



ADMINISTRACIÓN LOCAL

MARBELLA

Delegación de Urbanismo
Negociado de Planeamiento y Gestión Urbanística

Anuncio

APROBACIÓN DEFINITIVA DE FORMA PARCIAL DEL EXPEDIENTE DENOMINADO SEGUNDA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU DE 1986 (EXPEDIENTE HELP 2020/8712).

Por el presente anuncio se hace público para general conocimiento que, por acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el 23 de diciembre de 2023, se procedió a la aprobación definitiva de forma parcial de la modificación puntual de elementos del Plan General de Ordenación Urbanística, promovido por el excelentísimo Ayuntamiento de Marbella, relativa a la 2.ª modificación de las normas urbanísticas del Plan General, en el término municipal de Marbella, Málaga, habiendo procedido a su inscripción con el número de asiento 2023INS0014, en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, así como en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, con el número de registro 9915, siendo la normativa de dicho instrumento de planeamiento la siguiente:

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I

Disposiciones de carácter general

CAPÍTULO I

RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 7(*). Documentación e interpretación

- 1. Componen el Plan General los siguientes documentos:
 - a) Las presentes normas urbanísticas.
 - b) La memoria.
 - c) El programa de actuación.
 - d) El estudio económico-financiero.
 - e) Los planos de ordenación, que a su vez se denominan y grafían del siguiente modo:

PLANO	DENOMINACIÓN	ESCALA	N.º HOJAS
A	CLASIFICACIÓN	1:10.000	9
B	ESTRUCTURA GENERAL	1:10.000	9
C	GESTIÓN	1:10.000	9
D	GESTIÓN	1: 5.000	26
E	CALIFICACIÓN	1: 5.000	26
F	CALIFICACIÓN NÚCLEOS URBANOS	1: 2.000	16
G	GESTIÓN NÚCLEOS URBANOS	1:2.000	16
H	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2.000	72



PLANO	DENOMINACIÓN	ESCALA	N.º HOJAS
I1	INFRAESTRUCTURA SANEAMIENTO	1:10.000	9
I2	INFRAESTRUCTURA AGUA	1:10.000	9
I3	INFRAESTRUCTURA ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO	1:10.000	9
J1	INFRAESTRUCTURA SANEAMIENTO SAN PEDRO	1:2.000	16
J2	INFRAESTRUCTURA AGUA SAN PEDRO	1:2.000	16
J3	INFRAESTRUCTURA ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO SAN PEDRO	1:2.000	16
J4	INFRAESTRUCTURA SANEAMIENTO MARBELLA	1:2.000	16
J5	INFRAESTRUCTURA AGUA MARBELLA	1:2.000	16
J6	INFRAESTRUCTURA ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO MARBELLA	1:2.000	16
K	ESTRUCTURA VIARIA Y JERARQUÍA	1:5.000	26

2. Los demás documentos que componen el Plan General tienen un carácter complementario de los ya enunciados.

3. De existir discrepancias entre los distintos documentos del Plan General se otorgará primacía a las normas urbanísticas sobre cualquier otro documento y al texto escrito sobre el plano. Las discrepancias entre estos últimos se solventarán dando prioridad al de mayor escala sobre el de menor. En todo caso, en los supuestos de imprecisión o discrepancia prevalecerá la solución más favorable a la mayor dotación de equipamiento comunitario.

4. Los datos relativos a las superficies de las unidades y polígonos de actuación, sectores de planeamiento y áreas de suelo urbanizable no programado y, en general, de cuantos ámbitos delimite el Plan General son aproximados habida cuenta que los mismos son el resultado de una medición realizada sobre base cartográfica a E 1:2.000. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro del ámbito referido, el instrumento de planeamiento que se formule en esos ámbitos para el desarrollo de las determinaciones del Plan General podrá corregir el dato de la superficie aumentándolo o disminuyéndolo según los casos, mediante la documentación justificativa necesaria, al que se aplicará el índice de edificabilidad y densidad definido en la ficha de características correspondiente.

CAPÍTULO 3

DE LOS ACTOS DE INTERVENCIÓN EN LA ACTIVIDAD DE LOS PARTICULARES

Artículo 26(*). *Licencia de parcelación*

Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán como mínimo los siguientes documentos, que en el caso de la memoria y planos será por triplicado:

- Memoria, en la que se haga referencia al plan que establezca las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización.
- Copia de documentación gráfica en soporte digital y en formato CAD (DWG o SAPE) todo ello georreferenciado en coordenadas UTM-ETRS-89.
- Nota simple expedida por el Registro de la Propiedad y ficha catastral de las parcelas, ambas actualizadas.
- Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.
- Plano topográfico de información a escala 1:500 en el que se sitúen los linderos de la finca, y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los planes de ordenación vinculantes.
- Plano de parcelación a la misma escala, con expresión de denominación, linderos y cuadro de superficie de las parcelas.

Artículo 32(*). *Licencia de apertura: Calificación de actividades*

Los procedimientos para calificar ambientalmente las actividades sometidas a calificación ambiental se ajustarán al trámite establecido en las distintas normas ambientales que les sean de aplicación.

Artículo 33(*). *Licencia de apertura: Documentación*

Los procedimientos para el otorgamiento de Licencias de Apertura se ajustarán a las Ordenanzas municipales y a las normas sectoriales que le sean de aplicación.

TÍTULO II

Normas generales de protección

SECCIÓN 1. DEL MEDIO URBANO

Artículo 38. *Conservación de terrenos no edificadas y solares*

1. Los propietarios de terrenos y urbanizaciones habrán de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. En particular los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza, evitando la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

2. Los solares ubicados en zonas calificadas con las ordenanzas Núcleo Popular (NP), Centro (C) y Manzana Cerrada (MC) mientras permanezcan ineditados deberán cerrarse con una tapia de obra de fábrica de 2,00 m de altura, que se habrá de enfoscar y pintar en su cara exterior. Este muro no podrá ser sustituido por otro elemento hasta que, concedida la licencia, se den comienzo a las obras.

3. Asimismo, el resto de solares mientras permanezcan ineditados deberán vallarse en todo su perímetro con elementos diáfanos de altura igual a 2,00 m.

4. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

- a. Zonas verdes, incluyendo la posibilidad de disponer de mobiliario urbano definido en el artículo 94 para el correcto funcionamiento de dichos espacios.
- b. Cultural y deportivo.
- c. Establecimientos recreativos infantiles incluidos en la categoría de actividades recreativas especiales, con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
- d. Vallas publicitarias en las condiciones establecidas en las ordenanzas municipales que regulen estas instalaciones.
- e. Aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados anteriormente.

Con las siguientes condiciones:

- Los solares en que se autoricen estos usos deberán mantenerse en las condiciones descritas anteriormente.
- La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.
- Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase la Administración Urbanística Municipal sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 41. *Centros autorizados de tratamientos de vehículos al final de su vida útil*

En aquellos casos en que, de acuerdo con las normas reguladoras de los usos, se permite el establecimiento de centros autorizados de tratamientos de vehículos al final de su vida útil, estos

no podrán situarse de modo que sean visibles los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán con tapia de obra de fábrica y a ser posible se dotarán de pantallas vegetales protectoras.

La misma medida se aplicará a aquellas actividades análogas a la contemplada en este precepto, tales como chatarrerías que tengan por objeto el almacenaje, reciclaje o venta de residuos urbanos e industriales.

Artículo 42. Protección del medio urbano y artículo 43. Edificios protegidos

El P. G. O. propone la redacción de un Plan Especial de Protección del Medio Urbano referido a la zona C-1, correspondiente al casco histórico y al ensanche histórico del núcleo de Marbella.

El objetivo fundamental de este P. E. es la protección de edificios, conjuntos edificatorios y espacios públicos o privados, elaborando para ello un catálogo detallado, en función de sus valores histórico-artísticos ambientales, estéticos y arquitectónicos, y de su consideración como componentes especialmente significativos del paisaje urbano.

Hasta tanto se apruebe dicho Plan Especial se aplicarán las condiciones de protección que se determinan en el artículo 240 de las presentes normas urbanísticas.

Artículo 44. Plan Especial de Protección del medio urbano y del patrimonio edificado

Como desarrollo de este P. G. se redactará un Plan Especial con carácter de catálogo que abarcará todo el término municipal y determinará los edificios, conjuntos, calles, plazas o zonas sometidas a protección, pudiendo establecer distintos niveles en la misma, en función de las características de aquellos. Asimismo desarrollará una normativa específica respecto a todos aquéllos aspectos cuya regulación es importante en aras de tal protección.

- Usos.
- Porcentaje de usos comerciales o terciarios en relación a los que se propongan en un edificio.
- Fachadas.
- Rótulos publicitarios.
- Aparcamientos.
- Tratamiento del entorno de los edificios protegidos.

Dicho Plan Especial podrá extenderse, de conformidad con la normativa sectorial específica, a regular y establecer medidas de protección, conservación y mejora de los bienes culturales, monumentos y restos arqueológicos, que se citan en este capítulo y que pormenorizadamente se acompañan en el informe arqueológico unido a la memoria de este Plan General.

El Plan Especial podrá subdividirse en aras de una mayor agilidad en zonas de actuación. En este sentido debería procederse a la elaboración de tal planeamiento con carácter prioritario en las zonas siguientes:

- a) Zona con ordenanza “C” tanto en Marbella como en San Pedro Alcántara.
- b) Zona calificada “NP-1” correspondiente al Barrio y Las Peñuelas.

El PGO propone la redacción de un Plan Especial de Protección del medio urbano referido la zona C-1, correspondiente al casco histórico y al ensanche histórico del núcleo de Marbella. El objetivo fundamental de este PE es la protección de edificios, conjuntos edificatorios y espacios públicos o privados, elaborando para ello un catálogo detallado, en función de sus valores histórico-artísticos ambientales, estéticos y arquitectónicos y, de su consideración como componentes especialmente significativos del paisaje urbano.

Hasta tanto se apruebe dicho Plan Especial serán de aplicación las normas urbanísticas recogidas en el capítulo 8. Zona Centro, del título VI, relativo a las normas del suelo urbano, que solo afectan al centro histórico de Marbella. Asimismo, será de aplicación la Ordenanza Muni-

cial de Edificación, por la que se establecen las normas estéticas para los edificios del Centro Histórico de Marbella recogida como anexo I, u ordenanza que las sustituya.

En caso de abandono y/o evidente deterioro de un edificio de los protegidos por la presente modificación, previo aviso a la propiedad para que solucione esta situación en plazo límite de seis meses, la Administración podrá proceder a su expropiación en los términos previstos por la ley.

A los efectos de esta norma, se entiende por abandono o evidente deterioro de los edificios protegidos el incumplimiento del deber de conservación sancionado en los artículos 155 al 159 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y, en su caso, en la legislación del patrimonio histórico, estatal y andaluz.

SECCIÓN 2. DEL PAISAJE Y MEDIO NATURAL

Artículo 47(*). *Protección de arbolado*

El arbolado y las masas forestales constituyen, entre otros, uno de los elementos básicos configuradores del paisaje urbano de Marbella. En razón a tal es preciso dictar una serie de normas que aseguren la pervivencia de dicho paisaje y a su vez permita su compatibilidad con el ejercicio del derecho a edificar propio de todo suelo con destino urbano. Parte de esta normativa se corresponde con la Ordenanza de Uso y Protección de Zonas Ajardinadas y Arbolado, Infracciones y Sanciones del Municipio de Marbella, cuyas determinaciones deberán respetar.

Las normas de protección del arbolado se inspiran por tanto en tres ideas básicas, a saber; el mantenimiento del arbolado existente, a cuyo efecto el Plan General señala, a modo indicativo y no de forma exclusiva, en el plano de calificación las zonas arboladas cuantitativamente más importantes, la plantación de nuevo arbolado y repoblación de algunas áreas del territorio utilizando para ello especies autóctonas y variedades no nocivas al medio y en último término la ejecución armónica de la urbanización de los suelos con destino urbano. Los servicios técnicos competentes podrán determinar otras áreas de protección además de las señaladas en el plano de calificación cuando se justifique su interés.

La zona de protección de arbolado mantendrá su calificación y consecuentemente su régimen jurídico específico aún en los supuestos de destrucción y desaparición ya sea por incendio o tala no autorizada de los árboles que en ella se ubiquen. En este caso, cuando se trate de parcelas edificables, y sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder, el proyecto de edificación que se presente deberá tener en cuenta la situación original del arbolado, incluyendo la documentación que se requiere en el artículo 50 de las presentes normas. En base a los criterios expuestos en dicho artículo, se determinará cuáles se podrían ver afectados por la edificación, pudiendo ser sustituidos, y cuáles deberían haber sido conservados, con la exigencia de reponer en los mismos lugares donde se encontraban los árboles que se debían haber conservado y se han eliminado.

En cuanto al arbolado en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen, será obligatoria su reposición a cargo del responsable de la pérdida, salvo que se justifique la no conveniencia de reponerlo por parte de la unidad o servicio que sea competente, lo cual se hará mediante informe suficientemente motivado. En caso de sustitución, se hará con la especie que determine la Unidad Técnica de Parques y Jardines, con ejemplares de 18/20 cm de perímetro de tronco, como mínimo.

En la creación de jardines deberá eliminarse la presencia de ejemplares de especies exóticas invasoras incluidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras, regulado por el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, o normativa que los sustituya.

Se priorizará la introducción de especies vegetales con demanda hídrica reducida, así como con características estructurales de porte medio y alto permitiendo la creación de zonas de sombra que favorezcan el aumento del grado de humedad y la retención de agua por parte del suelo y la vegetación.

Se extremarán las precauciones a fin de no comprometer ningún emplazamiento donde puedan existir poblaciones de taxones de flora silvestre autóctonos, identificados por la administración autonómica como amenazada y de particular interés.

Artículo 48(). Sujeción a previa licencia y catálogo de árboles singulares*

La tala de árboles así como las operaciones de entresaca y clareo realizadas en cualquier clase de suelo es un acto sujeto a previa licencia municipal que podrá ser denegada si no resulta suficientemente justificado el cumplimiento de las finalidades expresadas en el artículo anterior, lo que se deberá motivar en el informe técnico que se emita al respecto.

El Ayuntamiento realizará un catálogo de árboles singulares, tanto de titularidad pública como privada, y redactará una ordenanza específica para su protección.

El Ayuntamiento elaborará un plan director del arbolado incluyendo no solo los árboles singulares sino todo el arbolado significativo, masas arbóreas, mallas y ecosistemas urbanos, existentes en Marbella.

Artículo 50. Condiciones de edificación en zona arbolada

Para la edificación en zona de protección de arbolado será preciso que el proyecto ordinario de obras sea completado con la siguiente documentación:

- a) Plano topográfico de la parcela a E 1:200 con localización exacta de cada árbol.
- b) Descripción pormenorizada del tipo, porte, diámetro de la copa y tronco del arbolado.
- c) Plano topográfico de la parcela a E 1:200 del estado final de la parcela, señalando el emplazamiento del arbolado y de los cuerpos edificados, accesos, etcétera.
- d) Memoria justificativa del emplazamiento elegido para la edificación con relación a los siguientes extremos:
 - Con carácter general la edificación ocupará los espacios libres de árboles, salvo excepciones en los casos en los que se justifique técnicamente que el espacio libre resulta inadecuado para el emplazamiento de la edificación.
 - Si fuese preciso trasplantar o talar árboles se preferirán los de menor porte y valor paisajístico, así como aquellos que puedan ser catalogados o identificados como trasplantables o en su caso “sustituibles”.
 - En todo caso el número de unidades arbóreas afectadas será el mínimo indispensable.

En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se tomen todas aquellas medidas de protección necesarias para la conservación de los árboles que deben permanecer, evitando cualquier tipo de daño y que puedan ser afectados por las mismas. Para ello será de obligada aplicación la Norma Tecnológica NTJ 03E “Protección de los elementos vegetales en los trabajos de construcción”, de las normas tecnológicas de jardinería y paisajismo o norma que la sustituya.

Los árboles a conservar no podrán ser objeto de podas ni de cualquier otra actuación que suponga modificar su estado original, salvo aquellas autorizadas mediante licencia previa.

Artículo 51. Zona de protección de cursos fluviales

El Plan General establece de forma genérica, sin perjuicio de lo previsto en la legislación específica, una zona de protección del dominio público, en ambos márgenes de los ríos y arroyos, de anchura de 20 m.

La zona de protección antes indicada se medirá desde el límite exterior de la ribera del cauce, en la forma que esta viene definida en la Ley de Aguas, y será de aplicación para los suelos clasificados de urbanizables en sus dos categorías y de no urbanizables. En suelo urbano, el Plan General contempla de forma detallada la regulación de los márgenes y su zona de protección a través de la zonificación y el señalamiento de alineaciones.

La superficie de suelo comprendida dentro de la zona de protección del cauce estará sujeta a la limitación de no ser edificable, sin perjuicio de que, cuando así expresamente lo determine el Plan General, el aprovechamiento del predio según su clasificación urbanística, pueda disponerse en la parte del mismo no afectada por la zona de protección. En todo caso, la superficie del dominio público fluvial nunca podrá computar a efectos de aprovechamiento privado.

Asimismo, en aquellos casos en los que el riesgo de inundación o de alteración de la red de drenaje natural sea considerable, se solicitará por el Ayuntamiento previo a la concesión de posibles licencias de obras el deslinde del cauce público al órgano competente.

En la zona de protección de cauces de ríos y arroyos quedan prohibidos los movimientos de tierras especialmente la extracción de áridos, la tala de arbolado, salvo que proceda en virtud de lo dispuesto en el artículo 23 del Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces, Decreto 14 de noviembre de 1958, y la alteración de la vegetación ribereña. En todo caso se adoptarán las medidas preventivas precisas que eviten cualquier afección a los cursos de agua y a la vegetación de ribera asociada.

