólo se admiten los talleres artesanales, la pequeña industria, almacenamiento y talleres domésticos, siempre que se encuentren en edificio exclusivo, o bien en posición de planta baja.
 - b. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados: Se admiten todas sus categorías. No obstante, en edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
 - c. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
 - Comercio, sólo en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio, siempre que se encuentren en edificio exclusivo, o bien en posición de planta baja.
 - Oficinas. Se admiten en edificio exclusivo, en los de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. Los servicios profesionales y despachos domésticos se admiten en todas las plantas.
 - Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios exclusivos; en los de uso no exclusivo sólo se permiten

- en planta baja, y en primera planta como ampliación del uso de planta baja y siempre que no sean espacios o locales destinados al público para su esparcimiento, recreo o diversión, tales como cines, casinos, bingos, billares, salas de juego con máquinas tragaperras, boleras, etc. La implantación de Actividades Recreativas Especiales o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
- d. Del uso pormenorizado Hotelero: En edificio exclusivo, se admiten en cualquier categoría.
 - e. Del uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos, salvo las tipologías de instalaciones deportivas singulares y grandes centros hospitalarios.
 - f. Espacios Libres, Comunicaciones e Infraestructuras Urbanas. Los garajes-aparcamiento sólo en sótanos, salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y siempre que no ocupen los patios y espacios libres de parcela. En viviendas unifamiliares también se admiten en la planta baja, con un único acceso, y sin ocupar los espacios libres de parcela.
4. Hasta tanto se proceda a la aprobación del Plan Especial de Protección, que incluirá un estudio acústico, estará suspendida la implantación de nuevos establecimientos de hostelería con instalación de música, tales como pubs, bares con música etc. u otros cuyo uso implique emisión de ruidos, vibraciones, etc, o cuyo horario altere las condiciones de vida del uso residencial. De forma anticipada a la aprobación del citado Plan Especial de Protección podrá levantarse esta suspensión siempre que el Ayuntamiento, conforme a un Estudio Acústico específico para el ámbito, identifique las zonas saturadas acústicamente de las que no concurra esta circunstancias, pudiendo otorgar licencias de modo inmediato en congruencia con dicha identificación.
- Artículo 11.8.10. Condiciones particulares de uso de la zona CH-2.**
1. El uso principal es el de vivienda, en tipología unifamiliar, así como en la de plurifamiliar en los casos en que se permita de conformidad con el número máximo de viviendas definidos en el punto 2 del artículo 11.8.8
2. Usos compatibles: Además de los usos pormenorizados expresamente graficados en los planos de ordenación del presente Plan General, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
- a. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento: sólo talleres artesanales, pequeña industria, almacenamiento y talleres domésticos, condicionado a que se encuentren en edificio exclusivo o bien en posición de planta baja.
 - b. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados: Se admite en todas sus categorías. No obstante, en edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
 - c. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
 - Comercio: sólo en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio, y siempre condicionado a que se presente en edificio exclusivo o en posición de planta baja.
 - Oficinas. Se admiten en edificios exclusivos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. Los servicios personales y despachos domésticos se admiten en todas las plantas.
 - Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios exclusivos; en los de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja, y siempre que no sean espacios o locales destinados al público para su esparcimiento, recreo o diversión, tales como cines, casinos, bingos, billares, salas de juego con máquinas tragaperras, boleras, etc. La implantación de Actividades Recreativas Especiales o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
 - d. Del uso pormenorizado Hotelero: Se admiten en edificio exclusivo en cualquier categoría mínima.
 - e. Del uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos, salvo las tipologías de instalaciones deportivas singulares y grandes centros hospitalarios.
 - f. Espacios Libres, Comunicaciones e Infraestructuras Urbanas.

Los garajes-aparcamiento sólo en sótanos, salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y siempre que no ocupen los patios y espacios libres de parcela. En viviendas unifamiliares también se admiten en la planta baja, con un único acceso, y sin ocupar los espacios libres de parcela.

Artículo 11.8.11. Condiciones cautelares de intervención en el Centro Histórico de Marbella (CH-1).

1. En el ámbito del Centro Histórico de Marbella, y hasta tanto no entre en vigor el Plan Especial y Catálogo previsto, se aplicarán las condiciones de protección establecidas en el artículo 9.4.3 de estas Normas.
2. Alineaciones.

Los planos de ordenación completa incorporan la definición de las alineaciones existentes del Centro Histórico en los términos dispuestos en el artículo 7.3.3 de estas Normas. La verificación de las alineaciones fijadas en el terreno se realizará mediante el acta de tira de cuerdas levantada por los servicios técnicos del Ayuntamiento previo al inicio de cualquier edificación amparada en licencia municipal.

Artículo 11.8.12. Del Plan Especial de Protección y Mejora del Centro Histórico de Marbella.

1. En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General se procederá a formular un Plan Especial de Protección y Mejora en el ámbito del Centro Histórico el núcleo de Marbella (CH-1) delimitado en los planos de ordenación.
2. Dicho Plan Especial responderá a los siguientes objetivos:
 - a. Completar las determinaciones sobre las intervenciones de reestructuración urbana que también se han visto necesarias en los espacios de borde, especialmente en el ámbito de los espacios vacantes junto al parque de la Represa.
 - b. Establecer determinaciones sobre los usos más adecuados del Centro Histórico que eviten su terciarización excesiva.
 - c. Establecer los objetivos y mecanismos de rehabilitación

residencial, en coordinación con los instrumentos previstos en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, como sería la Declaración de un Área de Rehabilitación Concertada que se pretende impulsar en este ámbito.

- d. Redactar unos ordenanzas de aplicación en la zona que sean más ajustadas a sus características tipológicas y arquitectónicas.
- e. Elaborar un Catálogo definitivo de elementos a proteger, a partir de la relación de los expresamente incluidos en el Catálogo Cautelar de este Plan General señalados en el artículo 9.4.3 de estas Normas, que se ha formulado asumiendo los contenidos en la Modificación del PGOU de 26 de marzo de 2007.
- f. Completar las determinaciones de protección arqueológica del ámbito.
- g. Establecer normas de conservación y mejora del paisaje urbano.

CAPÍTULO IX. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "ORDENACIÓN ABIERTA" (ZO-OA).

Artículo 11.9.1. Definición y ámbito de aplicación.

La zona de ordenanza "Ordenación Abierta", identificada en los planos con la leyenda ZO-OA, comprende suelos colmatados por desarrollos de tipología edificatoria caracterizada por la disposición de la superficie edificable en bloques exentos distribuidos sobre manzanas rodeadas de calles generalmente de circulación rodada, de tal modo que el espacio no ocupado por la edificación, tratado normalmente como zonas peatonales o ajardinadas, aparcamientos, accesos o simples espacios entre bloques sin significación concreta, ha pasado de hecho a formar parte de la vía pública.

En ocasiones estos conjuntos edificatorios proceden de ordenanzas de manzana previas o bien responden a proyectos unitarios. En los demás casos estos ámbitos resultan de la adición de actuaciones aisladas sobre parcelas que al no ser ocupadas en su totalidad van dando lugar a pasajes, callejones o espacios marginales inconexos y de difícil sutura.

Por ello, se propone aplicar esta zona de ordenanza exclusivamente a los ámbitos donde ya existe esta tipología implantada.

El objetivo de ordenación del Plan General para la zona de ordenanza Ordenación Abierta es el reconocimiento de las condiciones de parcelación y edificación existentes -permitiendo, no obstante, la renovación individualizada de las edificaciones- y el establecimiento de las condiciones a cumplimentar en el supuesto de actuaciones que impliquen la sustitución total de parque inmobiliario, que, no obstante, se consideran poco probables en el periodo de vigencia del presente Plan General.

Artículo 11.9.2. Actuaciones permitidas.

La regulación sobre las actuaciones permitidas, que a continuación se relaciona, será de aplicación en todos los ámbitos identificados en los planos de "Ordenación Completa" como Ordenación Abierta (ZO-OA).