No obstante, cuando por efecto de haber practicado un deslinde oficial o como consecuencia de la aprobación de un proyecto de encauzamiento, se altere la delimitación del cauce señalada en el Plan General, en los suelos urbanos o urbanizables programados en régimen transitorio, se entenderá que la ordenación se mantiene, desplazándose solidariamente con el nuevo límite del cauce sin que ello pueda en ningún caso suponer incremento ni disminución de las cesiones que corresponden al polígono o sector, ni aumento ni disminución de la edificabilidad asignada al mismo.

TÍTULO III

Sistemas generales

CAPÍTULO 2

SISTEMA VIARIO

Artículo 72. *Ejecución*
Suprimido su contenido.

CAPÍTULO 5

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 89. *Clases y usos*

1. Los suelos destinados a equipamiento comunitario con las edificaciones, instalaciones y demás elementos que les sean propios, se clasifican en los siguientes tipos:

- a) EDUCATIVO (EE): Comprende los centros educativos para cualquier nivel de enseñanza: Educación infantil, primaria, secundaria obligatoria y bachillerato, formación profesional, universidad popular, instituto politécnico, centro de educación especial, etc.
- b) SANITARIO (ES): Comprende los centros asistenciales y sanitarios, tales como ambulatorios, clínicas, hospital, con o sin alojamiento.
- c) DEPORTIVO (ED): Comprende los centros deportivos intensivos ya fueren edificados o a cielo abierto.
- d) CULTURAL-SOCIAL (EC): Comprende los siguientes usos:
 - Cultural.
 - Religioso.
 - Alojamiento comunitario: Ciudad del tiempo libre, residencia de ancianos, viviendas tuteladas con sus servicios correspondientes, albergues, residencia de colectivos tales como estudiantes, deportistas, etc...

- Asociativo: Club social, Entidades ciudadanas tales como las Asociaciones vecinales.
- Recreativos: Establecimientos de ocio y esparcimiento y espectáculos
- Residencial en colonia municipal (este último será aplicable exclusivamente al S.G.-E.14 “centro Múltiple Municipal El Ángel”).
- Centros de bienestar social sin alojamiento: tales como Centros de participación activa, Centros de día para atención a diversos colectivos y servicios sociales.

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

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

2. El suelo destinado a equipamiento público; educativo, sanitario, deportivo, cultural-social e institucional, no podrá destinarse a finalidad distinta de la de equipamiento. La mutación de destino requerirá la modificación del plan y la previsión de otro suelo para el equipamiento desplazado.

3. Los suelos afectados a equipamiento público, con independencia del tipo, podrán destinarse a cualquier uso de carácter público de entre los que se recogen en el apartado 1.º de este artículo, en atención a las necesidades de cada zona y previo estudio justificativo de tal circunstancia. La justificación que posibilite el cambio de destino deberá valorar la funcionalidad, accesibilidad, disponibilidad de suelo así como la equilibrada distribución de los usos o tipos de equipamiento que se propongan en la zona donde se implanten. El cambio de destino del uso de equipamiento no podrá afectar al estándar, que para el caso concreto, haya podido fijar la legislación urbanística vigente.

4. Los suelos afectados en su destino y en tanto no se lleva a efecto la construcción de la edificación o instalación que se requiera, podrán ser utilizados en precario como zonas libres públicas.

5. En las parcelas de equipamiento privado se admite alternativamente cualquier categoría de equipamiento, de entre los usos que se recogen en el apartado 1.º de este artículo. En caso de cese de la actividad, el suelo destinado a equipamiento privado no podrá ser destinado a ninguna otra actividad, salvo si el nuevo uso tuviera igualmente carácter dotacional.

6. En las parcelas de equipamientos además del uso indicado en los planos de calificación, o el que se determine por sustitución, se podrá disponer, hasta un máximo del 20 % de la edificabilidad máxima permitida, destinada a cualquier otro uso pormenorizado, excepto los usos de viviendas e industrial, previa justificación de que coadyuva a los fines dotacionales previstos y a la mejora de las condiciones urbanas de la zona en la que se inserta. Se podrá autorizar la vivienda familiar de quien custodie la instalación.

En todos los casos se cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.

Artículo 90. Condiciones de edificación

1. Las parcelas calificadas para uso de equipamiento público por este Plan General, tanto directamente por el mismo en suelo urbano, como en suelo urbanizable, por planes parciales de ordenación, se someterán a las siguientes condiciones de edificación:

- TIPO DE EDIFICACIÓN: Exenta o alineada a linderos.
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 2 m²/m²s. Para los hospitales y edificios administrativos será la resultante de aplicar los restantes parámetros.
- ALTURA MÁXIMA EN NÚMERO DE PLANTAS:
 - En general, se fija una altura máxima de PB+3, si bien no podrán superar en más de una planta la máxima permitida en su entorno urbano. A estos efectos, se entiende

por entorno urbano, el de las parcelas que rodean perimetralmente al equipamiento en cuestión. Si la colindancia se produjera con vial o espacio libre público, se tomarán como referencia las manzanas próximas de su entorno.

- Para los hospitales no se establece altura máxima, debiendo separarse de los linderos en una distancia igual a la mitad de la altura de cada cuerpo o bloque de la edificación.
- Los estadios y pabellones deportivos podrán alcanzar la altura que requiera la instalación.
- El equipamiento cultural-social público y el institucional se ajustarán a las necesidades propias que por motivos justificados requiera el equipamiento, o al valor de los parámetros de la zona o subzona donde esté enclavado o en colindancia.
- SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDEROS PÚBLICOS Y ÁREAS LIBRES:
 - La edificación podrá alinearse al lindero en el caso de que esta característica se presente de forma sustancial en su entorno. En caso contrario, deberá ser exenta, separándose un mínimo de 3 m salvo que por estar ya realizada se sitúe a una distancia menor. Los sótanos podrán, en todo caso, alinearse al lindero.En el caso de equipamientos públicos se podrán adosar al lindero con el área libre.
- SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDEROS PRIVADOS:
 - La edificación podrá adosarse al lindero en el caso de que la parcela colindante esté edificada en esa misma posición –o lo permita su normativa de aplicación–, con una altura de igual o menor número de plantas que la construye en la misma.
 - En los casos restantes, deberá separarse en una distancia igual a la mitad de su altura, con un mínimo de 3 m.
- USOS EN PLANTA SÓTANO:
 - Podrán implantarse en esta situación todos los necesarios para el funcionamiento de la actividad propia de la instalación dotacional de que se trate, a excepción de los de residencia o habitación.

Estos parámetros se aplicarán, igualmente, a las parcelas del Sistema Local de Equipamiento Público que hayan sido determinadas por planes parciales, en desarrollo del planeamiento urbanístico general.

En equipamientos públicos de carácter singular por su relevancia urbana, se podrá eximir del cumplimiento de las condiciones anteriores, a excepción del parámetro de edificabilidad máxima que no podrá superar en ese caso los 2,4 m²/m²s, mediante la tramitación de un Plan Especial.

2. El equipamiento privado consume edificabilidad de la asignada a los polígonos de actuación, sectores de planeamiento parcial o en régimen transitorio. Asimismo, las parcelas calificadas como equipamiento privado, estén o no incluidas en los ámbitos de actuación anteriormente referidos, podrán acogerse a estas condiciones de edificación, si bien mantendrán las condiciones de edificabilidad máxima de 0,5 m²/m²s en el uso deportivo y 1 m²/m²s en el resto.

3. El índice de edificabilidad referido en el número anterior para el equipamiento público es autónomo con respecto al aprovechamiento de los ámbitos de polígonos de actuación, sectores de planeamiento parcial o en régimen transitorio. Quiere ello indicar que la edificabilidad propia del suelo de equipamiento es añadida a la bruta asignada a dichas actuaciones. El equipamiento privado, por contra, consume edificabilidad de la asignada a los mismos ámbitos de actuación.

4. En el caso de que los equipamientos se implanten como uso alternativo en parcelas que cuenten con una calificación distinta de la de equipamiento, las condiciones de edificación serán las de la calificación correspondiente a la parcela donde se localicen. No obstante, podrá aumentarse el parámetro de edificabilidad, siempre que no se altere el aprovechamiento previsto por el

PGOU para la parcela y quede garantizado que no se ve afectada la edificabilidad global de la zona de suelo urbano en la que se actúa, y de altura en una planta respecto de la máxima permitida en la parcela, siempre que no se supere la altura máxima de PB+6+ático, debiendo justificarse la adaptación al paisaje e imagen urbana del edificio en el estudio de detalle redactado al efecto, conforme al artículo 177 de estas normas. Asimismo, serán de aplicación las exenciones previstas al cómputo de edificabilidad en el apartado 4.e del artículo 143 de este documento.

CAPÍTULO 6

SISTEMA DE ÁREAS LIBRES

Artículo 94(*). *Condiciones de uso de las plazas, parques y jardines urbanos*

1. El uso básico y característico de las plazas, parques y jardines urbanos es el de espacio libre aunque como tal adopte diversas modalidades, ya sea el de espacio pavimentado, ajardinado, arbolado o mixto.

En el diseño de las zonas verdes se priorizará dar valor al componente paisajístico e integrador con el entorno.

Es necesario garantizar que la forma, superficie y localización de las zonas verdes sean adecuadas para que estas cumplan sus funciones, buscando la creación de zonas de sombra. Se perseguirá una distribución no geométrica de las mismas. En las zonas verdes la vegetación autóctona representará una parte significativa de la vegetación total, que no requieran especiales cuidados o mínimas labores de mantenimiento y especialmente que estén adaptadas a las características pluviométricas de la zona donde se proyecta. Además, se priorizará la elección de especies generadoras de sombra, no alergénicas y de bajo requerimiento hídrico.

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

2. En plazas y parques y jardines mayores de 5.000 m² se admiten como usos compatibles los usos deportivos, de aparcamiento, cultural, religioso y hostelería y sujetos a las siguientes condiciones:

- a) La ocupación máxima permitida por el conjunto de dichos usos no podrá superar el 20 % de la extensión total del parque o jardín.
- b) Las instalaciones deportivas serán siempre descubiertas.
- c) Para su implantación se requerirá la formulación de un proyecto ordinario de obras de urbanización.
- d) El espacio o establecimiento destinado al uso de hostelería, podrá ocupar una superficie máxima de 250 metros cuadrados por cada fracción de 5.000 m² del espacio total del parque o jardín, de los cuales el 50 % podrá ser cubierto (incluyendo las pérgolas) con una altura máxima de 3,50 metros. En el caso de que se implante más de un espacio o establecimiento destinado al uso de hostelería, estos deberán respetar una separación mínima entre ellos de 250 m.

3. Las plazas y parques y jardines menores de 5.000 m², podrán albergar también como usos compatibles los de aparcamiento y hostelería, que estarán sujetos a la limitación de no ocupar más de 15 por 100 del espacio total del parque o jardín, donde deberán quedar incluidas tanto las instalaciones cubiertas destinadas a uso compatibles como las descubiertas. La superficie máxima construida destinada al establecimiento de hostelería deberá ajustarse a las condiciones establecidas en el anterior apartado 2.d).

4. Las actividades ocasionales o extraordinarias que conforme a la legislación vigente en la materia puedan autorizarse no estarán sujetas a las condiciones de ocupación definidas en los apartados 2.º y 3.º de este artículo.

5. Se admite el uso de aparcamiento público en el subsuelo de las plazas pavimentadas y ajardinadas. En caso de que exista arbolado deberá conservarse.

Igualmente, se admite este uso de aparcamiento público en el subsuelo de parcelas calificadas como parques y jardines urbanos que no se encuentren ejecutadas, siempre que no se afecte el arbolado existente, conforme a sus normas de protección, y que la nueva ordenación garantice en superficie el predominio de zonas arboladas.

Los garajes que se edifiquen para albergar este uso deberán mantener una separación mínima de 3 m con los linderos privados y públicos edificables cuyas ordenanzas requieran una separación a dichos linderos.

Se podrá disponer en superficie aquellas instalaciones imprescindibles para el buen funcionamiento de estos garajes, tales como accesos peatonales y rodados y las de extracción y renovación del aire, computando dentro de los porcentajes recogidos en los apartados 2 y 3 de este artículo destinados a otros usos compatibles. Las edificaciones e instalaciones cubiertas que se requieran podrán tener una altura máxima de 1 planta, (3,50 m) manteniendo una separación mínima de 3 m con los linderos privados y públicos edificables cuyas ordenanzas requieran una separación a dichos linderos.

CAPÍTULO 7

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO¹

Artículo 98. *Definición*

Se denomina así al conjunto de elementos de infraestructura básica, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, eliminación de residuos sólidos y abastecimiento de energía eléctrica, destinados a la satisfacción de las necesidades de la población y de las actividades productivas o de cualquier otra índole que se asiente en el término municipal.

Dichos elementos son complementados a escala local por aquellas redes de distribución de las infraestructuras citadas destinadas a procurar en dichos ámbitos la satisfacción de las necesidades generadas por la vivienda, industria o actividad de cualquier otro signo.

Los elementos del Sistema General de Infraestructura Urbanística son las señaladas en el plano B “Estructura General” y en los planos I 1 y 2; J 1, 2, 3, 4, 5 y 6 de este Plan General.

Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Servicios las edificaciones anexas destinadas a servicios complementarios e instalaciones industriales, necesarias para la explotación de estas infraestructuras, tales como almacenes de material, garajes para maquinaria, talleres, oficinas, comedores y centros de formación del personal, vivienda guardería etc.

Las condiciones de edificación de estas edificaciones anexas serán las establecidas, con carácter general, para las parcelas calificadas con uso de equipamiento público por este Plan General.

Artículo 99. *Clases*

– ABASTECIMIENTO DE AGUA: Captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos) tratamiento y redes de distribución a los núcleos y las generales internas a los mismos.

– SANEAMIENTO: Colectores internos a los núcleos, colectores generales de los núcleos, centros de depuración y vertido.

– ELIMINACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS: Vertederos de residuos no peligrosos, centros de tratamiento, puntos limpios municipales.

– ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA ELÉCTRICA: Centros de producción, redes de distribución y centros de transformación.

1. Se señalan en verde las determinaciones de este capítulo que ya cuentan con evaluación ambiental y en la salud en expediente 2018PLN00167, de Innovación del PGOU, subestación eléctrica, en el polígono industrial de San Pedro, que se encuentra pendiente de aprobación definitiva.

- ALUMBRADO PÚBLICO: Asociado a las vías interurbanas y urbanas, así como a los restantes sistemas.
- ABASTECIMIENTO DE COMBUSTIBLES GASEOSOS PARA USO DOMÉSTICO: Centros de producción y redes de distribución.
- CONDUCCIONES DE COMBUSTIBLES DE USO INDUSTRIAL: Centros de recepción y redes de distribución.
- SERVICIO TELEFÓNICO Y TELEGRÁFICO: Centrales de servicio y redes de distribución.

Artículo 101. Bis. *Condiciones particulares de los nuevos Sistemas Generales SG-I-22 y SG-I-23*

La subestación eléctrica se construirá integrada dentro de un edificio debidamente protegido y aislado. La edificación se deberá adaptar a las condiciones particulares de la edificación de la zona IND-2, establecida en las normas urbanísticas del Plan General, salvo en la altura que se ajustará a las necesidades propias de la subestación, evitando medianerías vistas.

Las instalaciones de conexión entre la red de distribución y la subestación, y entre esta y la red de media tensión serán subterráneas.

No se autoriza el tendido de líneas eléctricas aéreas sobre las edificaciones industriales.

Las edificaciones destinadas a los servicios operativos de las redes de infraestructuras se adaptarán a las condiciones particulares de la edificación de la zona IND-2 establecidas en el Plan General, salvo la edificabilidad máxima que será la indicada para los equipamientos públicos.

TÍTULO IV

Normas de urbanización y alineaciones

CAPÍTULO 2

DETERMINACIONES SOBRE EL ESPACIO VIARIO

Artículo 106(*). *Condiciones de diseño de la red viaria*

1. ANCHURA MÍNIMA DE CALZADA MÁS ACERA

- a) El ancho mínimo de la red viaria incluida en el perímetro del suelo urbano definido en este Plan General, será definido en el plano H “Alineaciones y rasantes”.
- b) Estas normas señalan para algunas vías, especialmente determinadas, la anchura mínima de la calzada y de las aceras según resulta de las secciones tipos que se acompañan al final de este capítulo.
- c) La anchura mínima de las demás vías primarias, secundarias y locales que deben formularse y ejecutarse en los ámbitos territoriales comprensivos de Plan Especial, Polígono de Actuación y Plan Parcial, se acomodarán a las dimensiones resultantes de las secciones tipos que se unen a este capítulo.

2. ANCHO MÍNIMO ENTRE ALINEACIONES

- a) La latitud mínima entre alineaciones en suelo urbano será la definida en el plano H “Alineaciones y rasantes”.
- b) La anchura mínima entre alineaciones para las vías existentes cuya alineación no esté comprendida en el plano H, será, según el tipo de vía, la siguiente:
 - Vías primarias: 12 m.
 - Vías secundarias: 8 m.
 - Vías locales: 7 m.
- c) La anchura mínima entre alineaciones para las vías de nueva creación será, según el tipo de vía, la siguiente:
 - Vías primarias: 18 m.
 - Vías secundarias: 14 m más las bandas aparcamientos anejos a la red viaria.
 - Vías locales: 10 m más las bandas aparcamientos anejos a la red viaria.

Excepcionalmente, para las vías locales, se podrá establecer hasta un límite de anchura mínima de 7 m reguladas mediante el instrumento de planeamiento correspondiente, en base a una serie de parámetros técnicos y urbanísticos tales como: la longitud del viario, el número de viviendas a las que da acceso, la existencia de arbolado que se deban conservar.

3. ANCHO MÍNIMO DE LAS VÍAS PECUARIAS

La latitud mínima de las vías pecuarias existentes en el término municipal es la que legalmente le corresponde.

La representación gráfica de las vías pecuarias y de su latitud se expresan en el plano K “Estructura y jerarquía viaria”. Las vías que, no formando parte del dominio público pecuario, este Plan implanta como de conexión entre dos puntos de la vía pecuaria o como rectificación del trazado de esta última, tendrán la latitud definida en el plano H.