- a. En las edificaciones existentes se permiten las obras tendientes a la buena conservación del patrimonio edificado, según lo establecido en el artículo 7.1.2 de estas Normas.
- b. Con carácter general, sobre cada unidad edificatoria estructuralmente independiente se permiten, además de las contenidas en el apartado anterior, las obras de reforma y reconstrucción. Se admiten obras de sustitución siempre que no se modifiquen las condiciones de ocupación, forma y volumen, y edificabilidad existentes. Se permiten así mismo obras de conservación, acondicionamiento y reforma menor en cada unidad residencial siempre que no afecten a su imagen exterior.
- c. Así mismo se permite el mantenimiento de los usos implantados y la adecuación de locales para la implantación de nuevos usos, siempre que, en ambos supuestos, las actividades queden contempladas en las condiciones de usos compatibles establecidos para la edificación plurifamiliar en manzana.
- d. Se recomienda la formulación de proyecto de urbanización en aquellos espacios libres, públicos o privados, que presentan una configuración precaria y deficiente, con la finalidad de dotarlos de mejores niveles de acondicionamiento y ajardinamiento que inviten a la estancia y paseo y mejoren su imagen de acuerdo con su carácter.
- e. En el supuesto de actuaciones que impliquen la sustitución total de las edificaciones del conjunto residencial unitario será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle sobre el ámbito delimitado como de aplicación de la zona de ordenanza Ordenación Abierta (ZO-OA) en los planos de "Ordenación Completa", generalmente

delimitado por viario en todo su perímetro. Los objetivos y determinaciones a cumplimentar por el Estudio de Detalle son las siguientes:

- Conseguir una relación más adecuada de las edificaciones con el espacio público colindante y la generación de un tejido urbano más integrado con el entorno que mejore el entendimiento de la ciudad y la permeabilidad de la trama urbana, evitando la configuración de espacios residuales, definiendo a tal efecto las alineaciones y rasantes de la nueva edificación.
- Definir la reordenación de volúmenes y la localización de los espacios libres, manteniendo como máxima la edificabilidad existente implantada.
- Definir la altura de la edificación en relación con su entorno, no pudiendo sobrepasar el máximo de la altura de la edificación que se sustituye.
- El número máximo de viviendas permitido será el existente.
- El uso dominante será el residencial, incorporando como uso compatible el comercial en todas sus categorías, en la proporción mínima de diez (10) m² construidos por vivienda.
- La ordenanza de aplicación en los suelos residenciales resultantes será la plurifamiliar en manzana, en cualquiera de sus categorías.
- En el caso de actuaciones que afecten a espacios públicos existentes la nueva ordenación deberá cumplir lo establecido en el apartado 2C del artículo 15 de la LOUA.

Artículo 11.9.3. Condiciones de uso.

- a. El uso global de la zona es el residencial, con uso principal pormenorizado de vivienda plurifamiliar.
- b. En la implantación de nuevos usos, adecuación de locales y actuaciones de sustitución total o parcial del parque inmobiliario en el ámbito de OA, los usos pormenorizados compatibles serán los establecidos en la zona de ordenanza plurifamiliar en manzana.

CAPÍTULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE "PUERTO BANÚS". (ZO-PB).

Artículo 11.10.1. Definición y ámbito de aplicación.

1. Esta zona de ordenanza comprende el ámbito del conjunto edificatorio Puerto Banús, localizado entre la Avenida Julio Iglesias y el puerto deportivo. Se encuentra totalmente edificado y urbanizado, como ejecución del desarrollo de la ordenación prevista en la Modificación de Elementos del Plan General de 1.986 en el sector Puerto Banús.
2. El objetivo del Plan General en esta zona de ordenanza es el reconocimiento de las condiciones de parcelación y edificación existentes, contemplando exclusivamente las condiciones de mantenimiento y conservación de las construcciones consolidadas, así como las condiciones a cumplimentar en el caso de renovación o sustitución de los usos existentes.

Artículo 11.10.2. Actuaciones permitidas.

La regulación sobre las actuaciones permitidas, que a continuación se relaciona, será de aplicación en todo el ámbito identificado en los planos de "Ordenación Completa" como zona de ordenanza Puerto Banús (ZO.PB).

- a. Se permiten las obras tendientes a la buena conservación del patrimonio edificado, según lo establecido en el artículo 7.1.2 de estas Normas.
- b. Se permiten así mismo obras de conservación, acondicionamiento y reforma menor en cada unidad residencial siempre que no afecten a su imagen exterior.
- c. Así mismo se permite el mantenimiento de los usos implantados y la adecuación de locales para la implantación de nuevos usos, siempre que, en ambos supuestos, las actividades queden contempladas en las condiciones de usos compatibles establecidos en el artículo siguiente para la presente zona de ordenanza.
- d. Se recomienda la formulación de proyecto de urbanización en aquellos espacios libres, públicos o privados, que presentan una configuración precaria y deficiente, con la finalidad de dotarlos de mejores niveles de acondicionamiento y ajardinamiento que inviten a la estancia y paseo y mejoren su imagen de acuerdo con su carácter.

Artículo 11.10.3. Condiciones de uso.

1. El uso global de la zona es el residencial, con uso principal pomenorizado de vivienda plurifamiliar.
2. Se admiten como usos compatibles los existentes implantados que cumplan con la normativa aplicable en materia medioambiental, de actividades, seguridad, calidad y servicios. En la implantación de nuevos usos y adecuación de locales los usos pomenorizados compatibles serán:
 - a. Servicios Avanzados. Sólo se admite en edificio exclusivo.
 - b. De los Servicios Terciarios:
 - Comercio, sólo se admite en la subcategoría de pequeño comercio siempre que se presente en edificación exclusiva o en planta baja.
 - Oficinas. Exclusivamente en planta baja.
 - Recreativo, excepto en la categoría de actividades recreativas especiales que se encuentra prohibida. Las categorías admitidas se permiten sólo en posición de planta baja.
 - c. Hotelero. Sólo se admite en edificio exclusivo y con categoría mínima de cuatro (4) estrellas
 - d. Dotacional.
 - e. Comunicaciones e Infraestructuras Básicas

CAPÍTULO XI CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "INDUSTRIAL" (ZO-I).

Artículo 11.11.1. Definición y ámbito de aplicación.

1. Comprende esta zona las áreas o enclaves destinados a actividades productivas, y dedicados en su mayoría a actividades de pequeña industria y almacenaje. Se incluyen también en esta zona las grandes industrias existentes.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o áreas identificadas en los Planos de Ordenación con la letra I, que comprende a su vez las subzonas:

- IA: Cuando los edificios responden a la tipologías de edificación abierta.
- IC: Cuando los edificios responden a la tipología en edificación compacta o entre medianeras.

Artículo 11.11.2. Condiciones particulares para la subzona de Industria en Edificación Abierta (IA).

1. Condiciones particulares de parcelación.

- 1.1 La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación inicial del Plan, y cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

- 1.2 Para nuevas subdivisiones la superficie de todas las parcelas deberá ser, como mínimo, de seiscientos (600) metros cuadrados, y cumplir, además las siguientes condiciones:

- Frente mínimo: Quince (15) metros.
- Forma de la parcela: Será tal que permitirá inscribir un su interior un círculo de quince (15) metros de diámetro.

- 1.3 Podrán agregarse cuantas parcelas se estimen convenientes, siempre que todas las parcelas resultantes sean iguales o superiores a la parcela mínima.

- 1.4 La ordenación de parcelas de superficie superior a los seis mil (6.000) metros cuadrados deberá realizarse mediante Estudio de Detalle, que no podrá introducir viarios en fondo de saco, siempre que se pretenda su segregación posterior.

2. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

- 2.1. Separación a linderos. Las construcciones e instalaciones se separarán cinco (5) metros del lindero frontal y tres (3) metros de los linderos laterales y traseros, excepto en los terrenos

calificados con esta zona de ordenanza situados entre la CN-340 o A-7 y el mar, cuya separación mínima será de cinco (5) metros. El espacio libre resultante del retranqueo, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenamiento al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de 2.50 metros por 2.50 metros y altura de coronación inferior a 3.50 metros. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de espacios libres.

- 2.2. Ocupación. La máxima ocupación será del sesenta por ciento de la parcela (60%). Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante.

- 2.3. Edificabilidad. La edificabilidad neta será de tres (3) metros cuadrados de techo por cada dos (2) metros cuadrados de suelo de parcela neta. En casos de justificada necesidad por razones técnicas de ampliación ineludibles, la edificabilidad asignada podrá ser superada a condición de compensar el exceso a la Administración por su equivalente económico que se afectará a los fines del Patrimonio Municipal del Suelo o mediante reparcelación económica voluntaria y siempre que no supere su tope máximo en más de un diez por ciento (10%).

En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida directamente por este Plan General se aplicará la edificabilidad establecida en la Ficha de anexas de estas Normas (correspondiente al área o sector) para cada manzana identificada en la misma de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.

- 2.4. Alturas. La altura máxima será de dos (2) plantas, con una altura máxima de las construcciones e instalaciones en unidades métricas de doce (12) metros. Excepcionalmente, y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria (torres de almacenamiento y transformación, tolva, etc.), se podrá

autorizar una altura máxima de hasta veinte (20) metros en el veinte por ciento (20%) de la planta de los edificios. De igual forma se podrá admitir la edificación en tercera planta y con una máximo ocupación del veinte por ciento (20%) de la planta inferior con destino a las oficinas de la industria; en este caso la altura máxima se ampliará hasta tres metros.

2.5 Cuando se trate de ampliaciones de instalaciones existentes que requieran prolongación de estructuras, guías, cintas, trenes o procesos lineales se podrá hacer excepción de los retranqueos y alturas absolutamente necesarios, manteniendo las demás condiciones sobre el total de las parcelas agregadas o existentes.

2.6 La preexistencia de especies arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio de la Administración, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alienaciones y distancias de los volúmenes edificatorios, debiéndose ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación de Plan.

2.7. Cuando la parcela constituya una manzana completa la edificación podrá, justificadamente, disponerse libremente en ella, fijándose las condiciones de posición y forma de la misma mediante un Estudio de Detalle.

3. Condiciones particulares de estética.

3.1 La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas. Además, las parcelas con frente al viario principal, tal como se define en las presentes Normas Urbanísticas, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas en un proyecto que habrá de incluir el de la jardinería de los espacios circundantes.

3.2 Se prohíben los cuerpos salientes.

3.3 Las vallas de las parcelas serán de elementos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles,

con el límite máximo total de dos (2) metros. Las vallas de espacios libres traseros que no den a vides o espacios exteriores podrán ser de elementos de hasta dos (2) metros de altura prohibiéndose su coronación con objetos punzantes o cortantes.

3.4 Se dedicará a jardín arbolado el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de parcela libre de edificación arbolándose con una densidad mínima de un árbol cada cuarenta (40) metros cuadrados. En el espacio libre resultante de las separaciones a linderos y retranqueo, deberá realizarse la plantación de una hilera de arbolado, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela, sin que pueda dificultar el paso de vehículos de emergencia.

3.5 Los rótulos o carteles anunciadores de los distintos establecimientos, tanto si se localizan sobre sus fachadas como si se ubican en soportes exentos, no podrán situarse en ningún caso por encima de la altura máxima de la cubierta de la edificación principal.

4. Condiciones particulares de uso.

4.1. El uso principal de la subzona será el Industrial y Almacenamiento en todas sus categorías, no incompatibles ni con el modelo territorial ni el medio urbano tal como se establece en el Artículo 6.1.6, y con las únicas limitaciones que se deriven de la aplicación de la legislación de protección ambiental y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.

4.2 Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

- a. Servicios Avanzados en todas sus categorías y posición.
- b. Vivienda: Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:
 - Estar adscrita al edificio industrial, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.
 - La proporción máxima será de una vivienda por

- industria, siempre que ésta se ubique en parcelas de superficie igual o mayor a seis mil (6.000) metros cuadrados, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.
- c. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios.
- Comercio, en las categorías de pequeño comercio. En edificio exclusivo se admite siempre, y en los edificios de uso no exclusivo sólo se permite en planta baja. Las demás categorías están prohibidas.
- No obstante se toleran los usos de servicios terciarios de mediano comercio implantados a la entrada en vigor del presente Plan General en parcelas calificadas como Industrial.
- Oficinas. Se admiten en cualquier posición.
 - Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
- c. Hotelero. Sólo en edificios de uso exclusivo, de categoría mínima de tres (3) estrellas) y en parcelas de superficie igual o superior a seiscientos (600) metros cuadrados.
- d. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
- e. Espacios Libres, Comunicaciones e Infraestructuras Urbanas.
- 4.3. Las operaciones de carga y descarga deberán quedar resueltas en el interior de la parcela o edificación.

Artículo 11.11.3. Condiciones particulares de la subzona de Industria en Edificación Compacta (IC).

1. Condiciones particulares de parcelación.
- 1.1 La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación inicial del Plan, y cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.
- 1.2 Para nuevas subdivisiones la superficie de todas las parcelas deberá ser, como mínimo, de trescientos (300) metros cuadrados, y cumplir, además las siguientes condiciones:
- Frente mínimo: Diez (10) metros.
 - Forma de la parcela: Será tal que permitirá inscribir un su interior un círculo de diez (10) metros de diámetro.
- 1.3 Podrán agregarse y segregarse cuantas parcelas se estimen convenientes, siempre que todas las parcelas resultantes sean iguales o superiores a la parcela mínima.
- 1.4 La ordenación de parcelas de superficie superior a los tres mil (3.000) metros cuadrados deberá realizarse mediante Estudio de Detalle, que no podrá introducir varios en fondo de saco, siempre que se pretenda su segregación posterior.
2. Condiciones de posición y forma de los edificios.
- 2.1. Alineación. Las construcciones se dispondrán alineadas a vial.
- 2.2. Separación a los linderos laterales y traseros. Las construcciones que se edifiquen a partir de la entrada en vigor del Plan General en parcelas de superficie superior a los mil (1.000) metros cuadrados se separarán de los linderos laterales y traseros una distancia equivalente a la mitad de su altura, y un mínimo de tres (3) metros.
- 2.3. No obstante, podrán adosarse a estos linderos laterales y traseros si esta circunstancia es objeto de un proyecto unitario de edificación en manzana completa.

- 2.4. Ocupación bajo rasante. El cien por cien (100%) de la parcela.
- 2.5. Edificabilidad. La edificabilidad neta en suelo urbano consolidado será de tres (3) metros cuadrados de techo por cada dos (2) metros cuadrados de suelo de parcela neta.
- En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida directamente por este Plan General se aplicará la edificabilidad establecida en la Ficha de anexas de estas Normas (correspondiente al área o sector) para cada manzana identificada en la misma de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.
- 2.6. Alturas. La altura máxima será de dos (2) plantas y con máximo de doce (12) metros. De igual forma se podrá admitir la edificación en tercera planta y con una máxima ocupación del veinte por ciento (20%) de la planta inferior con destino a las oficinas de la industria; en este caso la altura máxima se ampliará hasta tres metros.
- 2.7. Cuando la parcela constituya una manzana completa la edificación podrá, justificadamente, disponerse libremente en ella, fijándose las condiciones de posición y forma de la misma mediante un Estudio de Detalle, pudiendo en este caso alcanzar una altura máxima de quince (15) metros.
3. Condiciones particulares de estética.
- 3.1 La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúan y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.
- 3.2 Se prohíben los cuerpos salientes.
- 3.3 Los rótulos o carteles anunciadores de los distintos establecimientos, tanto si se localizan sobre sus fachadas como si se ubican en soportes exentos, no podrán situarse en ningún caso por encima de la altura máxima de la cubierta de la edificación principal.
- 3.4. Las operaciones de carga y descarga deberán quedar resueltas en el interior de la parcela o edificación.
4. Condiciones Particulares de Uso.
- 4.1 El uso principal de la subzona será el Industrial y Almacenamiento en todas sus categorías, no incompatibles ni con el modelo territorial ni el medio urbano tal como se establece en el Artículo 6.1.6, y con las únicas limitaciones que se deriven de la aplicación de la legislación de protección ambiental y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.
- 4.2 Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
- Servicios Avanzados. Se admiten en cualquier posición.
 - Del uso pormenorizado Servicios Terciarios.
 - Comercio, se admite sólo en la categoría de pequeño comercio. No obstante se toleran los usos de servicios terciarios de mediano comercio implantados a la entrada en vigor del presente Plan General en parcelas calificadas como Industrial.
 - Oficinas y servicios personales. Se admiten en cualquier posición.
 - Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
 - Hotelero. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo, de categoría mínima de tres (3) estrellas y en parcelas de superficie igual o superior a seiscientos (600) metros cuadrados.