4. ALINEACIONES DE LAS VÍAS BÁSICAS INTERMUNICIPALES

La separación de la edificación con respecto a las vías de esta categoría será la que define el plano H de este Plan General. Para la parte de estas vías que por no estar incluidas en suelo urbano no se señalaran alineaciones, la edificación habrá de disponerse respetando las zonas de protección establecidas para cada vía según se expresa en el capítulo correspondiente del sistema General Viario.

5. ANCHURA DEL CARRIL BICI

Se diseñará el carril bici con un ancho constante según los siguientes parámetros:

- De un solo sentido entre 1,40 y 2,00 m.
- De dos sentidos entre 2,50 y 3,00 m.

Dichos carriles bici se ajustarán a las determinaciones del Plan Director de Bicicleta Municipal que redactará el Ayuntamiento.

Artículo 108(*). *Mobiliario urbano del espacio viario*

Para nuevos trazados de vías unidireccionales de anchura igual o superior a 10 metros será obligatorio la plantación de arbolado, debiendo respetar las condiciones básicas de accesibilidad (anchura libre de paso no inferior a 1,80 m y altura libre de paso no inferior a 2,20 m). De no ser posible, dichos elementos se ubicarán sobre la zona de aparcamiento de la vía de que se trate.

Para cualquier tipo de vía de anchura igual o superior a 12 m será obligatorio la plantación de arbolado y la instalación de bancos y papeleras, elementos que habrán de respetar la regla establecida en el párrafo siguiente:

La plantación de árboles y la instalación de demás mobiliario urbano habrán de respetar necesariamente un galibo libre de acera no inferior a 2 m. De no ser posible, dichos elementos se ubicarán sobre la zona de aparcamiento de la vía de que se trate.

Artículo 109(*). *Condiciones de diseño para aparcamiento*

1. El tamaño de la celda de aparcamiento aneja a la red viaria será de 2,00 m por 5,00 m mínimo, disponiéndose preferentemente en cordón. Las secciones tipos que se incluyen al final de este capítulo expresan la proporción ideal de la disposición y número de plazas de aparcamiento en función del tipo de vía de que se trate.

2. El tamaño mínimo de las plazas de aparcamiento en viario público dispuestas en batería será de 2,50 m por 5,00 m y en oblicuo de 2,50 m por 5,50 m.

3. La implantación de las bandas de plazas de aparcamiento, en vías secundarias y locales anejas a las aceras, dejará libre las proximidades a las intersecciones, respetando las siguientes distancias mínimas, medidas desde la esquina de la intersección hasta la línea de bordillo de la primera plaza:

- Vías secundarias: 8 m.
- Vías locales: 6 m.

4. Los conjuntos de plazas de aparcamiento habrán de diseñarse de forma que eviten la creación de vacíos urbanos o fuertes impactos visuales a cuyo efecto se plantará arbolado y se instalarán los demás elementos de mobiliario urbano que requieran.

CAPÍTULO 4

DETERMINACIONES SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Artículo 120(*). *Características de la red de abastecimiento de agua potable*

La red de distribución se dimensionará considerando las características de la urbanización, recomendándose las redes malladas. El diámetro mínimo en la red será de 100 mm y en caso de que sobre las tuberías se vayan a colocar hidrantes, el diámetro mínimo de la tubería será 150 mm. Las canalizaciones estarán constituidas por tuberías de fundición dúctil.

La presión de servicio mínima en los puntos más desfavorables será de 10 m.c.a. No deberán superarse presiones de 60 m.c.a. Se colocarán los elementos de valvulería adecuados para el correcto funcionamiento hidrodinámico de la red.

En urbanizaciones, se preverá una acometida domiciliaria por cada dos parcelas como máximo.

La red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde, siendo el cubrimiento mínimo de 80 cm; si esto no es posible se adoptará la protección necesaria. Se cuidarán especialmente los materiales de relleno de zanjas así como su consolidación.

Se colocarán bocas de riego a distancias no superiores a 100 m. Análogamente cada urbanización o sector de planeamiento que se urbanice dispondrá de los hidrantes contra incendios que resulten necesarios según la normativa específica vigente.

Se recomiendan las mejores técnicas disponibles para el sistema de riego, tales como el riego por goteo, el reaprovechamiento de las aguas pluviales, estudios de minimización del consumo de agua o el uso de domótica en la aplicación eficiente de riego y en general cualquier tipo de medida tendente a reducir el consumo de agua potable en este uso.

Para los nuevos desarrollos se preverá la conexión con las redes principales de agua reciclada siempre que estas se encuentren a menos de un kilómetro de distancia de los ámbitos a desarrollar y, en todo caso, se estudiará la posibilidad de utilización de aguas regeneradas para el riego de las zonas verdes.

Artículo 122(*). *Regulación de diámetros y protecciones*

1. Pendientes. La pendiente mínima de las conducciones será del dos por mil y las velocidades en régimen normal deberán estar comprendidas entre 0,6 m/seg y 3 m/seg. Si la conducción es de fibrocemento especial para saneamiento, se admitirán velocidades de hasta 5 m/seg.

2. Diámetros. El diámetro mínimo de la red será de 30 cm a adoptar como mínimo general. En las acometidas domiciliarias el mínimo diámetro será de 20 cm.

3. Diseño. Se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y de rasante, así como en los encuentros de colectores y en los cambios de sección. La distancia máxima entre pozos será de 50 m.

El recubrimiento mínimo de las conducciones será de 1,20 m. Si esto no es posible, el proyectista determinará la protección adecuada.

Cuando estén próximas las conducciones de abastecimiento y saneamiento, esta última discurrirá a cota inferior a la de aquella, cumpliéndose que la separación entre las generatrices exteriores de ambas conducciones, medidas que según planos tangentes verticales y horizontales, sea superior a 50 cm. Cuando esto no sea posible, se adoptarán las medidas de protección necesarias.

El trazado discurrirá siempre por calzada, salvo excepciones técnicas. En caso de calles de ancho superior a 20 metros (calzada más aceras y aparcamientos) se dispondrá una conducción por cada margen.

Se preverán acometidas domiciliarias como máximo para cada dos parcelas.

El número de absorbedores de aguas pluviales será el adecuado para la correcta evacuación de las mismas.

Los absorbedores con injerencia a red de residuales estarán dotados de sifón.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto anteriormente sobre zanjas.

Artículo 124(). Vertido de las aguas residuales*

El vertido de aguas residuales será único para cada ámbito, salvo que existiendo redes de saneamiento capaces para admitir nuevos caudales, pueda efectuarse el vertido mediante injerencia en dichas redes en más de un punto.

En aquellos casos en que se demuestre que por causa de la topografía u otras condiciones es imposible resolver la red de alcantarillado (residuales) en un único punto de vertido, se dará una solución alternativa debidamente justificada.

Es determinación de este Plan General que las aguas residuales de todos los ámbitos sean conducidas a las instalaciones del saneamiento integral; no obstante, el organismo responsable de la explotación de aquellas, determinará si procede o no la injerencia y los caudales admisibles. Cuando tal injerencia no sea posible o, transitoriamente, entre tanto entren en servicio las instalaciones del Saneamiento Integral de los distintos tramos, será obligatoria la depuración de las aguas residuales con calidad mínima de oxidación total, si bien el proyecto de urbanización correspondiente contendrá la solución definitiva de vertido debidamente valorada.

Cuando el vertido se produzca a otras instalaciones, redes municipales, etc. se contará igualmente con la correspondiente autorización en los mismos términos.

El Ayuntamiento obligará a efectuar el vertido a cauce público (cumpliéndose siempre la legislación aplicable sobre vertidos a los mismos y previa autorización de la Comisaría de Aguas que exigirá las condiciones de depuración a cumplir), cuando no sea factible la conexión a una red existente, garantizándose mediante el control pertinente, que la eficacia de la depuración se mantiene.

En ningún caso (salvo viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable y previo informe municipal favorable) se permitirán las depuradoras individuales o colectivas.

Se prohíben absolutamente los pozos negros y los vertidos directos.

Aquellas urbanizaciones que actualmente vierten al mar mediante emisario submarino adaptarán sus instalaciones para efectuar la injerencia de residuales al saneamiento integral, recomendándose que mantengan en buen estado de uso los citados emisarios para caso de emergencia.

A partir de la fecha de entrada en servicio del saneamiento integral, el urbanizador dispondrá de un plazo de un año para efectuar las obras de conexión al saneamiento integral, a cuyo efecto y previo a la concesión de la licencia de obras de urbanización presentará aval bancario por importe de 100 % del presupuesto de las obras de conexión.

Aquellas urbanizaciones ejecutadas o en proceso de ejecución con proyecto de urbanización definitivamente aprobado que comprendiera un sistema de alcantarillado y vertido que no hubiesen ejecutado estarán obligados a ejecutarlo como condición previa a la prosecución del proceso edificatorio, ateniéndose a lo especificado en estas normas.

En aquellos casos en que el proyecto de urbanización estuviese definitivamente aprobado pero no comprendiese un sistema de alcantarillado, el urbanizador antes de proseguir el proceso edificatorio deberá establecer con el Ayuntamiento un programa de actuación para la dotación de la red de alcantarillado con las condiciones de estas normas, en unos plazos que el Ayuntamiento determinará en función de las condiciones de salubridad de la propia urbanización de los riesgos de contaminación existentes o previsibles y de la urgencia de evitación de los mismos de acuerdo con los criterios de los servicios municipales.

Cualquier vertido a un dominio público hidráulico deberá contar con la autorización correspondiente.

En suelo no urbanizable cualquier tipo de vertido deberá cumplir con la normativa prescrita por los organismos responsables de la salubridad y el medio ambiente.

CAPÍTULO 5
ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo 127. *Suministro*

La disposición de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañía suministradora, la cual fijará además las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones.

En suelo urbano consolidado, para la concesión de Licencia de obras no será exigible certificado previo de la compañía suministradora, haciéndose advertencia en el documento de concesión de la Licencia de la obligación de disponer de suministro adecuado como condición previa para la concesión de la licencia de primera ocupación.

Artículo 128. *Dotaciones*

Los niveles de iluminación del sistema de alumbrado público no serán inferiores a los siguientes:

CLASES DE VÍAS	ILUMINACIÓN	FACTOR DE UNIFORMIDAD
ACCESO EXTERIOR Y PENETRACIÓN	20 LUX.	0,4
DISTRIBUCIÓN	15 “	0,3
SERVICIO	10 “	0,25
PEATONALES	6 “	0,15

En urbanizaciones de parcela mínima superior a 5.000 m² como mínimo existirá un punto de luz a la entrada de cada parcela.

En ningún caso el alumbrado público estará constituido por lámparas de incandescencia. En todo caso el diseño del alumbrado público se atenderá a la correspondiente ordenanza municipal.

Para reducir la contaminación lumínica se deberán tener en cuenta las siguientes recomendaciones:

- a) El diseño de las luminarias empleadas para el alumbrado público tomará en consideración criterios para evitar la proyección de luz hacia arriba y la consecuente contaminación lumínica.
- b) En los proyectos a desarrollar asociados al desarrollo del Plan, se tendrá en cuenta la adecuación de los elementos de alumbrado al entorno arquitectónico y urbano en el que se sitúen.
- c) Se tendrán en cuenta las tecnologías de menor consumo con el objeto de minimizar el gasto energético y el aprovechamiento del mismo.

CAPÍTULO 6
CONSERVACIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN

Artículo 131. *Deber de conservación*

Los propietarios de los terrenos comprendidos en polígonos de actuación en suelo urbano que no formen parte de los núcleos de población de San Pedro Alcántara y Marbella y los propietarios de terrenos de suelo urbanizable programado con uso de vivienda con modalidad turística, industrial e industrial-comercial según clasificación establecida en el artículo 269 de estas normas, vendrán obligados a la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización definidas en el artículo precedente.

Las administraciones públicas, según sus respectivas competencias y atribuciones, atenderán la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización expresamente excepcionadas en el artículo que inicia este capítulo y de aquellas otras no incluidas en los capítulos precedentes de este título, así como del cuidado y mantenimiento de los equipamientos públicos.

TÍTULO V

Normas reguladoras de la edificación y los usos

CAPÍTULO 1

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 135. Bis. *Tipos de obras de edificación*

1. OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

Son obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar usos, estructura portante, estructura arquitectónica, fachadas, cubiertas, ni distribución.

Se incluyen, entre otras análogas, el afianzamiento de cornisas, aleros y vuelos, la reparación de elementos existentes en instalaciones, carpinterías, revestimientos y cubiertas.

También se incluyen intervenciones puntuales en la tabiquería y huecos de fachada cuyo objeto sea la mejora de la accesibilidad o corregir incumplimientos de la normativa de habitabilidad que le sea de aplicación.

2. OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO

Son aquellas obras que, manteniendo todos los elementos estructurales de la edificación, pueden implantar o modificar usos y actividades e incluyen la modificación o sustitución de instalaciones, carpinterías, revestimientos, distribución interior y fachadas de una edificación o parte de ella.

3. OBRAS DE REFORMA

Son aquellas obras que manteniendo todos los elementos estructurales de la edificación, puede intervenir en ellos mediante demoliciones parciales interiores, para la creación o modificación de dobles alturas, escaleras, instalación de ascensores e intervenciones similares que no supongan ampliaciones interiores o exteriores de la edificación; e incluye la implantación o modificación de usos y actividades y la modificación o sustitución de instalaciones, carpinterías, revestimientos, distribución interior, fachadas y cubiertas de una edificación o parte de ella.

4. OBRAS DE CONSOLIDACIÓN

Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

5. OBRAS DE DEMOLICIÓN

Son obras que suponen la desaparición total o parcial de la edificación.

Cualquier demolición de edificación o de elementos constructivos, que por su localización o antigüedad puedan albergar ejemplares de fauna, tales como quirópteros, aves nocturnas, reptiles, deberá ser sometida a una labor de cautela con atención a dicha circunstancia.

6. OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Son aquellas que suponen una nueva construcción y comprende los subtipos siguientes:

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

7. OBRAS DE RESTAURACIÓN

Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo.

8. Con carácter previo a la concesión de licencia para cualquier tipo de obra, se deberá garantizar la correcta gestión de residuos de construcción y demolición, conforme a las determinaciones de la legislación sectorial vigente.

Artículo 135. Ter. *Reglas de carácter específico en el medio urbano*

A. Con independencia de las determinaciones que se recogen en este título, para la adaptación de edificaciones existentes a la normativa sectorial vigente serán de aplicación las siguientes reglas:

1. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

La autorización para la ocupación firme en vía administrativa conllevará la declaración de utilidad pública o interés social, legitimando la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del vuelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras administraciones, los ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:
 - a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
 - b) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
 - c) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.

Esta determinación será aplicable también a las instalaciones de cubrición de aparcamientos en parcelas de uso productivo y de equipamiento.

- d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.
3. Cuando las actuaciones referidas en los apartados anteriores afecten a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para mejorar la eficiencia energética y garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección. En cualquier caso, deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa.

B. Con el fin reducir el consumo energético de las edificaciones se deberán tener en cuenta las siguientes recomendaciones:

- a. Todo edificio de nueva construcción contemplará en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de:
 - Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.
 - Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada.
- b. La utilización de materiales de alto albedo (claros y reflectantes de la luz solar), con el fin de reducir la necesidad de refrigeración en verano, aunque deben tenerse en cuenta las consideraciones de orden estético.
- c. La utilización en la construcción de materiales que sean, en la medida de lo posible reciclables y/o reutilizables. Las maderas, en caso de utilizarse, tendrán su correspondiente sello de certificación forestal.
- d. La incorporación, en la medida de lo posible, en el diseño de las edificaciones, de tecnología relacionada con las renovables (solar o eólica) así como la utilización de biocombustibles.
- e. Otro elemento que se tendrá en cuenta en el ahorro energético a nivel de diseño de una edificación va referida a la iluminación diurna, de forma que se potencie la luz natural (solar) en todas sus dependencias (siempre que sea posible), de manera que la iluminación artificial sea considerada apoyo o de emergencia para las horas diurnas. Utilización siempre que el diseño lo permita de claraboyas para reducir el consumo de electricidad y compaginar luz solar y eléctrica.

Las luminarias empleadas en el alumbrado serán de mínimos consumos e incorporarán dispositivos fotoeléctricos que regulen el encendido-apagado.

CAPÍTULO 2

DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EDIFICABILIDAD

Artículo 139(*). *Parcela*

Es la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente. Su dimensión habrá de ser igual o superior a la que se marca como mínima en las correspondientes ordenanzas para ser edificables.

A efectos del cómputo de superficies prevalecerá la fijada en los instrumentos de equidistribución de cargas y beneficios y, en su defecto, la superficie real de la parcela, lo que se acreditará mediante la documentación justificativa necesaria.

Artículo 140(*). *Solar*

Es la parcela urbana de dimensión igual o superior a la mínima que cumple los requisitos exigidos por la Ley del Suelo para su edificación inmediata, contando además con:

- Alumbrado público.
- Acceso rodado o, en su caso, peatonal por vía urbana pavimentada. Se admite, cuando no exista otra posibilidad, que la parcela pueda tener su acceso a la vía urbana a través de un vial privado o comunitario existente y consolidado y, en caso de que esto no sea posible, a través de zonas libres públicas.
- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento.

Artículo 142(*). *Superficie edificable*

Es el producto de la edificabilidad por la superficie del sector, polígono o parcela. Se expresa en m²t (metros cuadrados de techo).

Artículo 143(*). *Superficie construida a efectos de edificabilidad*

Es la suma de las superficies cubiertas y cerradas en todas las plantas sobre rasante de la edificación, y bajo rasante, en los casos que se estipulan en el presente artículo. En todo caso deberá ser igual o inferior a la superficie edificable. Se expresa en m²t (metros cuadrados de techo).

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

1. Computarán en cada planta las proyecciones de los huecos de ventilación, ascensores, escaleras, bajantes, etc. y las plantas bajo cubierta.

Se exceptúan del cómputo de la superficie edificada las áreas construidas con una altura libre inferior a 1,50 metros, y los cuartos integrados en la edificación principal o como edificación auxiliar en la parcela, que se destinen a albergar centros de transformación de energía eléctrica, que vengan exigidos por la compañía suministradora del servicio público.