Artículo 11.12.3. Condiciones de posición y forma de los edificios.

- d. Dotaciones.

e. Comunicaciones e Infraestructuras Básicas.
1. Separación a linderos. Las construcciones e instalaciones se separarán un mínimo de cinco (5) metros a todos los linderos frentistas y cuatro (4) metros de los linderos medianeros. Cuando sobre uno (1) de los linderos de la parcela haya una medianería vista, la nueva edificación se adosará a ella. La planta baja deberá alinearse a vial cuando así se disponga por el Plan General o en otros instrumentos de planeamiento de desarrollo.
 2. Ocupación. La máxima ocupación será del sesenta por ciento (60%) de la parcela. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante. Previo Estudio de Detalle, podrá permitirse una ocupación mayor (hasta un máximo del 80%) siempre que el espacio que debiera ser libre de parcela sea destinado a espacio libre de uso y dominio público.
 3. Alturas. La altura máxima será de cuatro plantas, con un máximo de dieciséis (16) metros.
 4. Edificabilidad. La edificabilidad neta será:
 - a. de dos (2) metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo de parcela neta inferiores a tres mil (3.000) metros cuadrados.
 - b. de un metro y medio (1,50) metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo de parcela neta entre tres mil metros (3.000) cuadrados e inferiores a siete mil quinientos (7.500) metros cuadrados.
 - c. de un (1) metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo de parcela neta en las de superficie superior a las establecidas en el apartado anterior.
 - d. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida directamente por este Plan General se aplicará la edificabilidad establecida en la Ficha de anexos de estas Normas (correspondiente al área o sector) para cada manzana identificada en la misma de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.

CAPITULO XII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "SERVICIOS AVANZADOS" (ZO-SA).

Artículo 11.12.1. Definición y ámbito de aplicación

1. Comprende esta zona de ordenanzas, aquellas parcelas cuyo destino es ser ocupadas con edificaciones para acoger actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación, así como servicios empresariales cualificados, en un entorno adecuado.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en los Planos de Ordenación Detallada con las letras (SA).

Artículo 11.12.2. Condiciones de parcelación.

1. La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación inicial del Plan, y cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.
2. Para nuevas subdivisiones la superficie de todas las parcelas deberá ser, como mínimo, de mil (1.000) metros cuadrados, y cumplir, además las siguientes condiciones:
 - Frente mínimo: Veinte (20) metros.
 - Forma de la parcela: Será tal que permitirá inscribir un su interior un círculo de veinte (20) metros de diámetro.

Artículo 11.12.4. Condiciones de estética y de uso.

1. Condiciones particulares de estética.
 - 1.1 Se permitirá las construcciones con soportales.
 - 1.2 El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII de estas Normas.
 - 1.3. Será obligatorio el vallado de las parcelas construidas con setos vivos de una altura mínima de cincuenta (50) centímetros.
 - 1.4. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.
 - 1.5 Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse, al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie
2. Condiciones particulares de usos.
 - 2.1 El único uso permitido es el de Servicios Avanzados en todas sus categorías, así como otros no descritos para este uso en el Título VI, de actividades basadas, fundamentalmente, en procesos de Investigación+Desarrollo+Innovación. Como usos complementarios del uso principal se admiten los Garajes-Aparcamientos privados y los Servicios Terciarios no asociados a la actividad principal hasta un máximo de un cinco por ciento (5%).
 - 2.2 Además del uso pormenorizado principal se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Dotaciones.
 - b. Comunicaciones e Infraestructuras Básicas.

CAPÍTULO XIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "SERVICIOS TERCIARIOS" (ZO-ST).**Artículo 11.13.1. Definición y ámbito de aplicación**

1. Comprende esta zona de ordenanza las parcelas cuyo destino es ser ocupadas con edificaciones para usos terciarios de diferente tipo: comerciales, oficinas, agrupaciones terciarias, recreativo y espectáculos públicos, etc. El objetivo de la ordenación es el reconocimiento, mantenimiento y creación de ámbitos en posiciones en las que por su accesibilidad, situación, densidad, etc., puedan concebirse estas actividades con peculiares características, que la diferencian de las que se integran sin solución de continuidad en la trama residencial. Por lo demás, las subzonas responden a distintas formas de implantación de las actividades terciarias.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en los Planos de Ordenación Completa con la letra ST, que comprende las subzonas:
 - Edificación terciaria compacta (ST-C)
 - Edificación terciaria abierta (ST-A)

Artículo 11.13.2. Condiciones particulares de la subzona de edificación de Servicios Terciarios Compacta (ST-C).

1. Condiciones particulares de parcelas. Las unidades parcelarias son las delimitadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, que no podrán ser objeto de segregación o agregación alguna.
2. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.
 - 2.1 Ocupación. Las edificaciones y construcciones podrán ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, siempre que no supere la edificabilidad neta que le corresponde, y no podrán dejar medianeras vistas.
 - 2.2. Alturas. La altura máxima será de dos (2) plantas y nueve (9) metros.
 - 2.4 Edificabilidad. La edificabilidad neta será de tres (3) metros cuadrados de techo por cada dos (2) metros cuadrados de suelo de parcela neta, salvo que se señale una menor en los

Planos de Ordenación Completa. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida directamente por este Plan General se aplicará la edificabilidad establecida en la Ficha de anexas de estas Normas (correspondiente al área o sector) para cada manzana identificada en la misma de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.

3. Condiciones particulares de estética.

3.1 Se permitirá las construcciones con soportales.

3.2 El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII de estas Normas.

4. Condiciones particulares de usos.

4.1 El uso principal será el uso pormenorizado de Servicios Terciario, en todas sus categorías, de acuerdo a lo especificado en el Título VI de las presentes Normas.

4.2 Además del uso pormenorizado principal se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

- a. Vivienda: Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:
 - Estar adscrita al edificio de servicios terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.
 - La proporción máxima será de una viviendas por cada ocho mil (8.000) metros cuadrados edificables, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.
- b. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
 - Talleres de mantenimiento del automóvil, sólo en planta baja.

- Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
- c. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. En todas sus categorías y posición.
 - d. Hotelero. Sólo en edificios de uso exclusivo, de categoría mínima de cuatro (4) estrellas) y en parcelas de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados.
- e. Dotaciones.
- f. Comunicaciones e Infraestructuras Básicas. Los garajes-aparcamiento en edificios no exclusivos, sólo en sótanos

Artículo 11.13.3. Condiciones particulares de la subzona de edificación de Servicios Terciarios Abierta (ST-A).

1. Condiciones particulares de parcelas.

1.1 Las unidades parcelarias son las delimitadas en los Planos de Ordenación Completa, que no podrán ser objeto de segregación o agregación alguna.

1.2 Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el proyecto o Estudio de Detalle deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de la parcela. En todo caso, será preciso la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando se actúe sobre parcelas de más de tres mil (3.000) metros cuadrados.

2. Condiciones de posición y forma de los edificios.

2.1 Ocupación sobre rasante

- a. Para ocupaciones no predeterminadas por el propio Plan General, bien mediante ordenación pormenorizada, bien mediante las condiciones impuestas a la Áreas de Reforma Interior o Sectores del Suelo Urbano no Consolidado, se establece la ocupación máxima sobre rasante en un sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.

- b. Previo Estudio de Detalle podrá permitirse una ocupación mayor (hasta un máximo del 80%), siempre que el espacio que debiera ser libre de parcela sea destinado a espacio libre de uso y dominio público.
- 2.2 Ocupación bajo rasante. Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela con sótano para garaje.
- 2.3 Separación a linderos. Las edificaciones se separarán de todos los linderos con las siguientes dimensiones mínimas:
- Edificaciones de una (1) planta: cuatro (4) metros.
 - Edificaciones de dos (2) plantas: cinco (5) metros.
 - Cuando sobre uno de los linderos de la parcela haya una medianería vista, la nueva edificación se adosará a ella, y con la misma altura.
- 2.4 Separación entre edificios.
- Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a dos tercios de su altura ($2h/3$). Si sus alturas fueren diferentes, esta distancia será equivalente a un tercio de la suma de ambas $[(h1 + h2)/3]$.
 - Cuando sobre las primeras plantas edificadas se levanten volúmenes contruidos exentos éstos se separarán la mitad de la altura ($h/2$) en los paramentos con huecos a piezas vivideras
- 2.5 Alturas. La altura máxima será de dos (2) plantas, y una altura de nueve (9) metros.
- 2.6 Edificabilidad máxima. La edificabilidad neta con carácter ordinario será de uno veinte (1.20) metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo de parcela neta, salvo que se señale una menor mediante índice en los Planos de Ordenación Completa. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.
- En parcelas calificadas de Servicios Terciarios que se localice en manzanas con otras parcelas con una calificación predominante de UE (unifamiliar en cualquiera de sus categorías), la edificabilidad máxima no podrá superar el
- valor de 0,80 m²/ m²s, sin perjuicio de la aplicación preferente del índice en el caso que así lo expresara el Plano de Ordenación Completa.
- En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida directamente por este Plan General se aplicará la edificabilidad establecida en la Ficha de anexas de estas Normas (correspondiente al área o sector) para cada manzana identificada en la misma de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.1.1 de estas Normas.
3. Condiciones particulares de estética.
- Se permiten las construcciones con soportales, así como las plantas bajas porticadas.
 - El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido para ello en el Título VII de estas Normas.
 - La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamiento hasta un diez por ciento (10%) como máximo de las dotaciones exigidas por los usos implantados. El resto deberá ajardinarse.
 - Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela, con las siguientes condiciones:
 - Que sean casetas de guarda y control de acceso, por lo que podrán ubicarse sobre los linderos frontales, y que no excedan de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.
 - Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela.
 - Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.
 - La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo

de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.

4. Condiciones particulares de uso.

4.1 El uso principal será el uso pormenorizado de Servicios Terciario, en todas sus categorías, de acuerdo a lo especificado en el Título VI de las presentes Normas.

4.2 Además del uso pormenorizado principal se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

- a. Vivienda: Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:
 - Estar adscrita al edificio de servicios terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.
 - La proporción máxima será de una viviendas por cada ocho mil (8.000) metros cuadrados edificables, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.
- b. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
 - Talleres de mantenimiento del automóvil, sólo se admite en planta baja
 - Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
- c. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Se admite en todas sus categorías y posición.
- d. Hotelero. Sólo se admite en edificios de uso exclusivo, de categoría mínima de cuatro (4) estrellas) y en parcelas de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados.
- d. Dotaciones.
- e. Comunicaciones e Infraestructuras Básicas. Los garajes-

aparcamientos, si no son en edificio exclusivo, sólo en sótanos.

CAPÍTULO XIV. **CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "HOTELERA" (ZO-H).**

Artículo 11.14.1. Definición y ámbito de aplicación.

1. Se califican con este uso las parcelas destinadas por el presente Plan para la edificación de bienes inmuebles, que formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para proporcionar alojamiento temporal a las personas. Esta clase de uso, a los efectos del presente Plan y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales en la materia, concretamente al Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros, pero sólo se califican con este uso pormenorizado los establecimientos de cierta significación, en su inmensa mayoría de una categoría igual o superior a las cuatro estrellas.

2. Es objetivo del Plan alcanzar una oferta hotelera con personalidad propia de modo que, asumiendo el contexto estatal e internacional actual, recoja, al mismo tiempo, las peculiaridades que permitan vertebrar la oferta de Marbella con un sello e identidad propios, cuya finalidad no debe ser otra que la permanencia en la vanguardia del mercado turístico.

3. Estas condiciones particulares, además de las establecidas en el Título VI se aplicarán en las parcelas y áreas así identificadas en los Planos de Ordenación Completa.

Artículo 11.14.2. Condiciones particulares de parcelación.

Las parcelas edificables serán las constituidas al momento de la aprobación definitiva del Plan General, no permitiéndose ninguna segregación de parcelas y admitiéndose la agregación de parcelas colindantes de distinta calificación cualquiera que fuera su uso, si este es privativo.

Artículo 11.14.3. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

1. Alineación exterior. La alineación exterior, que es la señalada en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, vendrá marcada en todos los casos con elementos que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.
2. Separación a Linderos. Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial que estuvieran construidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan. Las nuevas edificaciones e instalaciones se separarán, como mínimo, un tercio (1/3) de la altura máxima de la edificación a todos los linderos de la parcela, con un mínimo de cuatro (4) metros y, en el caso de distintas edificaciones en una misma parcela, la separación entre edificios deberá ser como mínimo una vez y media (1,5) de la altura mayor.
3. Ocupación. La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto 2 anterior. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante.
4. Edificabilidad. En parcelas edificadas, se reconoce la edificabilidad existente en el momento de la entrada en vigor del Plan. En casos de justificada necesidad por razones técnicas de ampliación ineludibles, derivadas de adaptarse a nuevos requisitos exigidos por la administración sectorial, modernización o por incrementar la categoría del establecimiento, la edificabilidad asignada podrá ser superada a condición de compensar a la Administración por el equivalente económico del aprovechamiento excedentario con destino al Patrimonio Municipal del Suelo o bien mediante operaciones de reparcelación voluntaria y siempre que no supere su tope máximo de edificabilidad en más de un quince por ciento (15%) y la ocupación en un siete y medio por ciento (7,5%). En casos de parcelas no edificadas la máxima edificabilidad será de 0,60 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo de parcela neta salvo que en el Plano de Ordenación Completa se estableciera un índice de edificabilidad menor.
5. Altura. En parcelas edificadas, la altura máxima será la existente en el momento de la entrada en vigor del Plan. Excepcionalmente, y por las justificadas razones técnicas a las que se refiere el punto 4 anterior, se podrá autorizar una planta más en el veinte por ciento (20%) del total de la edificación. En casos de parcelas no edificadas la máxima altura permitida será de PB+3+ático salvo que en el

Plano de Ordenación Completa se estableciera una altura específica para la parcela.

6. La preexistencia de especies arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio de la Administración, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alienaciones y distancias de los volúmenes edificatorios, debiéndose ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación de Plan.

Artículo 11.14.4. Condiciones particulares de estética.

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúan y todos sus parámetros deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.
2. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.
3. Se permitirán las construcciones con soportales.
4. Se dedicará a jardín arbolado el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela libre de edificación arbolándose con una densidad mínima de un árbol cada cuarenta (40) metros cuadrados.
5. Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.
6. Los nuevos establecimientos hoteleros deberán prever en el interior de la propia parcela la reserva de espacio necesario para la maniobra de vehículos y acceso rodado a las construcciones o lugares destinado a depósito de contenedores de los residuos sólidos urbanos, actividades y maniobras que se resolverán en el interior de la propiedad y nunca desde la calle o espacio público.
7. Los nuevos establecimientos hoteleros deberán, asimismo, prever en el interior de la propia parcela la reserva de espacio para el acceso rodado, estacionamiento y maniobra, suficiente para un mínimo de dos autobuses grandes para el transporte de personas por cada trescientos clientes del establecimiento, operaciones que no podrán realizarse en vía pública.

Artículo 11.14.5. Condiciones de uso.

1. El uso principal será el de Actividades Económicas, uso pormenorizado hotelero.

2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

- a. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
 - Comercio, sólo en la categorías de pequeño comercio, y hasta un cinco por ciento (5%) de la máxima edificabilidad consumida, y sólo en planta baja.
 - Recreativo y Espectáculos Públicos. Sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
- c. Dotaciones.
- d. Comunicaciones e Infraestructuras Básicas.

CAPÍTULO XV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "CAMPOS DE GOLF" (ZO-CG).

Artículo 11.15.1. Definición y ámbito de aplicación.

- 1. Se califican con este uso las parcelas destinadas por el presente Plan para instalación de bienes inmuebles, que formando una unidad funcional autónoma es ordenado por su titular para dar cabida a la 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. Se califican para este uso los campos de golf existentes clasificados como suelo urbano, de un mínimo de 18 hoyos, y que están o deben homologarse para su uso público.
- 2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las parcelas y áreas así identificadas en los Planos de Ordenación Completa.