2. Tal y como se indica en los artículos 161 y 162, se podrá superar la altura máxima asignada a una planta para hacer dobles alturas en una superficie de hasta el 25 % de su superficie computable en edificabilidad. Se podrá superar este 25 % computando al 50 % la edificabilidad de la superficie que exceda.

3. Cómputo de porches:

Se considera porche todo espacio cubierto con elementos que tengan una permeabilidad inferior al 70 %.

Solo computarán en edificabilidad al 50 %, la superficie de los porches delimitados por su perímetro cerrado y la línea H que une los extremos de su perímetro abierto, salvo que la longitud de H, dividida entre la longitud del perímetro cerrado P, sea mayor a 0,7 ($H/P > 0,7$), en cuyo caso no computarán en edificabilidad.

Según el siguiente esquema:

* Imagen no disponible, consultar el documento “Anuncio AD parcial normativa sin afectación Cultura” en la página web: <https://transparencia.marbella.es/ambitos/urbanismo-y-ecologia/item/300-aprobacion-definitiva-de-forma-parcial-del-expediente-denominado-segunda-modificacion-de-las-normas-urbanisticas-del-pgou-de-1986-expte-help-2020-8712.html>.

Para que una parte del perímetro del porche pueda considerarse abierta, la superficie de suelo a techo debe estar totalmente abierta, salvo los pilares de apoyo. No obstante el perímetro abierto se podrá proteger del exterior mediante elementos plegables transparentes sin carpintería (cortinas de cristal), toldos y celosías ligeras con una permeabilidad mayor al 70 %.

En las terrazas cubiertas de edificios plurifamiliares, hoteleros o comunitarios, se permite instalar elementos divisorios, opacos hasta una altura de 180 cm, preferentemente de material ligero y desmontables, para independizar las distintas viviendas o habitaciones hoteleras o residenciales, sin que se considere un lado cerrado del porche.

En el esquema anterior, computará al 50 %, una franja paralela a la línea H cuyo fondo sea igual a su longitud (D). El resto de la superficie computará al 100 % tal como se detalla en el siguiente gráfico.

* Imagen no disponible, consultar el documento “Anuncio AD parcial normativa sin afectación Cultura” en la página web: <https://transparencia.marbella.es/ambitos/urbanismo-y-ecologia/item/300-aprobacion-definitiva-de-forma-parcial-del-expediente-denominado-segunda-modificacion-de-las-normas-urbanisticas-del-pgou-de-1986-expte-help-2020-8712.html>.

4. Cómputo de sótanos: No computarán a efectos de edificabilidad aquellas dependencias situadas en planta sótano que sean destinadas a los siguientes usos:

- a. Garaje-aparcamiento.
- b. Trastero o almacén, aseos y vestuarios vinculados a la edificación.
- c. Instalaciones propias del funcionamiento del edificio como cuartos de calderas, de basuras, aljibes, maquinaria del aire acondicionado, grupos de presión y otros análogos; debiéndose reflejar en el proyecto la instalación de que se trate.
- d. Usos recreativos en las condiciones que se definen el artículo 183.bis.
- e. Instalaciones y servicios para los usuarios de los hoteles, y edificaciones destinadas a equipamientos, quedando excluidas las actividades administrativas, las habitaciones y otras análogas y siempre que no supongan un aumento del aprovechamiento lucrativo que exija incrementar las dotaciones existentes en la zona para mantener el equilibrio –en proporción y calidad– establecido en el Plan General vigente.

En los casos en los que se permita compatibilizar la extensión del uso de planta baja a la primera planta sótano, en los términos descritos en el artículo 183.bis de estas normas, la superficie construida computará al cincuenta por ciento (50 %), excepto en las parcelas calificadas de equipamiento público, que no computarán.

Se permitirá rebajar el terreno en el plano de fachada de la edificación hasta la cota de sótano para crear “patinillos” conformados con muros de contención paralelos a una distancia máxima de 1,20 m de la fachada, sin que por ello pierda la condición de sótano definido en el artículo 160, con la condición de que la cota de terreno perimetral a dicho patio exterior se sitúe a la cota de rasante de la planta baja, según el siguiente esquema:

* Imagen no disponible, consultar el documento “Anuncio AD parcial normativa sin afectación Cultura” en la página web: <https://transparencia.marbella.es/ambitos/urbanismo-y-ecologia/item/300-aprobacion-definitiva-de-forma-parcial-del-expediente-denominado-segunda-modificacion-de-las-normas-urbanisticas-del-pgou-de-1986-expte-help-2020-8712.html>.

En estos casos, para el cálculo de la superficie de los huecos de iluminación y ventilación de las dependencias, se consideraran como si tuvieran una altura igual al ancho de este patio.

El hueco resultante deberá quedar protegido, garantizando las condiciones de seguridad y sujeto a las condiciones de separación a linderos definida por la normativa para cada subzona.

5. En los edificios existentes destinados a usos productivos, amparados en su correspondiente licencia de edificación y uso, con objeto de la rehabilitación, modernización y puesta en valor de sus instalaciones o mejora de la actividad, se admite la construcción de una estructura en el interior del local sin alterar la configuración externa del edificio, consistente en un forjado intermedio similar a una entreplanta, para instalaciones o ampliación de la superficie de la actividad autorizada, sujeta a las siguientes condiciones:

- La altura libre mínima resultante deberá cumplir lo regulado en el artículo 161 de estas normas, permitiéndose un mínimo de 2,25 m en el nivel superior si la altura libre existente es igual o inferior a 5,00 m, e inferior a 2,25 m en uno de los dos niveles para usos accesorios de la actividad, tales como almacenes, trasteros, instalaciones, etc, siempre que no esté habilitado para el uso público.
- El uso productivo al que se destine la nueva construcción quedará vinculado al local existente, sin acceso independiente.
- La ocupación máxima será del sesenta por ciento (60 %) de la planta del local en que se ubique.

Esta nueva superficie construida no computará a efectos de edificabilidad.

La suma de la superficie útil para la exposición y venta al público existente y la nueva resultante de la aplicación de este artículo no podrá ser superior a dos mil quinientos metros cua-

drados (2.500 m²) salvo que la instalación ya esté autorizada como gran superficie minorista y, en cualquier caso, la superficie construida para este nuevo forjado intermedio, en las edificaciones existentes en una misma manzana con uso dominante industrial, comercial o de oficinas, no podrá ser superior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) construidos.

A los efectos de esta norma se entenderá por edificio a la edificación o parte de ella que cuente con acceso público independiente desde el exterior, y por edificio existente aquel que se encuentre edificado y en uso con anterioridad a la entrada en vigor de la modificación de estas normas urbanísticas publicadas en el *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga*, número 127, de 3 de julio de 2018.

Se exceptúa la aplicación de este apartado en los supuestos contemplados en el artículo 185.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, o norma que lo sustituya.

Artículo 144. *Ocupación*

Es la expresión porcentual del cociente entre la superficie del polígono resultante de la proyección de la edificación sobre un plano horizontal y la superficie de la parcela. No es un concepto aplicable a sectores o polígonos de actuación.

La superficie a computar será la proyección del total de la superficie cubierta del edificio, incluyendo el total de vuelos, cuerpos salientes (excluidos los aleros y cornisas con dimensión máxima de 0,50 m), porches y sótanos cuando la cara superior de su forjado de techo quede a una altura superior a 1,20 m sobre la cota de rasante.

Se excluye del cómputo de la ocupación:

- Las pérgolas: Cubriciones con elementos que tengan una permeabilidad superior al 70 %, caso de pérgolas con elementos móviles o plegables, dicho porcentaje se medirá en la posición de mínima permeabilidad.
- Toldos: cubriciones con elementos tipo lonas textiles o similares.
- Los cuartos integrados en la edificación principal o como edificación auxiliar en la parcela, que se destinen a albergar centros de transformación de energía eléctrica, que vengan exigidos por la compañía suministradora del servicio público.

CAPÍTULO 3

DISPOSICIONES RELATIVAS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 148(*). *Separación a linderos*

Es la mínima distancia de los linderos públicos o privados a la que debe situarse el punto más saliente de la edificación, construcción o instalación sobre y bajo rasante, excluidos los aleros y cornisas que podrán tener un vuelo máximo de 0,50 m respecto al plano de fachada, así como las canalizaciones enterradas de instalaciones.

Con las siguientes excepciones:

- No contabilizarán, a efectos de linderos privados, siempre que haya expresa autorización del colindante o ya se produzca esta situación en dicha parcela colindante, las pérgolas (cubriciones con permeabilidad superior al 70 %) las piscinas, pistas deportivas al aire libre para tenis, pádel, etc., y las construcciones e instalaciones de dimensiones máximas 2x2x2 m con destino a trasteros, instalaciones de servicios a la edificación, etc.
- Los elementos de mobiliario o construcciones propias de jardinería, muretes, fuentes, barbacoas o similares con una altura inferior a 1,80 m, así como los cuartos que como construcción auxiliar se destinen a albergar centros de transformación de energía eléctrica que vengan exigidos por la compañía suministradora del servicio público, podrán adosarse al lindero público; también podrán adosarse a los linderos privados con acreditación de la conformidad del titular de la parcela colindante.

- Cuando la topografía permita un muro de contención a lindero público mayor o igual a 2,50 m de altura, se podrá adosar a él una única edificación destinada a garaje, con anchura máxima 6,00 m, fondo 6,00 m y altura no superior a la altura del muro de contención.

Artículo 149. *Rasantes*

Se establecen dos tipos de rasantes:

El plano de rasante: Que es el plano de referencia para medir la altura.

La línea de rasante: Con respecto a la cual se mide la altura máxima permitida en la fachada de las edificaciones alineadas.

1. PLANO DE RASANTE

Se considera plano de rasante, al estado natural del terreno. Si este se rebaja por extracción de tierras, el plano de rasante a considerar será el del terreno ya rebajado.

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

En aquellos casos en los que las singulares características naturales del terreno lo justifiquen, tales como vaguadas en el interior de la parcela, diferencias considerables entre la cota del vial y la cota de la parcela en la franja contigua a la alineación, se podrá rellenar hasta un máximo del 20 % de la superficie del solar para regularizar estas zonas del terreno, cuyas cotas se tomarán como cotas de rasante. Dichos rellenos no podrán superar los tres metros de altura.

Cuando estas singulares características naturales del terreno se den en ámbitos pendientes de planeamiento de desarrollo, de forma justificada, este podrá proponer como plano de rasante otro diferente al estado natural del terreno.

A los efectos de la determinación del estado natural del terreno se tomará como referencia:

- 1.1. Los planos topográficos procedentes de planes parciales, planes especiales, estudios de detalle y proyectos de urbanización aprobados definitivamente.
- 1.2. Planos topográficos municipales y los presentados por los particulares e informados favorablemente por la Unidad Topográfica y Cartográfica Municipal.

2. LÍNEA DE RASANTE

- a) Cuando la alineación de fachada coincide con la alineación de vía pública, la línea de rasante es la intersección entre el plano de fachada y el de la acera.
- b) En ningún caso se permitirán modificaciones que, alteren el signo de la pendiente natural del terreno, como se ilustra en el siguiente cuadro:

* Imagen no disponible, consultar el documento “Anuncio AD parcial normativa sin afectación Cultura” en la página web: <https://transparencia.marbella.es/ambitos/urbanismo-y-ecologia/item/300-aprobacion-definitiva-de-forma-parcial-del-expediente-denominado-segunda-modificacion-de-las-normas-urbanisticas-del-pgou-de-1986-exppte-help-2020-8712.html>.

Artículo 150. *Medición de la altura en las edificaciones*

La altura reguladora fijada en la normativa particular se medirá verticalmente desde el plano de rasante a la cara inferior del último forjado, y deberá cumplirse en todos los puntos de la edificación, incluidos los elementos tales como porches, pérgolas, etc., con las siguientes salvedades:

- Casos de terrenos con pendiente inferior al 50 %: esta altura podrá incrementarse como máximo en 1,50 m en el punto más desfavorable. A estos efectos, la pendiente del terreno será la de la línea que une el punto más favorable con el más desfavorable de la edificación a considerar, según el esquema adjunto.
- Casos de terreno con pendiente superior al 50 % este incremento podrá alcanzar los 2 m medidos en el mismo punto que el anterior.
- La edificación se escalonará en los tramos necesarios para cumplir la anterior condición.

El número de niveles con zonas que tengan la consideración de planta sobre rasante en una edificación, según lo indicado en los artículos 160 y siguientes, no debe superar en dos el número máximo de plantas permitidas por su ordenanza particular en la parcela (los elementos sobre la altura máxima edificable indicados en el artículo 159 no cuentan como un nivel más).

En los casos en los que se justificara la imposibilidad de materializar toda la edificabilidad asignada a la parcela, por la limitación del número de niveles, podrá tramitarse un estudio de detalle con una ordenación de volúmenes que permitiera agotarla.

* Imagen no disponible, consultar el documento “Anuncio AD parcial normativa sin afectación Cultura” en la página web: <https://transparencia.marbella.es/ambitos/urbanismo-y-ecologia/item/300-aprobacion-definitiva-de-forma-parcial-del-expediente-denominado-segunda-modificacion-de-las-normas-urbanisticas-del-pgou-de-1986-expte-help-2020-8712.html>.

Artículo 156(*). *Relación entre altura en metros y número de plantas*

En general, salvo indicaciones concretas de las ordenanzas específicas, la relación entre la altura máxima permitida en metros desde la rasante a cara inferior del último forjado y el número de plantas será la siguiente:

PB	≤	4,50 m.
PB+1	≤	7,50 m.
PB+2	≤	11,00 m.
PB+3	≤	14,25 m.
PB+4	≤	17,50 m.
PB+5	≤	20,75 m.

En los casos en que la ordenanza correspondiente permita más de 6 plantas se aumentarían 3,25 m por cada planta.

La altura de cada planta en edificios singulares o de equipamiento será la necesaria para el correcto funcionamiento de la instalación de que se trate y de acuerdo en todo caso con la normativa específica.

Artículo 157(*). *Muros de contención*

1. EN LINDEROS PÚBLICOS

La altura máxima permitida en los muros de contención situados en los linderos públicos para efectuar tanto rellenos como vaciados será la que tenga el terreno natural a tres metros de dicho lindero y en todo caso igual o menor de trescientos centímetros (3,00 m). Para la modificación del terreno a partir de la altura de este muro se aplicará lo determinado en el apartado siguiente, y en su caso el muro siguiente deberá mantener una separación del lindero igual o superior a tres (3,00) metros.

* Imagen no disponible, consultar el documento “Anuncio AD parcial normativa sin afectación Cultura” en la página web: <https://transparencia.marbella.es/ambitos/urbanismo-y-ecologia/item/300-aprobacion-definitiva-de-forma-parcial-del-expediente-denominado-segunda-modificacion-de-las-normas-urbanisticas-del-pgou-de-1986-expte-help-2020-8712.html>.

2. EN EL INTERIOR DE LA PARCELA

- Se permitirán modificaciones del terreno natural, rellenos o desmontes, no superiores a ± 3 m de altura. El terreno modificado no podrá cambiar el signo de la pendiente del terreno natural ni superar los 45°, salvo que dicho terreno natural tenga una pendiente mayor.
- La altura vista máxima de los muros de contención que se permitan en el interior de las parcelas será de tres (3,00) metros. Al pie de un muro de contención mayor a 2,50 m de altura deberá dejarse una banda horizontal del terreno terminado de 1,00 m de anchura mínima.

- c. La separación mínima entre dos muros de contención consecutivos deberá ser mayor a la diferencia de cota entre sus coronaciones.
- d. En casos de terrenos con pendiente superior al cuarenta y cinco por ciento (45 %), los muros de contención necesarios para realizar desmontes en el terreno, que conformen patios de iluminación o de ventilación de la edificación, no estarán sujetos a las limitaciones de altura indicadas anteriormente.

3. EN LINDEROS PRIVADOS

- a. No se permitirá la modificación del terreno en una franja de tres (3) metros de ancho paralela a los linderos privados.
- b. No obstante, se permite la modificación del terreno en dos o más parcelas colindantes, aportando junto con la solicitud de la licencia escrito donde el titular de la parcela colindante, manifieste su conformidad e incluyendo en el proyecto los planos topográficos, actual y modificado, de las parcelas en cuestión, justificando el cumplimiento de lo indicado en el apartado 2 anterior.

No se requerirá la referida conformidad para regularizaciones del terreno que no superen los 0,50 m de altura. Tampoco se requerirá para igualar el perfil del terreno al de la parcela colindante, cuando en esta ya haya sido modificada la franja de 3 m paralela al lindero, ni para la implantación de la rampa de acceso rodado al garaje. Estas modificaciones no podrán superar los límites máximos determinados en el apartado 2.º.

4. PARA TODOS LOS MUROS DE CONTENCIÓN EN GENERAL

- a. Las modificaciones del terreno no deberán cambiar el signo de la pendiente natural del terreno.
- b. Por encima de las alturas máximas definidas para muros de contención, solo podrán sobresalir elementos constructivos con una diafanidad superior al 50 % y altura máxima de 1,50 m, así como elementos de vegetación. En el caso de muros de contención que se localicen entre parcelas colindantes dichos elementos constructivos podrán realizarse con materiales ligeros y opacos y de altura máxima 1,50 m.
- c. Las edificaciones incluyendo sus sótanos, deberán separarse de la línea de coronación de un muro de contención una distancia superior a la altura de dicho muro.

157.Bis. Cerramientos de parcela

1. EN LINDEROS PÚBLICOS

Los cerramientos de parcelas edificadas serán obligatorios en linderos públicos, salvo que se indique lo contrario en las ordenanzas particulares de las distintas subzonas.

En los casos de parcelas con ordenanzas de edificación que requieran una separación obligatoria respecto del lindero público, los cerramientos se ejecutarán alineados a dicho lindero, con altura igual o inferior a 2,50 m compuestos por muros de obra, hasta un máximo de 1,30 m, pudiendo alcanzar en viales con pendiente en la zona más desfavorable hasta 1,80 m de altura, y el resto, hasta alcanzar la altura máxima con elementos de una permeabilidad mínima del 50 % o traslúcidos, pudiendo protegerse de vistas al interior, por setos de especies arbóreas adosados a la cara interior del cerramiento.

No obstante, en caso de que en la parcela se implantaran usos productivos, podrá optarse por no materializar el mismo, si bien debe poderse identificar la alineación pública con elementos o pavimentos cuyo diseño diferencie los terrenos públicos de los privados.

2. EN EL INTERIOR DE LA PARCELA

Podrán realizarse cerramientos interiores, de altura máxima 3 m, que deben respetar la distancia mínima a linderos.

3. EN LINDEROS PRIVADOS

En los linderos privados los cerramientos se podrán realizar mediante cerramientos ciegos de altura máxima 2,00 m y hasta 2,50 m con elementos de una permeabilidad mínima del 50 % o traslúcidos.

Con acuerdo entre colindantes podrán realizarse mediante cerramientos ciegos de altura máxima 2,50 m.

4. PARA TODOS LOS CERRAMIENTOS EN GENERAL

Se exceptúan del cumplimiento de estas condiciones aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio, pudiendo incluir garitas de vigilancia, lo que requerirá aprobación de la Administración Municipal en materia de seguridad ciudadana.

Del mismo modo, se exceptúan del cumplimiento de estas condiciones los cerramientos en parcelas con edificación aislada, cuando por motivos de protección frente a inmisiones acústicas, requieran la instalación de cerramientos que conformen pantallas acústicas de protección, de acuerdo a las determinaciones de la legislación sectorial vigente en materia de ruidos y carreteras.

Las portadas de acceso en el vallado (tanto peatonales como de vehículos) podrán contar con un elemento de cubierta, de altura no superior a 3,00 m, ancho máximo de un metro y volar sobre el acerado público un máximo de treinta centímetros.

Las portadas de acceso de vehículos podrán retranquearse respecto de la alineación a vial y tendrán una anchura máxima de 5,00 m, salvo que por la aplicación de otras normativas se requiera más de un acceso, en cuyo caso podrá disponerse uno de entrada y salida de mayor ancho.

La separación mínima entre los vados de accesos de vehículos, sobre el acerado de la parcela, debe ser mayor a 15 m, salvo que por condiciones topográficas no pudiera alcanzarse la dotación mínima de plazas de aparcamientos en el interior de la parcela.

Las portadas de accesos peatonales no deben superar los 2 m de ancho, si bien, podrán disponerse conjuntamente con las de accesos de vehículos, en cuyo caso esta portada única no debe tener más de 7 m de ancho.

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

El proyecto de edificación deberá incluir el vallado de la parcela.

CAPÍTULO 4

DISPOSICIONES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS

Artículo 159(*). *Altura máxima edificable*

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

Se excluyen de esta medición:

1. Los pretilos de obra, que no superarán la altura de 1,75 m medidos desde la cara inferior del forjado de la cubierta.

Las piscinas, jacuzzi, depósitos, paneles solares, antenas y cualquier otro elemento que dispuesto sobre la cubierta no supere la altura de 2,00 m medidos desde la cara inferior del forjado de la cubierta.

Sobre estos elementos solo podrán disponerse elementos de protección ligeros y con una permeabilidad superior al 70 % o transparentes, y con una altura máxima de 2,50 m medidos igualmente desde la cara inferior del forjado de la cubierta, salvo que sean elementos de separación entre terrazas privadas, en los que podrán ser elementos de protección ciegos.

Cuando, por motivos de seguridad, sea necesaria mayor altura de los elementos de protección podrá incrementarse hasta en 60 cm con elementos transparentes.

2. Los casetones de escaleras y cuartos de máquinas de ascensores e instalaciones lavaderos, porches y trasteros.

En todo caso, estos elementos tendrán las siguientes limitaciones:

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

- En las edificaciones alineadas a vial o espacio libre público, deberán separarse como mínimo 3 metros de la Alineación pública.
- Altura máxima: 4,00 metros medidos desde la cara inferior del forjado de cubierta hasta el punto más alto de su cubierta. Las casetas de ascensores podrán llegar hasta 4,50 metros.
- Sobre estos elementos no podrán disponerse instalaciones tales como depósitos, paneles solares, antenas etc.

3. Las pérgolas y toldos, no debiendo superar, ninguno de sus elementos de sujeción y cubrición una altura máxima de 3,00 m medidos desde la cara inferior del forjado de la cubierta. La superficie ocupada por las construcciones permitidas e indicadas en el apartado 2 de este artículo, más la de los toldos o pérgolas, no podrá superar el veinte por ciento (20 %) de la superficie de cubierta.

4. Las chimeneas de ventilación, cuya altura vendrá determinada por la exigida para su buen funcionamiento.

5. Las cubiertas inclinadas, que no superarán en ningún punto la altura de 4,00 m sobre la máxima permitida.

Los planos de cubierta no podrán realizarse con elementos estructurales, (forjados de hormigón, madera o metálicos, losas de hormigón, etc.) se realizarán con elementos de cerramiento ligeros (rasillones sobre tabiquillos, chapa sobre estructura metálica ligera, elementos laminares de hormigón o similares), salvo que la cámara existente bajo la cubierta, se habilite como espacio vividero o buhardilla.

Condiciones de diseño de las cubiertas inclinadas:

1.º Todos los planos o superficies que conformen la cubierta deberán quedar inscritos en el volumen formado por planos que, apoyando directamente sobre la cara superior del forjado del techo de la última planta, tengan una pendiente máxima del 80 %, según los esquemas adjuntos:

* Imagen no disponible, consultar el documento “Anuncio AD parcial normativa sin afectación Cultura” en la página web: <https://transparencia.marbella.es/ambitos/urbanismo-y-ecologia/item/300-aprobacion-definitiva-de-forma-parcial-del-expediente-denominado-segunda-modificacion-de-las-normas-urbanisticas-del-pgou-de-1986-expte-help-2020-8712.html>.

2.º También se permitirá, para conformar el volumen en el que deberá quedar inscrita la cubierta, planos verticales en los siguientes casos:

- a) Las medianeras, cuando las edificaciones sean adosadas.
- b) Los hastiales de las cubiertas formadas por solo dos planos (“cubiertas a dos aguas”).
En las edificaciones alineadas a vial o espacio libre público se prohíben disponer estos hastiales.
- c) Los patios interiores cuyos paramentos, siendo de longitud menor a 3 m, sean tangentes a un círculo de diámetro menor a esa misma dimensión podrán abrirse a través de la cubierta, disponiéndose en torno al patio cerramientos verticales sobre la última planta; si bien tales patios deberán mantener una separación mínima de 3 m de las fachadas.

3.º En el caso de aprovechamiento del espacio bajo la cubierta, será el volumen útil habilitado el que deberá quedar inscrito en el volumen anterior, según el siguiente esquema:

* Imagen no disponible, consultar el documento “Anuncio AD parcial normativa sin afectación Cultura” en la página web: <https://transparencia.marbella.es/ambitos/urbanismo-y-ecologia/item/300-aprobacion-definitiva-de-forma-parcial-del-expediente-denominado-segunda-modificacion-de-las-normas-urbanisticas-del-pgou-de-1986-expte-help-2020-8712.html>.

4.º No se podrá construir ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta salvo los de chimeneas o *shunts*.

5.º Los huecos que, para la iluminación y ventilación del espacio habilitado, se abran en los planos de la cubierta, se ajustarán a las siguientes condiciones:

- Deberán tener una separación mínima de 1,50 m a los bordes de los aleros (medidos sobre el plano inclinado de la cubierta).
- Su longitud no debe ser mayor que tres veces su altura (medidos sobre el plano inclinado de la cubierta).
- La separación entre dos huecos debe ser mayor que la mínima dimensión longitudinal de cualquier de ambos huecos.
- La separación de un hueco a las medianeras, hastiales, limatesas y limahoyas deberá ser mayor que su mínima dimensión (medidos sobre el plano inclinado de la cubierta).

6.º El acceso a este aprovechamiento bajo cubierta no podrá realizarse desde zonas comunes de los edificios plurifamiliares, debiendo quedar necesariamente vinculados a las viviendas situadas en la planta inferior.

7.º Salvo en las zonas calificadas como poblado mediterráneo, se podrá combinar en una misma cubierta, aprovechamiento bajo cubierta y cubierta plana. Si bien cualquier volumen permitido que se disponga sobre la zona de cubierta plana (casetones de escaleras, ascensores, instalaciones, pérgolas, etc.) deberá separarse del aprovechamiento bajo cubierta una distancia mínima de tres metros.

8.º A efectos de edificabilidad computará todo espacio bajo los planos de cubierta realizado con elementos estructurales (forjado o losas) que tenga una altura mayor a 1,50 m, aunque no esté utilizado o acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante un cerramiento.

No computarán a efectos de edificabilidad los espacios bajo los planos de cubierta realizados con elementos de cerramiento (rasillones sobre tabiquillos, chapa sobre estructura metálica ligera o similares).

9.º Se podrá disponer el espacio bajo cubierta unido a la planta inferior a modo de doble altura, si bien en este caso dicha doble altura no computaría en ningún caso en edificabilidad.

Artículo 160(*). *Planta de sótano*

Para que una planta tenga la consideración de sótano deberá cumplir con la condición de que la cara superior del forjado que lo cubre no sobrepase la cota + 1,20 sobre la del terreno al finalizar la obra, el cual deberá mantenerse con rasante horizontal hasta una distancia mínima de 1,20 m.

- Caso de terreno llano.

* Imagen no disponible, consultar el documento “Anuncio AD parcial normativa sin afectación Cultura” en la página web: <https://transparencia.marbella.es/ambitos/urbanismo-y-ecologia/item/300-aprobacion-definitiva-de-forma-parcial-del-expediente-denominado-segunda-modificacion-de-las-normas-urbanisticas-del-pgou-de-1986-expte-help-2020-8712.html>.

- Caso de terreno inclinado.

* Imagen no disponible, consultar el documento “Anuncio AD parcial normativa sin afectación Cultura” en la página web: <https://transparencia.marbella.es/ambitos/urbanismo-y-ecologia/item/300-aprobacion-definitiva-de-forma-parcial-del-expediente-denominado-segunda-modificacion-de-las-normas-urbanisticas-del-pgou-de-1986-expte-help-2020-8712.html>.

En el caso de plantas semienterradas, tendrá la consideración de planta baja la superficie exterior a la línea que resulte de unir los puntos de la fachada cerrada (sin tener en cuenta la fachada de los porches que puedan existir) a partir de los cuales la cara superior de su forjado de

techo esté a más de 1,20 metros del terreno modificado, en cualquier caso, debe contar al menos una franja de 3 m de ancho paralela a la fachada de la edificación:

* Imagen no disponible, consultar el documento “Anuncio AD parcial normativa sin afectación Cultura” en la página web: <https://transparencia.marbella.es/ambitos/urbanismo-y-ecologia/item/300-aprobacion-definitiva-de-forma-parcial-del-expediente-denominado-segunda-modificacion-de-las-normas-urbanisticas-del-pgou-de-1986-expte-help-2020-8712.html>.

En estos casos, cuando la zona considerada planta baja tenga usos que por el cumplimiento de la normativa u ordenanzas no puedan extenderse a la zona considerada sótano, debiendo por tanto tener ambas zonas usos distintos, deberán independizarse con cerramientos de obra opacos.

3. Accesos de los garajes en planta sótano.

Los sótanos de garajes tendrán un solo acceso de anchura máxima 5 m, o 7 m en los casos de requerir doble sentido de circulación por tener más de 2.000 m² de superficie útil.

Salvo que la normativa sectorial requiera un número mayor, se permitirá un solo acceso peatonal y rodado, que podrá disponerse de forma conjunta en un frente de fachada de longitud igual o menor a 5 metros (7 metros para locales donde se requiera doble sentido de circulación) debiendo quedar el resto enterrada (como máximo a 1,20 m del terreno modificado). Si el acceso peatonal se dispone de forma independiente, este podrá tener una anchura de 1,50 m y contar con un espacio libre de obstáculos delante del acceso de longitud igual a 1,50 m.

En el caso de que la rampa de acceso a la planta sótano se sitúe adosada a una de las fachadas de la edificación, dicha rampa deberá ajustarse a la pendiente máxima establecida en el PGOU (16 %) para que la parte de fachada de planta sótano que quede descubierta en esta zona no compute a efectos de edificabilidad.

Artículo 161(*). *Planta baja*

Es la situada a nivel del terreno modificado o ligeramente por encima o por debajo de este, no debiendo superar la distancia a la cara inferior del forjado un máximo de 1,50 m.

En edificaciones alineadas a vial o espacio libre público, la cara inferior del forjado de techo de planta baja en la banda de 3 metros de ancho paralela a la alineación, no deberá situarse a más de 6 metros sobre la cota de la acera.

Su altura libre mínima se fija en 2,50 m, y la máxima en 5,00 m (7,50 m en caso de edificios con ordenanza industrial o comercial).

Para hacer dobles alturas se podrá superar la altura máxima anterior hasta los 7,50 m (10 m en el caso de edificios con ordenanza industrial o comercial) en un 25 % de la superficie de la planta que compute en edificabilidad, no obstante también se podrá superar este 25 % computando la superficie que exceda un 50 % más en edificabilidad.

Las pérgolas y los porches que no computen en edificabilidad podrán tener una altura máxima de 4,50 m y en caso de que queden integradas en la estructura de la edificación principal 7,50 m (10 m en el caso de edificios con ordenanza industrial o comercial).

Se permiten entreplantas, con altura libre inferior, a la definida anteriormente, en los siguientes supuestos y con las condiciones expresadas a continuación:

- Uso no residencial del local donde se sitúe y vinculación de la entreplanta al mismo sin acceso independiente.
- Ocupación máxima del 40 % de la planta del local en que se ubiquen.
- No rebase la superficie edificable.
- La altura libre de piso, por encima y por debajo, de la entreplanta será, en todo caso, igual o superior a 2,20 m. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

Artículo 162(*). Plantas altas

Es la situada por encima de la planta baja.

La altura libre mínima se fija en 2,50 m y la máxima en 3,50 m (7 m en caso de edificios con ordenanza industrial o comercial).

Para hacer dobles alturas se podrá superar la altura máxima anterior hasta los 7 m en un 25 % de la superficie de la planta que compute en edificabilidad; no obstante también se podrá superar este 25 % computando la superficie que exceda un 50 % más en edificabilidad.

Las pérgolas y los porches vinculados a las dobles alturas que no computen en edificabilidad podrán tener una altura máxima de 6 m.

Estas zonas de la planta que superen la altura máxima se podrán superponer con las de otras plantas que también hayan optado por superarla, formando un solo espacio con mayor altura.

Artículo 162 bis(*). Planta ático

La planta ático se podrá implantar en los casos en los que se indique en las ordenanzas particulares de cada subzona. Para tener dicha consideración deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. Sus fachadas, exteriores e interiores, excepto las de los patios de luces, de ventilación y patinillos, deberán estar retranqueadas, respecto del plano de fachada (excluyendo aleros) de la planta inmediatamente inferior, una distancia igual o superior a 3 m. En el caso de que existan pérgolas, estas también deberán respetar esta separación.
En edificios existentes en los que se permita elevar una nueva planta ático, en el caso de que los núcleos de comunicación vertical del edificio se encuentren adosados a una de sus fachadas, quedarán excluidos en esta zona del retranqueo obligatorio, al objeto de mantener el funcionamiento lógico de los citados núcleos de comunicación en continuidad con el resto de las plantas.
2. Su altura máxima debe ser 3,5 m, medida de cara superior del forjado suelo a la cara inferior del forjado techo, excluyendo falsos techos y elementos estructurales de cuelgue, y su altura libre mínima se fija en 2,50 m.
3. El casetón de escaleras no podrá sobresalir por encima de la cubierta del ático, debiendo quedar integrados en ellos.
4. No se podrá construir ningún tipo de volumen u otros elementos, instalaciones, etc. que sobresalgan del plano de cubierta salvo los de chimeneas o *shunts*.

Artículo 164. Vuelos en edificaciones alineadas

Se denomina vuelo al cuerpo saliente de edificación que sobrepasa la alineación de fachada.

Se permiten con una ménsula máxima igual a la décima parte del ancho de la calle para vuelos abiertos, que se reducirá a la mitad para el caso de vuelos cerrados, con un ancho absoluto de 0,5 m inferior al de la acera.

En las calles de ancho inferior a 10 m no podrán disponerse vuelos cerrados.

Las características y proporciones de los vuelos se adaptarán a las predominantes de la zona.

En todo caso el vuelo deberá retranquearse de la medianería una distancia igual a su ménsula y como mínimo 60 cm, y situarse a una altura mínima de 3,50 m de la rasante del vial.

Todo ello sin perjuicio de que en la ordenanza particular se establezcan condiciones más restrictivas.

Artículo 165. Elementos salientes de edificación

Se denominan así a aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ellas que, no siendo habitables ni ocupables, sobresalen de los planos de fachada de la misma. En función de su uso se dividen en diferentes tipos que se regulan a continuación:

1. De protección (aleros, cornisas, marquesinas, toldos, etc). Podrán disponerse a altura superior a 3,00 m de la rasante de la superficie adyacente al paramento de fachada siendo la ménsula máxima de 0,50 m inferior al vuelo permitido (apartado anterior y normativa particular). La máxima dimensión admisible de alero será de 0,5 m.

En el caso particular de toldos y marquesinas de material ligero la máxima ménsula permitida será la que coincide con el vuelo máximo.

Las pérgolas deberán atenerse a la distancia a linderos fijada para cada zona o sub-zona. Tendrán dicha consideración las cubriciones que tengan una permeabilidad superior al 70 % de su superficie.

2. De instalaciones (bajantes, canalones, instalaciones, etc.).

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

En los edificios alineados a vial, los equipos de aire acondicionado u otro tipo de instalaciones similares que puedan emitir gases, ruidos u olores, deben situarse a más de 3 m de altura sobre el acerado.