Artículo 11.15.2. Condiciones particulares de parcelación.

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

Artículo 11.15.3. Condiciones particulares de diseño y riego de las instalaciones.

- 1. Se regirán por las condiciones establecidas en el Título VI, Capítulo IV, Sección 3ª, artículo 6.4.13 de las presentes Normas Urbanísticas.
- 2. El plazo máximo para adaptarse a las condiciones relativas al riego de las instalaciones es de tres años desde la entrada en vigor del presente Plan.

CAPÍTULO XVI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES" (ZO-GSC).

Artículo 11.16.1. Definición y ámbito de aplicación.

- 1. Comprende esta zona las áreas ocupadas con edificaciones de gran tamaño con destino comercial, es decir, de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, y que tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, es igual o superior a los dos mil (2.000) metros cuadrados. El objetivo de la ordenación es el reconocimiento, mantenimiento y mejora de grandes centros comerciales existentes en suelo urbano con ordenación pormenorizada directamente establecida por este Plan General.
- 2. Estas condiciones particulares, además de las establecidas en el artículo 6.4.14 del Título VI para este uso pormenorizado, se aplicarán en las manzanas o áreas así identificadas en los Planos de Ordenación Completa.

Artículo 11.16.2. Condiciones particulares de parcelación.

Las parcelas edificables serán las existentes al momento de la aprobación definitiva del Plan General, no permitiéndose ninguna nueva agregación o segregación de parcelas.

Artículo 11.16.3. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

- 1. Alineación exterior. La alineación exterior, que es la señalada en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, vendrá marcada

en todos los casos con elementos que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.

2. Separación a Linderos. Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial que estuvieran construidas con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan. Las nuevas edificaciones e instalaciones se separarán, como mínimo, diez (10) metros de todos los linderos de la parcela.
3. Ocupación. La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto 2 anterior. Bajo rasante podrá ocuparse el total de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante.
4. Edificabilidad.

a. En suelo urbano consolidado, la edificabilidad será la existente en el momento de la entrada en vigor del presente Plan General. En casos de justificada necesidad por razones técnicas de ampliación ineludibles, la edificabilidad asignada podrá ser superada a condición de compensar a la Administración por el equivalente económico del aprovechamiento excedentario con destino al Patrimonio Municipal del Suelo o bien mediante la transferencia del aprovechamiento necesario por operaciones de parcelación voluntaria y siempre que no supere su tope máximo en más de un diez por ciento (10%).

b. En casos de parcelas no edificadas en suelo urbano consolidado con esta calificación, la máxima edificabilidad será de 0,5 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo de parcela neta.

c. En suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada establecida por este Plan General, se reconoce en las parcelas ya construidas, la edificabilidad existente materializada condicionada al cumplimiento de las actuaciones de ajustes de aprovechamientos y compensación derivadas de las previsiones de este Plan General en los ámbitos de incremento de aprovechamientos o áreas de regularización.

d. En suelo urbano no consolidado con ordenación diferida la máxima edificabilidad de las parcelas será la establecida por el instrumento de planeamiento de desarrollo conforme a las prescripciones de las presentes Normas y de la ficha del ámbito.

5. Altura. La existente a la entrada en vigor del Plan General. Excepcionalmente, y por las justificadas razones técnicas a que se refiere el punto 4.a) anterior, se podrá autorizar una planta más en el veinte por ciento (20%) del total de la edificación.
6. La preexistencia de especies arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio de la Administración, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retanques, alienaciones y distancias de los volúmenes edificatorios, debiéndose ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación de Plan.

Artículo 11.16.4. Condiciones particulares de estética.

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y todos sus parámetros deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.
2. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.
3. Se permitirán las construcciones con soportales.
4. Se dedicará a jardín arbolado el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de parcela libre de edificación, arbolándose con una densidad mínima de un árbol cada 40 m². Y los aparcamientos, con la dotación fijada por estas Normas para este uso pormenorizado deberán protegerse con arbolado al menos el cincuenta por ciento (50%) y el resto con marquesinas.

Artículo 11.16.5. Condiciones particulares de uso.

1. El uso principal será el de Actividades Económicas, uso pormenorizado de grandes superficies comerciales.
2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
 - Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en las presentes Normas y sólo en la planta baja.

2. Estas condiciones particulares, además de las establecidas en el artículo 6.4.15 del Título VI para este uso pomenorizado, se aplicarán en las manzanas o áreas así identificadas en los Planos de Ordenación Completa.

Artículo 11.17.2. Condiciones particulares de parcelación.

Las parcelas edificables serán las constituidas en el momento de la aprobación del Plan General, no permitiéndose ninguna nueva agregación o segregación de parcelas.

Artículo 11.17.3. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

1. Separación a Linderos. Deberá respetar lo dispuesto en el artículo 6.4.15 de estas Normas
 2. Ocupación. Conforme a lo dispuesto en el artículo 6.4.15 de estas Normas.
 3. Edificabilidad. La máxima edificabilidad para las edificaciones e instalaciones cubiertas será de 0,35 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.
- No obstante, en parcelas existentes con superficie inferior a mil (1.000) metros cuadrados, la edificabilidad será de 0,40 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo
4. Altura. Se regula esta determinación conforme a lo dispuesto en el artículo 6.4.15 de estas Normas

Artículo 11.17.4. Condiciones particulares de estética.

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y todos sus parámetros deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.
2. En ningún caso la proyección de la cubierta podrá sobresalir del límite fijado por la alineación oficial de la calle.

- Actividades de almacenamiento y distribución, en las condiciones establecidas en las presentes Normas y sólo en planta baja y sótanos.

b. Del uso pomenorizado Servicios Terciarios:

- Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio.
 - Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
 - Uso de estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes, con un máximo de dos aparatos surtidores, y que en ningún caso podrán tener acceso directo desde los viales públicos, ni podrán ser objeto de segregación de la parcela a la que se vinculan.
- d. Dotaciones.
- e. Comunicaciones e Infraestructuras Básicas. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regirán por las condiciones de los Aparcamientos Públicos.

CAPITULO XVII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "ESTACIONES DE SERVICIO" (ZONES).

Artículo 11.17.1. Definición y ámbito de aplicación.

1. Comprende esta zona las áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para uso terciario, fundamentalmente estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes, es decir, actividades relacionadas con el suministro directo al público combustibles hidrocarburantes, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

3. En todos los casos el diseño de las cubiertas deberá armonizar con el entorno urbano-arquitectónico, evitando generar impactos negativos en el mismo.
4. Se dedicará a jardín arbolado por lo menos el quince por ciento (15%) de la superficie de parcela libre de edificación.

Artículo 11.17.5. Condiciones particulares de uso.

1. El uso principal será el terciario, uso pormenorizado de estaciones de servicio y unidades de suministro de carburantes.
2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
 - Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en las presentes Normas
 - b. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
 - Comercio, en la categoría de pequeño comercio.
 - c. Dotaciones, Comunicaciones e Infraestructuras Básicas.

TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES: ORDENADO Y SECTORIZADO

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo. 12.1.1. Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

Para el presente Plan General constituye el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores, los terrenos específicamente así delimitados en los planos de Clasificación en ámbitos concretos para su ordenación y ejecución integrada, que encontrándose en situación básica de suelo rural a los efectos del artículo 12 de la Ley del Suelo estatal, deban ser objeto de actuaciones de transformación urbanística, y que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la programación inicial del Plan General, que a estos efectos se considera de ocho años (8) años, mediante su desarrollo directo o en virtud de Planes Parciales.

Artículo.12.1.2. División de los Sectores del Suelo Urbanizable.

1. Los terrenos clasificados como urbanizables en las categorías de Ordenado y Sectorizado vienen ordenados y divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciabiles de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos.
2. El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores del Plan General de Marbella se divide en:
 - a. Suelo Urbanizable Sectorizado: es el suelo que clasificado como urbanizable por el presente Plan y contando con delimitación sectorial, debe ser objeto de una actuación de transformación urbanística consistente en nueva urbanización, y respecto al cual este Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística, para su desarrollo, a corto o medio

plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.

- b. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio: es el suelo urbanizable derivado del anterior Plan General que a la entrada en vigor del presente Plan General cuenta con su ordenación pormenorizada completa establecida y está siendo objeto de una actuación urbanística de transformación en desarrollo del planeamiento anterior y es asumida por este Plan General.
3. Tendrán la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado, de modo automático, el suelo que clasificado como Urbanizable Sectorizado por el presente Plan General, sea objeto de aprobación de su Plan Parcial previsto para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa.
4. Tendrán igualmente y de modo automático la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado, o en su caso Ordenado, los terrenos de la categoría del Suelo Urbanizable No Sectorizado previstos en el Plan General, cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización.

Artículo 12.1.3. Relación de los Sectores delimitados en el Suelo Urbanizable.

1. Los ámbitos de planeamiento del Suelo Urbanizable Sectorizado establecidos por el presente Plan General son:

En el área de San Pedro- Nueva Andalucía

SUS-SP-1 GUADALMINA.
SUS-SP-2 SAN PEDRO NORTE
SUS-SP-3 LAS MEDRANAS

SUS-NA-1 GUADAIZA ORIENTAL

En el área Nágüeles-Marbella

SUS-NG-1 RIO VERDE.
SUS-NG-2 MARBERÍA.
SUS-NG-3 PARQUE DE NAGÜELES.

SUS-MB-1 SAN FRANCISCO NORTE.
SUS-MB-2 CHORRAERO.

- SUS-MB-3 DON MIGUEL.
SUS-MB-4 MARBELLA ESTE.
SUS-MB-5 ARROYO SEGUNDO.

En el área de la Costa Oriental (Río Real-Alicate-La Víbora)

SUS-RR-1 HACIENDA CORTÉS.
SUS-RR-2 REALEJO.
SUS-RR-3 EL PINAR

SUS-AL-1 SIETE REVUELTAS.
SUS-AL-2 BUGANVILLA.
SUS-AL-3 RIO MAR.
SUS-AL-4 LA PAZ.
SUS-AL-5 MARBELLA GOLF

SUS-VB-1 LAS CAÑAS.
SUS-VB-2 COTO CORREA.

f. Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.

g. Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.

h. Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.

i. Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.

j. Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales.

B. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:

1º. Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.

2º De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.

3º También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.

C. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativas que se establecen por el presente Plan General (ya sea directamente o por remisión) en el Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio:

 - La asignación de los usos pormenorizados.
2. Los ámbitos del suelo urbanizable ordenado de carácter transitorio se determinan en el artículo 12.1.7 de estas Normas.
- Artículo 12.1.4 Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores**

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones:

A. las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:

a. La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.

b. Fijación de las edificabilidades globales.

c. Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.

d. La asignación de los usos globales en cada sector.

e. Asignación de densidades globales.

- La definición de los sistemas locales.
 - La determinación de la altura de las edificaciones.
 - Señalamiento de alineaciones y rasantes.
 - Establecimiento de las tipologías y ordenanzas.
 - Establecimiento, en su caso, del sistema de actuación.
 - Establecimiento de plazos para la ejecución urbanística.
 - Identificación, en su caso, de los edificios declarados expresamente fuera de ordenación y los de necesaria conservación.
2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado vienen ordenados y estructurados, en virtud del número 1 anterior, en sectores de ordenación mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:
- a. Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los Sistemas Generales incluidos en la delimitación del sector se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados. Cada sector puede tener varias zonas diferentes y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.
 - b. Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida".
 - c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva. El mismo uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología de contenedor puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología se produzca en zonas de distinta intensidad e, inversamente, zonas de la misma intensidad o aprovechamiento tengan edificaciones con distintas tipologías.
- d. Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos de ordenación detallada, ya sea de forma directa o mediante planeamiento parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales, según la etapa en que convenga su promoción, y por los operadores que en cada uno deban o puedan iniciar su promoción.
- e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector y del Suelo Urbanizable interesado que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial de los sectores nuevos entre sí y con el tejido urbano heredado, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico con el que deberá armonizar y trata de evitar las interrupciones lingüísticas o sintácticas en la lectura histórica del medio urbano heredado y de su patrimonio cultural en sentido amplio. La asignación al territorio de la morfología urbana estructuradora de su ordenación global se expresa en los planos y fichas que integran el Plan.
3. No obstante lo anterior, de forma excepcional, algunos terrenos calificados de Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable pueden quedar excluidos de la delimitación de los respectivos sectores, sin perjuicio de su necesaria adscripción a efectos de su gestión urbanística a las distintas Áreas de Reparto del urbanizable.
4. En la redacción de los respectivos Planes Parciales del Suelo Urbanizable Sectorizado serán de aplicación las normas sobre grado de vinculación establecidas en los artículos 1.2.5 y 2.2.7, así como las particulares establecidas para cada uno de los sectores en la Sección Segunda de este Capítulo. De igual modo, se seguirán las normas contenidas en el artículo 1.2.6 para la innovación de la ordenación detallada de los Suelos Urbanizables Ordenados.
- En lo referente a la delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres, para el desarrollo de todo sector que se encuentre afectado por un cauce, será necesario informe de la Agencia Andaluza del Agua relativo al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de protección. La zona inundable será calificada de espacios libres, conforme al artículo 9.2.2.-

Protección de cauces públicos, punto 12.- Normas Urbanísticas.

5. Los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado adscritos al mismo, cuando no vengán incluidos en sectores, se ejecutarán directamente, sin necesidad de formular planeamiento especial, salvo que disposición específica en contrario establecida por estas Normas para alguno de ellos.
6. Los Sistemas Generales Adscritos a las áreas de reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado que incorporados a las mismas quedan excluidos de las delimitaciones de los sectores son los señalados en el artículo 12.1.6 siguiente.

Artículo 12.1.5. Unidad mínima de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado

1. Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado son los sectores pertenecientes a esta categoría expresamente delimitados en los planos respectivos. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de los sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que se haya desarrollado el sector.

2. Sectores con planeamiento de desarrollo coordinado. En desarrollo del Plan podrán identificarse aquellos sectores que deben coordinar su ordenación pormenorizada completa, a fin de asegurar los objetivos generales y específicos definidos en el presente Plan para cada área y garantizar la correcta solución de continuidad en los tratamientos de bordes intersticiales de ambos sectores. Podrá llevarse a cabo esta coordinación, bien mediante la tramitación conjunta y simultánea de los planes parciales individualizados de los sectores, o bien con la previa formulación y aprobación de un Avance de Planeamiento para el Área territorial formada por los sectores precisados de dicha coordinación, que establezca los criterios específicos de ordenación pormenorizada en dichos bordes

a los que han de ajustarse los Planes Parciales de los sectores que lo integran y que podrán, entonces, tramitarse y desarrollarse de forma autónoma.

En las unidades de planeamiento de desarrollo coordinado, en el caso de tramitación conjunta, el cómputo de las dotaciones de equipamiento y demás usos públicos exigidos por la legislación vigente, se podrá hacer de forma global como si se tratase de un único sector, a fin de determinar la localización y tamaño de las dotaciones con la máxima optimización social, si bien cada uno de ellos deberá contener la superficie total de suelos de cesión gratuita que proporcionalmente le corresponden afín de asegurar la justa distribución de cargas.

3. La programación temporal de los sectores del Urbanizable Sectorizado se realizará conforme a las previsiones de programación y prioridades expresados en estas Normas; no obstante podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales.

Artículo 12.1.6. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores

1. En el suelo urbanizable con delimitación de sectores se establecen de modo originario por el Plan tres Áreas de Reparto (AR 1, AR 2, y AR 3) integrada cada una de ellas por los sectores y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos que, a continuación se indican.