3. De composición y ornato (molduras, impostas, zócalos, etc.).

Podrán disponerse estos elementos compositivos sobresalientes del plano de fachada con un máximo de 10 cm. En la planta baja de los edificios alineados a vial se limita el saliente de estos elementos a 5 cm.

Sin perjuicio de lo anterior, en la Ordenanza Centro, en calles peatonales que cuenten con un ancho mínimo de 3,50 m, en las que pueda respetarse un paso libre de al menos 3 m, y en calles con tráfico rodado, respetando en el acerado peatonal lo estipulado en la normativa sobre accesibilidad vigente, podrán disponerse sombreretes y peanas de ventanas y cierres que sobresalgan del plano de fachada un máximo de 25 cm.

4. Anuncios. Además de lo expresado en el artículo 37 y en la regulación específica de la zona Centro los anuncios y rótulos comerciales se podrán situar a altura superior a 3,00 m en el límite material del plano de fachada correspondiente al comercio o local que se anuncie, sujeto a la normativa de vuelos y, en ningún caso por encima del remate del edificio.

Artículo 166. *Patios y conductos de ventilación*

A los efectos de determinar las condiciones de estos elementos se establecen las siguientes categorías:

1. PATIO DE MANZANA

Es aquel rodeado por edificaciones pertenecientes a una o distintas propiedades catastrales, siendo su uso común.

Las dimensiones mínimas absolutas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de 15 m de diámetro, siendo el lado mínimo del polígono que lo delimite de 10 m y ocupando una superficie mínima del 15 % de la total de la manzana.

2. PATIO DE PARCELA

Es aquel delimitado por edificaciones pertenecientes a la misma propiedad catastral o comunidad de propietarios y, en su caso, por los linderos de dicha propiedad.

Sus dimensiones mínimas se ajustarán a las determinadas para los patios vivideros, de ventilación o patinillos, según su uso.

3. PATIO VIVIDERO

Es aquel situado en el interior de una manzana o parcela, con dimensiones tales que cumplen las siguientes condiciones:

- Ocupar una superficie mínima del 25 % de la manzana o parcela en que se ubiquen las edificaciones a las que sirve.
- Poderse inscribir un círculo de 25,00 m de diámetro mínimo, en toda su altura.
- El lado mínimo del polígono que delimita el patio, sea igual o superior a 15,00 m.

La ordenanza de edificación podrá imponer condiciones distintas en determinadas zonas.

4. PATIO DE LUCES

Es aquel que, situado dentro de la manzana o parcela y delimitado de modo análogo al anterior no satisface las condiciones dimensionales de aquel, aunque si las que a continuación se expresan:

El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/3 de la altura del mayor de los paramentos que lo conforman.

La distancia mínima del hueco practicado en un paramento, medida perpendicularmente al mismo, hasta el opuesto será superior a 1/3 de la altura del mayor de los paramentos que lo conforman.

El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 3 m.

5. PATIO DE VENTILACIÓN

Es aquel cuyas dimensiones son tales que cumplen las siguientes condiciones:

El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/4 de la altura del mayor de los paramentos que lo conforman.

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

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

6. PATINILLO

Es aquel que el polígono de su planta tiene dimensiones tales que su lado menor y el círculo que puede inscribirse en él son mayores que 1/5 de la altura de los paramentos que lo conforman, con un mínimo absoluto de 1,20 m.

7. CONDUCTOS O CHIMENEAS DE VENTILACIÓN FORZADA (*SHUNTS*)

Son aquellos conductos mediante los cuales se realiza la ventilación de espacios que no disponen de otra alternativa o bien precisan aireación suplementaria que no puede conseguirse con la simple apertura de huecos a patios o espacios exteriores.

Están sujetos a su regulación específica.

8. PARA TODOS LOS PATIOS

- Deben cumplir lo indicado al respecto en la normativa de vivienda de protección oficial o norma que la sustituya.
- Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, debiendo establecerse registralmente dicha mancomunidad.
- En caso de que el patio se encuentre adosado a lindero medianero, cualquier hueco practicado en las fachadas del patio deberá respetar una distancia mínima a dicho lindero de 3 m en caso de vistas rectas y de 0,60 m en caso de vistas oblicuas.
- El círculo inscrito, indicado en los anteriores apartados, deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, vuelos o elementos salientes.
- Los patios mantendrán sus dimensiones mínimas desde la planta donde se encuentren las dependencias a las que sirva de iluminación y ventilación.
- La altura del patio se medirá desde un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar e iluminar, hasta el punto más alto de la fachada de mayor altura. A estos efectos no se tendrán en cuenta las fachadas de los casetones de escaleras o ascensores, siempre que no supongan más del 25 % de su perímetro, y las medianeras se consideraran con la altura máxima posible, según ordenanzas, en la parcela colindante.
- Los patios se podrán cubrir con claraboyas traslúcidas, siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya, con una altura mínima de 1 m y con una superficie de ventilación mínima igual a la superficie del patio. La claraboya deberá cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 159 en su caso. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

En viviendas plurifamiliares el patio podrá ser objeto de separación para uso y disfrute exclusivo de las edificaciones en planta baja, mediante paramentos de elementos de construcción ligera, y cerrado hasta una altura máxima de ciento ochenta (180) centímetros.

CAPÍTULO 5

NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS

Artículo 167(*). *Superficies útiles mínimas de las dependencias*

Las condiciones de uso y programa de las viviendas se ajustarán como mínimo a la normativa de vivienda de protección oficial o norma que la sustituya, y cumplirán las normas generales de la edificación establecidas en el presente Plan.

Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o norma que la sustituya.

La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo y dormitorio.

En viviendas de más de un dormitorio, los aseos o cuartos de baño no podrán tener acceso directo a la cocina, salón o comedor, sino a través de espacios distribuidores.

Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. La superficie útil del apartamento no podrá ser inferior a 36 metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores y tendederos. A todos los efectos, los apartamentos computan como viviendas.

Artículo 168. *Altura libre mínima de las dependencias*

La altura mínima, que se medirá desde el enrase superior de la solería hasta el cielo raso, será como mínimo, en todas las estancias, de 2,50 m. En cocinas, cuartos de baños, aseos, pasillos, cuartos trasteros y despensas será de 2,20 m.

Artículo 169(*). *Condiciones de distribución de las dependencias*

Artículo 170(*). *Dimensiones mínimas y condiciones especiales de pasillos y escaleras*

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

2. Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

a. Para alturas de edificios iguales o inferiores a planta baja + 3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cubierta y de escalera en cada planta, así como el de ventilación en cubierta, sean, al menos, de 1,00 metro cuadrado de superficie.

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

b. La anchura mínima de las huellas de escalones será de 28 centímetros y la altura máxima de tabica será de 18,50 centímetros, excepto en las escaleras interiores de los alojamientos en las que se permitirá una huella mínima de 22,00 cm y una contrahuella máxima de 20,00 cm.

c. La anchura mínima de las mesetas será de 1,00 metro excepto en aquellas desde las que se accede a uno o más alojamientos en que será de 1,20 metros y uno o más ascensores en que será de 1,50 metros.

d. La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 metro excepto en las interiores de un alojamiento en que esta podrá ser de 0,80 metros.

Artículo 172(*). Dimensiones mínimas de huecos de ventilación

Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán cumplir las condiciones mínimas establecidas a estos efectos en la normativa de vivienda de protección oficial o norma que la sustituya, y en su caso, en la legislación sectorial de aplicación.

Así pues, toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa al exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima parte de la superficie útil de la misma. Se admite la posibilidad de iluminación y ventilación de los dormitorios a través de galerías, que no podrá servir de dormitorio, y que tendrá hueco al exterior de superficie no menor a la mitad de su superficie de fachada.

El hueco entre dormitorio y galería será de superficie igual o superior a un tercio de la de aquél y la anchura máxima de la galería será de 2,00 m en todo el frente del dormitorio.

La ventilación de las dependencias no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

Para la implantación de los usos permitidos en planta sótano relacionados en el Artículo 183.bis, deberán quedar garantizadas las condiciones de ventilación e iluminación exigibles por las normas sectoriales aplicables a la materia.

CAPÍTULO 6**REGULACIÓN DE USOS****Artículo 176(*). Usos generales, globales y pormenorizados****1. USOS GENERALES**

Se corresponden con los usos fundamentales que se asientan sobre el territorio, Esto es, residencial, productivo, dotacional y los propios del suelo no urbanizable o usos no urbanos.

2. USOS GLOBALES

Son los asignados por el Plan General a los suelos clasificados como urbanizable programado cuya desagregación, por el Plan Parcial correspondiente al sector de planeamiento de que se tratase, dará lugar al uso o usos pormenorizados.

3. USOS PORMENORIZADOS

Son los asignados por el Plan General a los suelos clasificados como urbanos, los que definen por tanto de forma detallada la específica utilización de los terrenos.

Los usos pormenorizados pueden implantarse en edificios exclusivos o no exclusivos, en función de la independencia en cuanto a los accesos en la edificación en que se desarrollen.

- a. Uso en edificio exclusivo: Es aquel que puede ocupar en su implantación la totalidad de la edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona. En el caso de que no se implante en su totalidad, y conviva con diferentes usos, deberá estar separado funcionalmente del resto y contar con acceso totalmente independiente desde el exterior, si bien podrá también contar con conexión con los demás usos de la edificación si su normativa específica y reglamentos que le sean de aplicación lo permiten.
- b. Uso en edificio no exclusivo: Es aquel que ocupa en su implantación parte de la edificación en la que se desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita, y puede convivir con otros usos permitidos sin que deba contar con acceso independiente.

Artículo 177(*). Usos dominantes, complementarios, compatibles y prohibidos

Por su idoneidad para su localización un uso puede ser: dominante, complementario, compatible y prohibido.

1. USO DOMINANTE

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

2. USO COMPLEMENTARIO

Es aquel que, por exigencias de la legislación urbanística y por el propio Plan General, tendrá que existir en cualquier caso, como equipamiento o dotación necesaria derivada del uso dominante y en una proporción determinada en relación con este.

3. USO COMPATIBLE

Es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso dominante, en las condiciones establecidas por el planeamiento, conviviendo conjuntamente con él o de forma independiente sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios, pudiendo quedar la edificabilidad y el espacio libre de parcela en edificaciones no alineadas a vial, asociados al uso compatible en un porcentaje inferior al 50 % del total.

En edificaciones alineadas a vial, propias de los cascos urbanos, podrá asociarse el 100 % de la ocupación de planta baja al uso compatible, limitando la edificabilidad destinada a dicho uso, que debe ser inferior al 50 % de la edificabilidad máxima permitida en la parcela.

Se admite su implantación como uso alternativo, entendido como aquel que pasaría a tener la condición de dominante, salvo que en las ordenanzas particulares de cada zona se indique lo contrario, y no altere el uso global del ámbito o de la zona de suelo urbano en que se ubique. Para su implantación se requerirá la aprobación de un Plan Especial, redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que su implantación conlleva en el entorno. En caso de que se trate de usos dotacionales, será preceptiva la aprobación de un estudio de detalle, redactado a los mismos efectos.

Los usos que se implanten como alternativos podrán aumentar la edificabilidad máxima permitida siempre que no incrementen el aprovechamiento asignado por el Plan para la parcela, y quede garantizado que no se ve afectada la edificabilidad global de la zona de suelo urbano en la que se actúa. Para determinar los coeficientes de uso se aplicará la ponencia de valores vigente.

Cuando en un edificio se desarrollen dos o más actividades se deberán cumplimentar las siguientes determinaciones:

1. Cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso al que corresponda la calificación otorgada por el Planeamiento a los terrenos en cuestión.
3. Cuando en las normas se establezcan, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que esta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.
4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados (entendidos estos como los de viviendas de guarda de las instalaciones vinculadas al uso principal), los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior, en el caso de que se trate de obras de nueva edificación. Y en el caso de que la implantación de estos usos se realice en edificación existente, se admitirá sin acceso independiente aportando la conformidad de la comunidad de propietarios.
5. En ningún caso se admitirán usos recreativos sobre viviendas.

4. USO PROHIBIDO

Es aquel que, por su incompatibilidad con el uso dominante, debe quedar excluido en el ámbito en que se señala.

Artículo 179(*). Usos provisionales

El otorgamiento de estos usos se deberá efectuar de conformidad con las determinaciones establecidas en la legislación urbanística vigente en Andalucía y reglamentos que le sean de aplicación.

En todo caso, las instalaciones y edificaciones habrán de cesar y eliminarse cuando el Ayuntamiento de Marbella lo acordare, sin derecho a indemnización, debiendo hacerse constar el otorgamiento de la resolución y sus condiciones en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria, quedando demorada la eficacia de la licencia hasta tanto no se acredite ante el Ayuntamiento dicha inscripción registral.

Artículo 181(). Usos fuera de ordenación*

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

- a) Estar sujetos al régimen de fuera de ordenación por este Plan General por resultar incompatible o prohibido con el uso propuesto.
- b) Estar sujetos al régimen de fuera de ordenación por resultar incompatible o prohibido con el uso propuesto por los planes especiales o parciales que en desarrollo del Plan General se formulen.
- c) Los usos molestos, es decir, porque los efectos que produce la actividad, ya sean ruidos, trepidaciones, olores, humos, contaminación, radioactividad o de otra naturaleza, sobrepasan los umbrales máximos señalados en estas normas, ordenanzas municipales o cualquier otra disposición que sea de aplicación por razones de seguridad, salubridad o tranquilidad.

2. Las edificaciones, construcciones o instalaciones que albergaren usos en situaciones de fuera de ordenación en alguno de los supuestos regulados en apartado 1.a) y 1.b) del presente artículo, quedan sujetos al régimen señalado en el apartado 2 de la disposición transitoria primera de esta normas.

3. Los usos declarados fuera de ordenación como resultado de encontrarse incursos en alguno de los supuestos regulados en el apartado 1.c) del presente artículo, quedan sujetos al régimen señalado en el apartado 2 de la disposición transitoria primera de estas normas. No obstante, si pueden ser objeto de medidas correctoras pertinentes de modo que los efectos de cualquier tipo que produzca la actividad se sitúen dentro de los umbrales permitidos por las presentes normas, les será aplicable el régimen previsto en el número 3 de la disposición transitoria primera de esta normas.

4. Queda excluido de la situación de fuera de ordenación el uso de acampada o camping existente a la aprobación de este Plan que estuviere implantado sobre suelos con la clasificación de urbano o urbanizable sectorizado siempre que, en dicho momento, tuviere regularizada su situación legal y administrativa.

Artículo 182. Regulación de los usos generales y globales

1. **USO RESIDENCIAL.** Uso de carácter general que se corresponde con el alojamiento de las personas y que comprende los siguientes usos globales:

- a) **USO DE VIVIENDA.** Comprende los espacios y dependencias dedicados a residencia familiar, distinguiéndose por razones morfológicas y jurídicas dos supuestos básicos: vivienda unifamiliar y vivienda plurifamiliar o colectiva.
- b) **USO RESIDENCIAL COMUNITARIO.** Comprende los espacios y dependencias dedicados al alojamiento de las personas distintos de la residencia familiar. Caracterizados en un supuesto por dar cobijo a un grupo de personas que tienen entre sí vínculos, intereses o necesidades comunes y en otro por la nota de temporalidad del alojamiento. Consecuentemente a los caracteres indicados se distinguen dentro del uso residencial comunitario dos supuestos: Uso de alojamiento comunitario y uso hotelero.

2. **USO PRODUCTIVO.** Uso de carácter general que se caracteriza por la realización de actividades de transformación de materias, almacenaje, producción de bienes y equipos, compraventa y prestación de servicios en sentido lato. Comprende los siguientes usos globales:

- a) **USO INDUSTRIAL.** Conjunto de espacios e instalaciones donde se desarrollan operaciones de transformación de materias, conservación, guarda y distribución al por mayor, producción de materiales, bienes y equipos, talleres de reparación, talleres artesanales y estaciones de servicio ligadas al automóvil, incluidas las gasolineras.

Dentro de este uso global se comprenden los siguientes usos pormenorizados: industrias y almacenes.

- b) **USO TERCIARIO.** Conjunto de espacios y edificaciones donde se desarrollan actividades burocráticas, administrativas y de carácter análogo, así como los despachos profesionales, constituyendo la oficina el uso pormenorizado por excelencia.

- c) **USO COMERCIAL.** Comprende las actividades productivas ligadas al comercio o a la prestación al público de servicios privados diferentes, en todo caso, a las actividades burocráticas-administrativas que caracterizan al uso terciario.

Se distinguen los siguientes usos pormenorizados: Uso de comercio, uso de hostelería y uso recreativo y de discoteca.

3. **USO DE DOTACIÓN.** Uso de carácter general caracterizado por la realización de actividades relacionadas con el equipamiento ya sea de carácter público, privado o colectivo, con el recreo, reposo o esparcimiento de la población o con la prestación de servicios públicos. Comprende los siguientes usos globales: uso de equipamiento; uso de espacios libres; uso de servicios públicos y uso de infraestructuras básicas.

- a) **USO DE EQUIPAMIENTO.** Comprende el conjunto de espacios y edificaciones, de naturaleza pública o privada, destinados a la satisfacción de necesidades de tipo cultural, asistencial, social y religioso, distinguiéndose dentro del mismo los siguientes usos pormenorizados: educativo; cultural; asistencia sanitaria; asociativo; religioso; espectáculos y deportivo.

- b) **USO DE ESPACIOS LIBRES.** Comprende el conjunto de espacios e instalaciones destinados a plantaciones de arbolado y jardinería que tienen por finalidad garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población y aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran y de obtener las mejores condiciones ambientales del área. Comprende como uso pormenorizado el de zona verde.

- c) **USO DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Comprende el conjunto de espacios, edificios e instalaciones destinados a la prestación por la Administración de servicios generales a los ciudadanos, señalándose como usos pormenorizados los siguientes: administración, protección ciudadana, servicios urbanos y cementerios.