2. Las Áreas de Reparto son:

a. Área de Reparto 1 "San Pedro- Nueva Andalucía"

- Sectores que la integran:
 - SUS-SP-1 GUADALMINA.
 - SUS-SP-2 SAN PEDRO NORTE
 - SUS-SP-3 LAS MEDRANAS
 - SUS-NA-1 GUADAIZA ORIENTAL

- Sistemas Generales pertenecientes al Área de Reparto 1, no incluidos en los sectores de la misma y adscritos a estos para su gestión y obtención:
 - SG-PF.1.1 PARQUE EMBALSE DE LAS MEDRANAS
 - SGEQ-7 AREA DOTACIONAL DE RÍO VERDE
- b. **Área de Reparto 2 "Nagüeles-Marbella"**
 - Sectores que la integran:
 - SUS-NG-1 RIO VERDE.
 - SUS-NG-2 MARBERÍA.
 - SUS-NG-3 PARQUE DE NAGÜELES.
 - SUS-MB-1 SAN FRANCISCO NORTE.
 - SUS-MB-2 CHORRAERO.
 - SUS-MB-3 DON MIGUEL.
 - SUS-MB-4 MARBELLA ESTE.
 - SUS-MB-5 ARROYO SEGUNDO.
 - Sistemas Generales pertenecientes al Área de Reparto 2, no incluidos en los sectores de la misma y adscritos a estos para su gestión y obtención:
 - SGEL-PF-8 PARQUE ARROYO DEL TEJAR
 - SGEL-PF-9 PARQUE ARROYO NAGÜELES
 - SGEL-PF.10 PARQUE ARROYO GUADALPÍN
 - SG-EQ 10 ÁREA DOTACIONAL ARROYO NAGÜELES
 - SG-RVB-NG.1.1
 - SG-RVB-NG.1.11
- c. **Área de Reparto 3 "Costa Oriental" (Río Real-Alicate-La Vitoria)**
 - Sectores que la integran:
 - SUS-RR-1 HACIENDA CORTÉS.
 - SUS-RR-2 REALEJO.
 - SUS-AL-1 SIETE REVUELTAS.
 - SUS-AL-2 BUGANVILLA.
 - SUS-AL-3 RIO MAR.
 - SUS-AL-4 LA PAZ.
- - SUS-VB-1 LAS CAÑAS.
 - SUS-VB-2 COTO CORREA.
 - Sistemas Generales pertenecientes al Área de Reparto 3, no incluidos en los sectores de la misma y adscritos a estos para su gestión y obtención:
 - SGEL PU-8 CRISTO DE LOS MOLINOS
 - SGEL PF-13 PARQUE ARROYO DEL POZUELO
 - SGEL PF-15.3 PARQUE ARROYO REALEJO
 - SGEL PF-16 PARQUE DE LOS ARROYOS ALICATE Y SIETE REVUELTAS
 - SGEL PF-17.3 PARQUE DEL ARROYO SEQUILLO
 - SGEL PF-18.2 PARQUE DEL ARROYO REAL DE ZARAGOZA
 - SGEL PF-19.2 PARQUE DEL ARROYO DE LAS CAÑAS
 - SG-EQ 13 ÁREA DOTACIONAL CAMINO DE LOS PESCADORES
 - SG-EQ 14 ÁREA DOTACIONAL CRISTO DE LOS MOLINOS
 - SG-EQ 17 ÁREA DOTACIONAL LOS MONTEROS
 - SG-EQ 18 ÁREA DOTACIONAL LAS CHAPAS DE MARBELLA
 - SG-EQ 19 ÁREA DOTACIONAL EL OLIVAR
 - SG-EQ 21 ÁREA DOTACIONAL ARROYO REALEJO
 - SG-EQ 22 ÁREA DOTACIONAL ARTOLA BAJA
- d. **Área de Reparto 4 Uso específico en Alicante:**
 - SUS-AL-5 MARBELLA GOLF
- 3. El Aprovechamiento Medio para cada área de reparto de los suelos urbanizables con delimitación de sectores es:
 - a. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1 (SP/NA) 0,21369 UA/m2.
 - b. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2 (NG/MB) 0,21277 UA/m2.
 - c. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3 (Costa O). 0,22152 UA/m2.
 - d. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 4 (Sector uso específico Alicante): 0,0936 UA/m2.

El valor de la unidad de aprovechamiento expresiva del aprovechamiento medio en todas las áreas de reparto de suelo urbanizable sectorizado está referida a un metro cuadrado de edificabilidad por metro cuadrado de suelo del uso de residencial libre en un sector con uso global residencial de media densidad localizado en posición ordinaria y con calidad ambiental normal y sin vinculación de regularización.

4.
- Los coeficientes de ponderación para el cálculo del aprovechamiento se establecen en el apartado 5.8 del artículo 3.2.2 de estas Normas.

Artículo 12.1.6.bis Suelo Urbanizable Ordenado

El sector SUO-NG-1 se corresponde con el ámbito del URP-NG-8 del PGOU-86, que cuenta con el Plan Parcial con Aprobación Provisional con fecha 21 de Abril de 2004. El PGOU ordena directamente este sector que aparece clasificado como Suelo Urbanizable Ordenado, suprimiendo la ordenación del Plan Parcial en tramitación. Las condiciones urbanísticas están recogidas en los planos de ordenación completa y las zonas de Ordenanzas, con aplicación de los índices de edificabilidad específico asignados a cada parcela. Las determinaciones generales del ámbito son las siguientes:

Uso Global:	Residencial
Superficie:	94.494 m ²
I. Edificabilidad:	0,225 m ² /m ² s
Edif. Máxima:	21.261 m ² t
Densidad:	9,3 viv/Ha
Nº máximo de viviendas:	88
Aprovechamiento Medio:	Derivado del Plan General anterior.
Reservas mínimas para dotaciones:	
- Equipamientos Libres:	18.321 m ² s
- Equipamiento E/S:	3.169 m ² s

Deberá elaborarse Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización ajustado a la nueva ordenación pormenorizada establecida en el Plan General.

Se deberá elaborar un Estudio de Detalle para ordenar conjuntamente las zonas ZO-UE-4 y ZO-UA-3.

Este sector tiene la obligación de ejecutar para su desarrollo, el viario identificado en el presente Plan General como AP-NG-12 con las características reflejadas en los Planos de Ordenación Completa.

Artículo 12.1.7. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio

1.
- Tienen la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, los siguientes Sectores que constituyen Ámbitos de Planeamiento Incorporado y que cuentan con ordenación pormenorizada aprobada que se asume:

- SUOT- SP-1

API SP 1, que corresponde con el anterior sector del PGOU de 1.986, URP-SP-8 "Ensanche Este II", que cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente el 21 de enero de 1.991. No obstante, se deberá asegurar la conservación de la edificación de interés nivel de protección parcial catalogada con la identificación El N 2-70

•

SUOT-SP-2

API SP 2, que corresponde con el anterior sector del PGOU de 1.986, URP-SP-19 "Ensanche Este III", y cuya ordenación pormenorizada se realiza en ejecución de la Modificación Puntual nº 5 del anterior PGOU aprobada definitivamente en 2007.

•

SUOT-SP-3

API SP 3, que corresponde con el anterior Sector del PGOU de 1986, URP-SP-17 "Cuatro Vientos" que cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente el 8 de febrero de 2008.

•

SUOT-NG-1

API NG 2, que corresponde con el anterior sector del PGOU de 1.986, URP-NG-11 bis "Arroyo Palomera", cuyo Plan Parcial ha sido aprobado inicialmente el 19 de enero de 2.007. No obstante el carácter de transitoriedad de este ámbito se condiciona conforme a las Disposiciones Finales de este Plan. En todo caso, el presente Plan General establece una alteración puntual del contenido de la ordenación pormenorizada de este Plan Parcial a fin de asegurar la coherencia de su conexión viaria con las zonas colindantes.

•

SUOT- NG-2

API NG 3, que corresponde con el anterior sector del PGOU de 1.986, URP-NG-16 "El Ancón", cuyo Plan Parcial cuenta con aprobación inicial desde marzo de 2.007. No obstante el carácter de transitoriedad de este ámbito se condiciona conforme a la Disposición Adicional Segunda de estas Normas.

•

SUOT-RR-1

API RR 3, que corresponde con el anterior sector del PGOU de 1.986, URP-RR-7 bis "El Pinar II", cuyo
- (Continúa en el fascículo 5 de 8)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 40

Título:

Ley del Voluntariado



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2006

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 1,92 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 41

Título: Ley de Carreteras de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2006

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 4,13 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63