- d) **USO DE INFRAESTRUCTURA.** Comprende el conjunto de elementos que permiten la comunicación e interrelación entre los usos, así como la dotación de elementos infraestructurales básicos para la propia existencia de aquellos. Se distinguen los siguientes usos pormenorizados: uso viario, uso de aparcamiento, redes y canalizaciones infraestructurales vertederos de residuos no peligrosos, vertederos de residuos inertes y centros autorizados de tratamientos de vehículos al final de su vida útil.

4. **USO NO URBANO.** Uso de carácter general que se caracteriza por corresponder a las actividades propias y específicas del suelo no urbanizable o que por razones de distinta naturaleza precisan o hacen aconsejable su implantación en este tipo de suelo. Como usos pormenorizados cabe señalar los siguientes: agrícola; extractivo; y de acampada.

Artículo 183(*). *Regulación individualizada de los usos pormenorizados: Definición y condiciones particulares*

A) DEFINICIONES Y CONDICIONES PARTICULARES DE IMPLANTACIÓN EN LOS EDIFICIOS

1. **VIVIENDA UNIFAMILIAR.** Vivienda situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo.

2. **VIVIENDA PLURIFAMILIAR O COLECTIVA.** Es el edificio destinado a residencia con más de dos viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes.

3. **ALOJAMIENTO COMUNITARIO.** Comprende los espacios o locales destinados a alojamiento con instalaciones comunes tales como residencias de ancianos, infantiles, de estudiantes y otros colectivos, viviendas tuteladas así como las instalaciones anejas complementarias.

3 bis. **RESIDENCIAL EN COLONIA MUNICIPAL.** Comprende los conjuntos de edificaciones destinadas a residencia plurifamiliar de carácter social, en régimen de titularidad patrimonial del Municipio.

4. **HOTELERO.** Comprende los espacios o establecimientos destinados a alojamiento temporal con instalaciones comunes tales como hoteles, moteles, apartahoteles, y en general los del ramo hotelero con calificación turística, así como las instalaciones anejas complementarias.

5. INDUSTRIA

El uso de industria comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como:

- a) Transformación de materias primas o semielaboradas, o su preparación para ulteriores transformaciones.
- b) Agencias de transporte.
- c) Industrias de materiales de la construcción.
- d) Talleres artesanales.
- e) Talleres de reparación.
- f) Estaciones de servicios ligadas al automóvil.
- g) Y en general, todas aquellas actividades que por los materiales y elementos técnicos utilizados puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.

Se podrán distinguir diversas categorías en función de la naturaleza y condiciones particulares, establecidas en el siguiente capítulo.

6. ALMACENES

Los espacios o locales destinados a la conservación, guarda y distribución de mercancía, distinguiéndose dos categorías:

a) Almacenes tipo 1:

Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público.

Por similitud de los efectos del uso de almacenes con los de industria, se somete aquél a la “regulación específica del uso industrial” que se establece en el capítulo siguiente.

b) Almacenes tipo 2:

Se incluyen en este uso como “almacenes auxiliares”, las actividades destinadas a conservación y guarda de productos y mercancías situadas en locales anejos o independientes, pero directamente vinculados a actividades de comercios, oficinas y locales de hostelería o recreativos, para dar un servicio directo a estos, en cuyo caso se tratara de un uso auxiliar de cada uno de los anteriores.

Este uso se entiende siempre incluido en los definidos en este artículo con números 5 (en 1.ª categoría), 7, 8, 9 y 10.

7. OFICINA

Los espacios o locales destinados a actividades terciarias de carácter privado con predominio de las administrativas, burocráticas, económicas, de información y comunicaciones y de gestión, los destinados a despachos profesionales.

El uso de oficina se admite en cualquier posición, pero en todo caso con acceso independiente del edificio en el que se implante. Se admitirá sin acceso independiente aportando la conformidad de la comunidad de propietarios.

Despacho profesional: Se define este como el que convive con una vivienda que cumple las condiciones mínimas definidas en el artículo 167, ocupando una superficie máxima de un tercio de la superficie útil total de la vivienda, estando los espacios destinados a ambas funciones diferenciados espacialmente. Como excepción a lo indicado en el párrafo anterior los despachos profesionales podrán situarse en las plantas altas de los edificios, computando su superficie útil en los usos compatibles, sin solicitar la conformidad de la comunidad de propietarios.

8. COMERCIO

Los espacios o establecimientos abiertos al público, destinados a la compraventa o permuta de mercancías al pormenor y su almacenamiento inmediato, tales como mercados, supermercados, tiendas, etc, así como los servicios a las personas, como barberías, saunas, salones de belleza, peluquerías, las academias de cursos y enseñanzas no oficiales incluidos los centros de perfeccionamiento del deporte, consultas y clínicas médicas sin hospitalización, etc.

El uso de comercio caracterizado por la compraventa y almacenamiento de mercancías solo se admite en planta baja, en planta sótano como ampliación de la anterior (computando en edificabilidad como indica el artículo 143.4), en planta primera, como ampliación de la planta baja, y o en edificio exclusivo.

El uso de comercio caracterizado por la prestación de servicios a las personas podrá ubicarse en plantas altas, pero su instalación estará supeditada a la aportación de la conformidad de la comunidad de propietarios.

En ningún caso la superficie de venta será menor de ocho (8) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

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

9. HOSTELERÍA. Los espacios o establecimientos donde se realizan actividades de preparación y expedición de comidas y bebidas.

Se consideran tales las siguientes actividades:

- Establecimientos de hostelería con o sin música.
- Establecimientos especiales de hostelería con música.

Este uso solo se admite en planta baja, y en planta sótano (computando en edificabilidad como indica el artículo 143.4) y primera como ampliación de la anterior, así como en edificio exclusivo, salvo los establecimientos especiales de hostelería con música, que no se admitirán en planta primera. Además, en todos los casos de establecimientos con música el acceso debe realizarse siempre interponiendo vestíbulo acústico.

10. RECREATIVO. Los espacios o locales destinados al público para su entretenimiento, recreo o diversión.

Se consideran tales las siguientes actividades:

a) Actividades recreativas genéricas:

- Establecimientos de juego, considerándose dentro de este apartado las salas de bingo, locales de apuestas deportivas, locales de apuestas hípcas externas y salones de juego.
- Centros de ocio y diversión, asimilados a este uso se encontrarán las cibersalas, salones recreativos, boleras.
- Establecimientos recreativos infantiles en establecimientos fijos y cerrados.

Este uso se admite exclusivamente en planta sótano y baja y en planta sótano como ampliación de la anterior (computando en edificabilidad como indica el artículo 143.4) o en edificio exclusivo de altura máxima de dos plantas (Informe 2, artículo 183.10, página 106).

b) Actividades recreativas especiales:

- Establecimientos de juego no incluidos en el apartado anterior, tales como casinos, hipódromos y canódromos.
- Parques Acuáticos.
- Parques de atracciones y temáticos.
- Establecimientos recreativos infantiles no incluidos en la categoría anterior.
- Atracciones de feria.
- Recintos feriales y verbenas populares de iniciativa privada.
- Establecimientos de actividades zoológicas, botánicas y geológicas.

La implantación de las actividades recreativas especiales que tengan el carácter permanente requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que su implantación conlleva en el entorno.

11. USO DE ESTABLECIMIENTOS DE OCIO Y ESPARCIMIENTO

a) Todos aquellos establecimientos que ofrezcan al público asistente situaciones de ocio, diversión y esparcimiento, basadas en la actividad de bailar en pistas o en espacios del establecimiento público específicamente acotados y previstos para ello, en la utilización de equipos de amplificación o reproducción sonora o audiovisuales, en el desarrollo de actuaciones en directo y actuaciones en directo de pequeño formato así como en la consumición de bebidas y, en su caso, de comidas, elaboradas en sus cocinas o precocinadas con las garantías sanitarias correspondientes.

La diferencia fundamental de estos locales con los demás de la hostelería, además de su horario de utilización, y otras características de tipo formal como ausencia de huecos al exterior, ventilación forzada, etc, la constituye la gran potencia sonora instalada en los mismos.

Se consideran tales las siguientes actividades:

- Establecimiento de esparcimiento.
- Establecimiento de esparcimiento para menores.
- Salones de celebraciones.

Este uso solo se admite en edificio exclusivo, debidamente insonorizado, así como en los espacios libres que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente en la materia, lleven aparejados la posibilidad de instalar terrazas o veladores al aire libre.

En el caso de que no se implante en su totalidad y conviva con otros usos solo se admitirá en planta baja, debiendo estar separada funcionalmente del resto del edificio, teniendo acceso directo desde el exterior.

La implantación del uso de establecimiento de ocio y esparcimiento requerirá que la superficie mínima de ocupación efectiva sea de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, excluyendo dentro de dicha superficie los aseos y vestíbulos.

El acceso debe realizarse siempre interponiendo vestíbulo acústico.

b) Salón de celebraciones incompatibles con el medio urbano.

Una modalidad de salón de celebraciones que se asienta sobre el suelo no urbanizable en el extrarradio de la ciudad caracterizada por contar una amplia extensión superficial y con un diseño mixto de jardines y espacios cerrados propiamente destinados al baile o audición de música.

La autorización de este uso sobre suelo no urbanizable, exclusivamente del tipo denominado “natural o rural” requerirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Acceso rodado con capacidad suficiente para atender las necesidades de tráfico que la actividad genera.
- Parcela mínima 25.000 m², parcela máxima 35.000 m².
- Aparcamientos: 1 cada 100 m² de parcela dedicada a la actividad.
- Tratamiento del espacio de aparcamiento con suelo estabilizado de cemento o similar.

- Porcentaje de ocupación de la edificación: 5 %.
- Distancia mínima a edificaciones: 100 metros lineales medidos desde el límite o lindero del espacio ocupado por el salón de celebraciones.
- Nivel de ruidos máximo admisible: Lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.
- Disposición obligatoria de valla.

12. **EDUCATIVO.** Comprende el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, incluso guarderías, universidades, etc.

El alojamiento comunitario para estudiantes vinculado a la actividad principal educativa se permite en este uso educativo.

Este uso se admite en edificio exclusivo en cualquier planta. En edificio no exclusivo se admite en planta baja, y en planta sótano (computando en edificabilidad como indica el artículo 143.4) y primera como ampliación de la planta baja. Excepcionalmente podrá ubicarse en plantas altas, estando en este caso supeditada su implantación a la aportación de la conformidad de la comunidad de propietarios.

13. **CULTURAL.** Se entenderá por esta actividad, de conformidad con su normativa sectorial, aquella mediante la cual se ofrezca al público, bien en establecimientos públicos habilitados legalmente para ello o en espacios abiertos de vías públicas y de otras zonas de dominio público, la posibilidad de incrementar o intercambiar conocimientos y relaciones humanas, mediante la exhibición de obras y manifestaciones artísticas, conferencias, congresos, acceso a registros culturales, documentales y de información cualesquiera que sea su soporte, exposiciones de bienes muebles o de contenido social y etnológico relevantes así como a través de cualquier otra actividad de características o finalidades análogas.

Comprende el conjunto de espacios o locales destinados a actividades culturales y sociales tales como museos, bibliotecas, ludotecas, videotecas, hemerotecas, salas de exposiciones, salas de conferencias, palacios de exposiciones y congresos, archivos, aulas de la naturaleza y otras análogas.

Este uso se admite en edificio exclusivo en cualquier planta. En edificio no exclusivo se admite en planta baja, y en planta sótano (computando en edificabilidad como indica el artículo 143.4) y primera como ampliación de la planta baja. Excepcionalmente podrá ubicarse en plantas altas, estando en este caso supeditada su implantación a la aportación de la conformidad de la comunidad de propietarios.

14. **ASISTENCIA SANITARIA.** Comprende los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos, preventivos o curativos, y quirúrgicos a los ciudadanos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, centros de salud, etc.

Este uso se admite en edificio exclusivo en cualquier planta. En edificio no exclusivo se admite en planta baja, y en planta sótano (computando en edificabilidad como indica el artículo 143.4) y primera como ampliación de la planta baja. Excepcionalmente podrá ubicarse en plantas altas, estando en este caso supeditada su implantación a la aportación de la conformidad de la comunidad de propietarios.

15. **ASOCIATIVO.** Los espacios o locales destinados a actividades socioculturales, políticas, defensa de la naturaleza y de relación como pueden ser los centros de asociaciones de vecinos, sedes de agrupaciones y partidos políticos, grupos ecologistas, agrupaciones cívicas, etc.

Este uso se admite en edificio exclusivo en cualquier planta. En edificio no exclusivo se admite en planta baja, y en planta sótano (computando en edificabilidad como indica el artículo 143.4) y primera como ampliación de la planta baja. Excepcionalmente podrá ubicarse en plantas altas, estando en este caso supeditada su implantación a la aportación de la conformidad de la comunidad de propietarios.

16. RELIGIOSO. Los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo, tales como templos, centros parroquiales, conventos, de cualquier confesión religiosa.

Este uso se admite en edificio exclusivo en cualquier planta. En edificio no exclusivo se admite en planta baja, y en planta sótano (computando en edificabilidad como indica el artículo 143.4) y primera como ampliación de la planta baja.

17. ESPECTÁCULOS. Los espacios y locales destinados a la celebración de espectáculos públicos de masiva afluencia y usualmente a cielo abierto.

Se consideran espacios o establecimientos de espectáculos los siguientes:

- Cines.
- Teatros.
- Auditorios.
- Circos.
- Plazas de toros.

La implantación del uso de espectáculos que tengan el carácter permanente requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que su implantación conlleva en el entorno, salvo en el caso de los cines, cuando estos se encuentren incluidos en una gran superficie comercial.

18. DEPORTIVO. Los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física. Se consideran como tales los siguientes:

- a) Establecimientos de espectáculos deportivos: Aquellos en los que se celebre la exhibición del ejercicio del deporte de competición o de ocio en establecimientos habilitados para tal fin, tales como pabellones deportivos, estadios, circuitos de velocidad, instalaciones eventuales de espectáculos deportivos e hipódromos temporales.
- b) Establecimientos de actividades deportivas: Son aquellos establecimientos públicos que se destinen a ofrecer al público el ejercicio de actividades deportivas, tales como complejos deportivos, gimnasios, piscinas públicas y otros de similares características.

El alojamiento comunitario para deportistas vinculado a la actividad principal deportiva se permite en estos establecimientos.

Este uso se admite en edificio exclusivo en cualquier planta. En edificio no exclusivo se admite en planta baja, y en planta sótano (computando en edificabilidad como indica el artículo 143.4) y primera como ampliación de la planta baja. Excepcionalmente podrá ubicarse en plantas altas, estando en este caso supeditada su implantación a la aportación de la conformidad de la comunidad de propietarios.

18.bis. CLUB SOCIAL. Comprende los espacios o locales destinados al servicio de una urbanización o de sus miembros, estando caracterizado por albergar diversos usos pormenorizados de los enumerados en este artículo, fundamentalmente los referidos a hostelería, recreativo, cultural, asociativo, deportivo y zonas verdes.

Este uso se entiende siempre incluido en las zonas de equipamiento deportivo.

Este uso se admite en edificio exclusivo en cualquier planta. En edificio no exclusivo se admite en planta baja, y en planta sótano (computando en edificabilidad como indica el artículo 143.4) y primera como ampliación de la planta baja.

19. ZONAS VERDES. Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo, y esparcimiento de la población, como parques, jardines públicos y privados, pequeños huertos familiares, etc., así como para protección y aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran y de obtener las mejores condiciones ambientales del área.

20. ADMINISTRACIÓN. Los espacios o locales destinados a actividades propias de cualquier Administración Pública, bien sea de carácter burocrático o de prestación de servicios de cualquier índole.

21. PROTECCIÓN CIUDADANA. Usos ligados a instituciones y cuerpos de protección y orden público, tales como bomberos, policía, Guardia Civil, prisiones, centros tutelares de menores. Se incluyen también en esta clase los usos propios del ejército.

22. SERVICIOS URBANOS. Los espacios e instalaciones destinados a satisfacer las necesidades de los servicios públicos urbanos, tales como cocheras, mataderos, mercados, etc.

23. CEMENTERIOS. Los espacios destinados a la inhumación o cremación de personas o animales, así como los edificios o locales dedicados a las prácticas religiosas funerarias, depósito, conservación o embalsamamiento de cadáveres.

24. VIARIO. Los servicios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

25. APARCAMIENTO. Los espacios o locales destinados a la detención prolongada de los vehículos de motor. En dichos espacios se admitirán con carácter general, el lavado de vehículos y espacios reservados para operaciones de carga y descarga, si bien esta última en zonas bien diferenciadas respecto a la de aparcamiento de vehículos.

26. REDES Y CANALIZACIONES INFRAESTRUCTURALES. Corresponden a este uso los centros de producción y almacenaje y redes de distribución de instalaciones urbanas, tales como subestaciones eléctricas, tendidos de alta tensión, depósitos de agua, red de abastecimiento, estaciones depuradoras, emisarios submarinos, redes de telefonía.

27. VERTEDEROS DE RESIDUOS NO PELIGROSOS. Los lugares e instalaciones complementarias que posibilitan el almacenamiento, destrucción o reciclaje de desechos urbanos o industriales, tales como los vertederos de residuos no peligrosos, vertederos de residuos inertes, etc.

28. CENTROS AUTORIZADOS DE TRATAMIENTOS DE VEHÍCULOS AL FINAL DE SU VIDA ÚTIL. Los lugares e instalaciones destinados al almacenamiento de vehículos a motor fuera de uso y al aprovechamiento de sus partes útiles. Este uso solo se admite en polígono industrial.

29. AGRÍCOLA, FORESTAL O PECUARIO. Comprende los espacios o locales destinados al desarrollo y explotación de las citadas actividades.

30. EXTRACTIVO. Comprende las actividades de extracción de áridos, y movimientos de tierra.

31. ACAMPADA O CAMPING

Los espacios e instalaciones complementarias destinadas al alojamiento temporal de las personas y sus vehículos de transporte.

Este uso solo se admite en suelo no urbanizable o urbanizable no sectorizado, sin perjuicio de la tolerancia de uso establecida en el artículo 181.4 de estas normas, según la cual se admite el uso de acampada o camping existente a la aprobación de este Plan que estuviere implantado sobre suelos con la clasificación de urbano o urbanizable sectorizado siempre que, en dicho momento, tuviere regularizada su situación legal y administrativa.

B) CONDICIONES PARTICULARES DE LA DOTACIÓN DE ASEOS

– PARA USO INDUSTRIAL: Los locales destinados al uso industrial dispondrán de los servicios sanitarios indicados en el R. D. 486/1997, o norma que la sustituya...”.

– PARA USO TERCIARIO

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separados por sexos.
2. En locales destinados a servicios personales u oficinas con acceso de público (no mera gestión interna) se exigirán aseos para el público y, por consiguiente, al menos uno (1) adaptado a personas con discapacidad.
3. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

– PARA USO COMERCIAL

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos por sexos.

2. En los usos comerciales de venta menor de vehículos automóviles de cuatro ruedas, maquinaria industrial de envergadura y muebles, y considerando las especiales circunstancias que concurren en su desarrollo, el número de piezas de inodoros/lavados será de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta y otra por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados adicionales o fracción superior a los doscientos (200) metros cuadrados.

3. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Con carácter general se permite que los vestíbulos previos contengan la dotación de los lavabos exigibles, siempre que su disposición permita cumplimentar las disposiciones relativas a accesibilidad. En los casos en que los aseos no se destinen al público usuario de la actividad, sino a los trabajadores y empleados de la misma, el aseo podrá carecer de vestíbulo cuando su acceso no se produzca desde la zona de uso público. En tal caso, se exigirá un sistema de cierre automático para la puerta.

– PARA USO HOSTELERÍA: Los locales destinados a hostelería, dispondrán para acceso público de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados por sexos, aplicándose las exigencias mínimas establecidas para el uso comercial, considerando la superficie aplicable la útil accesible al público.

– PARA USO RECREATIVO: Los locales que se destinen al uso recreativo, dispondrán para acceso público de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados por sexos, aplicándose las exigencias mínimas establecidas para el uso comercial, considerando la superficie aplicable la útil accesible al público. En todo caso, ha de preverse al menos un aseo adaptado a personas con discapacidad.

– PARA USO DE ESTABLECIMIENTOS DE OCIO Y ESPARCIMIENTO: Los locales que se destinen a este uso dispondrán de un número mínimo de aseos de acceso público necesario, que resultará de la aplicación de las normas sectoriales sobre la materia, caso de que estas no incorporen determinaciones al respecto, se aplicaran las exigencias establecidas para el uso de comercio, considerando la superficie aplicable la útil accesible al público, precisando un número mínimo de dos inodoros y dos lavabos, separados por sexos. En todo caso, ha de preverse al menos un aseo adaptado a personas con discapacidad. En su caso, además, habrán de disponerse los aseos y vestuarios necesarios para artistas y ejecutantes”.

– PARA USO DOTACIÓN: Los locales que se destinen al uso de dotación, relacionados en este apartado, dispondrán para acceso público de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados por sexos, aplicándose las exigencias mínimas establecidas para el uso comercial, considerando la superficie aplicable la útil accesible al público. En el caso de equipamiento deportivo la dotación de aseos deberá ajustarse a los requerimientos de la Legislación sectorial vigente en la materia, con un mínimo de dos unidades de retrete, lavabo, ducha y vestuarios, cualquiera que sea su superficie.

Cuando la actividad tenga lugar en locales agrupados, los aseos podrán igualmente agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde con la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras, y de atención a las personas con discapacidad en Andalucía.

C) Se requerirá la justificación del cumplimiento de la legislación sectorial en materia de medio ambiente para la implantación y funcionamiento de cualquier actividad amparada en los anteriores usos, de carácter público o privado, susceptible de producir contaminación acústica por ruidos o vibraciones, de acuerdo a las condiciones reglamentariamente definidas a estos efectos.

D) EVACUACIÓN DE HUMOS, GASES Y OLORES

Los gases y vapores que se produzcan en un local o actividad de uso distinto a vivienda, solamente se eliminarán a través de chimenea, a la que se dará el tratamiento arquitectónico

adecuado, sin que puedan interceptar en su desarrollo huecos de ventilación e iluminación, de los que se distanciarán al menos cincuenta (50) centímetros, sin que en su proyección en planta superen el cinco (5) por ciento del patio por donde discurren. En ningún caso discurrirán visibles por fachadas exteriores.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, establecimientos de hostelería, etc...

Solo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción o patios interiores, se permitirá la salida de humos por fachada, disponiendo de sistemas de depuración, el cual dispondrá de filtro contra olores, preferentemente de ozono, carbón activo o similar, y adicional al sistema de depuración.

Este sistema solo podrá admitirse para actividades que no incluyan la elaboración de masa frita, asadores de pollos y carnes, freidurías de pescado y similares, debiendo ser la superficie total efectiva de calentamiento inferior a setenta y cinco decímetros cuadrados. En todo caso, el titular deberá suscribir contrato de mantenimiento con un instalador autorizado de sistemas de depuración, que mantendrá su vigencia durante el funcionamiento de la actividad.

En todo caso se requerirá el cumplimiento de las condiciones exigidas por la normativa sectorial aplicable y ordenanzas municipales de aplicación.

Artículo 183.bis(*). *Usos permitidos en planta sótano*

En la planta sótano de las edificaciones podrán autorizarse los siguientes usos:

a) Los servicios propios del funcionamiento del edificio tales como las instalaciones de climatización, de mantenimiento de los aparatos elevadores, etc. en las condiciones que se establecen en el artículo 185 de estas normas.

b) Uso de aparcamiento.

c) Trasteros al servicio exclusivo de la vivienda.

d) Trasteros vestuarios, aseos o almacenes vinculados al aparcamiento o al servicio de locales situados en planta baja sin posibilidad de acceso público independiente y con una superficie máxima igual a la del local en P. B.

e) Trasteros o espacios para la guarda del material y mobiliario necesario para el funcionamiento de la actividad hotelera o de equipamiento, siempre que se justifique, mediante estudio de implantación, la superficie requerida a tales fines y se acredite la inalterabilidad de tales usos.

f) Uso recreativo y deportivo. Tales como cuartos de juego, bodegas, gimnasio, piscina cubierta, sauna, baño turco, sala de cine, etc. en edificios con viviendas unifamiliares y plurifamiliares siempre que estén directamente vinculadas a las viviendas sin posibilidad de explotación comercial o uso público o colectivo.

g) Instalaciones y servicios para los usuarios de los hoteles y edificaciones destinadas a equipamientos, quedando excluidas las actividades administrativas, las habitaciones y otras análogas, y siempre que no supongan un aumento del aprovechamiento lucrativo que exija incrementar las dotaciones existentes en la zona para mantener el equilibrio –en proporción y calidad– establecido en el Plan General vigente.

En los supuestos anteriores, la superficie edificada a que se destine a dichos usos en planta sótano no computará a efectos de edificabilidad en los términos establecidos en el artículo 143 de estas normas.

Asimismo, se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso a la primera planta sótano, salvo el residencial, cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos otros usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima en los términos establecidos en el citado artículo 143, y se tendrá en cuenta igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).

CAPÍTULO 7

REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL USO INDUSTRIAL**Artículo 184(*). Clasificación**

Las normas reguladoras del uso industrial que se contienen en este epígrafe tienen por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación en relación con los otros usos. Simultáneamente se mantiene el criterio de evitar restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas.

De acuerdo con tales criterios y atendiendo a su grado de compatibilidad, se establecen las siguientes categorías industriales:

- 1.^a Industrias compatibles con los alojamientos: Talleres artesanales, almacenes auxiliares, etc.
- 2.^a Industrias compatibles con la zonificación residencial: Pequeña industria.
- 3.^a Industrias que requieren zonificación industrial: Mediana y gran industria.
- 4.^a Industrias incompatibles con el medio urbano.

Artículo 185(*). Primera categoría: Industrias compatibles con la vivienda

Se definen como tales, aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son actividades que se identifican, tal y como se indica en el artículo 184, como talleres artesanales, etc.

Por similitud con el uso industrial se someterán a este tipo de regulación los almacenes de tipo 2.

Artículo 186(*). Segunda categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial

Se incluyen en esta categoría a las industrias que puedan originar molestias a las viviendas contiguas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial.

A los efectos de la determinación de esta categoría, se entenderán excluidos aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se originen desprendimientos o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo, contaminen aquella o esta, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

Igualmente se entenderán excluidas aquellas actividades que puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y, los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustión espontánea o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

Para la implantación de las estaciones de servicio para el suministro de gasolina a vehículos a motor se requerirá la tramitación previa de un estudio de detalle, en que se describa pormenorizadamente el uso y destino de la edificación, se ordenen los volúmenes y espacios libres de edificación, y se justifique la solución de los problemas que tal implantación pueda plantear en relación a paisaje, tráfico, características del entorno edificado, etc...

Por similitud con el uso industrial se someterán a este tipo de regulación los almacenes de tipo 1.

Artículo 187(). Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica*

Pertenecen a esta categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquéllas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

Artículo 188(). Cuarta categoría: Industrias incompatibles con medio urbano*

Son aquellas que por sus extremas características de molestia o/y peligrosidad, o por cualquiera otra derivada de la aplicación de la legislación vigente en la materia, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

Artículo 189(). Reglamentación de las actividades*

El Ayuntamiento, en su uso de las competencias normativas legalmente reconocidas, podrá aprobar ordenanzas reguladoras del uso industrial que, sin contradecir las determinaciones contenidas en los instrumentos de prevención y control ambiental y en todo caso sin ampliar la tolerancia de los parámetros en ellos establecidos, concreten y pormenoricen las categorías, las situaciones en que estas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos sobre el medio ambiente de las actividades.

Artículo 190(). Regulación del uso*

1. La aplicación de las categorías industriales a las diferentes zonas del suelo urbano y sectores del urbanizable, se regula en las normas específicas propias de unas y otros.

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

3. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

4. El ruido se medirá conforme al Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía o norma que lo sustituya.

Artículo 191(). Corrección de la categoría cuando se apliquen medidas correctoras*

1. Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en esta normativa, podrá considerar a esta actividad como de categoría inmediata inferior.

2. Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrán ser superior, en ningún caso, a dos meses) no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las normas generales.

3. Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de tercera categoría pueda ser considerada como de segunda categoría las siguientes:

- a) Que no realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
- b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.
- c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.

- d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones, ni estas se transmitan al exterior.
 - e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido no se incremente en más de 3 dBA.
 - f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m²), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m² de superficie industrial, y de dos camiones para superficies superiores.
 - g) Que desde las 21:00 horas a las 8:00 horas, solo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 kilogramos) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.
 - h) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel o de cartón o de plásticos o virutas de madera, cartón o plástico combustible) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.
4. Solo se autorizará el cambio de categoría de la actividad en edificios sin viviendas.
5. En ningún caso podrá reducirse en primera categoría una actividad de categoría superior.

Artículo 192(*). Condiciones de funcionamiento

1. A pesar de lo dispuesto en las presentes normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzca algunos de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fija en estas normas.

2. Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas, electromagnéticas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.
- b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

- a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre. La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos o destinados a vivienda.

Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de categoría 4.^a.

- b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas y electromagnéticas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas y electromagnéticas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.
Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.
- c) Ruidos. Todas las actividades deberán cumplir los preceptos incluidos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía o norma que lo sustituya.
- d) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificados en estas normas, para su corrección se dispondrá bancadas independientes de estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos anti vibratorios.
- e) Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión soldadura u otros.
- f) A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringlemann, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el periodo de 30 minutos.
Por consiguiente, las actividades en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.
Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire.
En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm de presión de mercurio, y, sea cual fuese la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 kg/hora.
- g) Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.
- h) Otras formas de contaminación del aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

Artículo 193. *Vertidos industriales*

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio, conforme a la legislación sectorial vigente.

CAPÍTULO 9

REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL USO DE APARCAMIENTO

Artículo 198(*). *Reserva de espacios para aparcamientos*

1. Los planes parciales en suelo urbanizable, y los planes especiales si ello es coherente con su finalidad, habrán de prever suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los

usos previstos, de conformidad con lo que se regula para cada uso en este y el siguiente artículo, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.

- a) En particular, los planes parciales en suelo urbanizable efectuarán su previsión de superficie y plazas de aparcamiento, de acuerdo con la regulación que para los diferentes tipos de edificaciones establece el siguiente artículo y en relación con los usos pormenorizados previstos por el Plan Parcial, teniendo carácter de mínimo absoluto, en todo caso, las reservas previstas en el anexo del Reglamento de Planeamiento.
 - b) Los planes parciales para uso industrial y comercial preverán, por encima de las anteriormente dichas regulaciones, las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones tráiler u otros medios de transporte previsibles de acuerdo con la naturaleza de los usos previstos, dimensionando las plazas de acuerdo con el tamaño de estos.
 - c) Cuando las fichas reguladoras de cada sector de suelo urbanizable programado y de los polígonos de actuación establezcan reservas superiores a los mínimos aquí establecidos, serán estas obligatorias.
 - d) Los planes parciales para uso de vivienda no podrán disponer al aire libre más del 50 % de las plazas de aparcamiento que prevean. Esta proporción podrá ser disminuida en la regulación específica de sectores en sus correspondientes fichas.
 - e) Cuando no se regule expresamente la dotación de aparcamiento en las fichas reguladoras de los polígonos de actuación en suelo urbano, se estará en ellos a lo dispuesto en este artículo para los planes parciales en suelo urbanizable programado, y en el siguiente para el suelo urbano.
2. Se establecen con carácter general las siguientes exigencias mínimas para el uso de aparcamientos:
- a) Cuando la aplicación de las determinaciones mínimas expresadas en metros cuadrados de aparcamiento resulte un número fraccionario de plazas, la fracción igual o menor a 1/2 se podrá descontar. Toda fracción superior a 1/2 se computará como un espacio más de aparcamiento.
 - b) Las condiciones de diseño de los aparcamientos se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 109 de estas normas. Se exceptúan de esta regla aquellas áreas de aparcamiento específicamente trazadas y calificadas por este Plan General o que se califiquen en planes especiales de reforma interior, cuando su carácter y función sea la dotación general de grandes zonas.
 - c) Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, las dimensiones mínimas de las plazas de estacionamiento deberán ajustarse a las definidas en el artículo 109 de estas normas.
 - d) Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice suficiente seguridad principalmente para los peatones, y sea eficaz en su forma de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos de tráfico.
 - e) En las áreas de aparcamiento se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con la reparación.

Artículo 199(*). *Previsión de aparcamientos en las edificaciones*

1. Los proyectos de edificios de nueva planta deberán prever, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan a continuación, bien sea en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, con un mínimo de 20 m² por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.

2. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

a) Edificios de viviendas:

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada vivienda de hasta cuarenta (40) metros cuadrados construidos. Para viviendas con una superficie de hasta ciento veinte

(120) metros cuadrados construidos se exigirán dos plazas de aparcamiento, y a partir de esta superficie tres plazas por cada vivienda.

Para otros usos que puedan incluirse en la edificación, la dotación de aparcamientos se deberá ajustar a su uso equivalente, recogido en los siguientes apartados.

En viviendas unifamiliares se exigirán 2 plazas hasta 250 m², y a partir de esta superficie, un mínimo de 3 plazas por vivienda.

- b) Edificios públicos o privados para oficinas o despachos, bancos y similares.
Una plaza de garaje por cada 100 m² de superficie útil dedicada a oficinas o despachos.
- c) Edificios con locales comerciales, establecimientos de comercio al por menor y grandes almacenes.
Habrán de contar con una plaza de aparcamiento por cada 80 m² de superficie construida.
- d) Industrias, almacenes y en general, locales destinados a uso industrial.
Se dispondrá como mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros de superficie edificada, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller.
En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.
- e) Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorium, gimnasios y locales análogos.
Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades. Para el salón de celebraciones incompatibles con el medio urbano se estará a su regulación específica.
- f) Hoteles y residencias: Las reservas mínimas serán las siguientes.
 - Instalaciones de 5 estrellas: una plaza por cada dos habitaciones.
 - Instalaciones de 3 estrellas: una plaza por cada cuatro habitaciones.
 - Instalaciones de 2 estrellas: una plaza por cada cinco habitaciones.
- g) Clínicas, sanatorios y hospitales: una plaza por cada 2 camas.
- h) Bibliotecas, galerías de arte y museos públicos: Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 m en establecimientos de más de 1.600 m.
- i) Centros de mercancía: Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa, y se observará especialmente lo regulado en el artículo de estas normas.
- j) Centros de enseñanza, colegios, academias y similares:
Los centros escolares de enseñanza primaria y secundaria, bachillerato y formación profesional, así como los centros de enseñanza no regladas (centros de idiomas, academias), dispondrán 1 plaza por cada 100 metros cuadrados edificables.
Asimismo, los equipamientos educativos dedicados a enseñanza primaria o secundaria, bachillerato y formación profesional, que se dispongan en edificios exclusivos contarán como mínimo con una superficie en el interior de la parcela para la espera, embarque y desembarque, de 1 autobús por cada 250 plazas escolares, o fracción superior a 125, y de 5 plazas para visitantes en superficie. Los equipamientos educativos dedicados a enseñanza superior o universitaria, dispondrán al menos de 1 plaza cada 20 metros

cuadrados edificables. Todos los equipamientos educativos dispondrán de una reserva mínima de quince (15) metros cuadrados para el aparcamiento de bicicletas.

Se exceptúan de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento las parcelas de suelo urbano situadas en zonas consolidadas por la edificación en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Las que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 200 m.
- Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado.
- Las que tengan un frente de fachada inferior a 6 m.

Las parcelas de suelo urbano en las que concurran alguna de estas circunstancias pero que sean como consecuencia de nueva parcelación, habrán de hacer su previsión de aparcamientos en unidades zonales contiguas a las viviendas y en la proporción establecida en este apartado.

3. Lo que se dispone en el apartado anterior, para suelo urbano sobre previsiones mínimas de plazas de aparcamiento, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación.

Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambio de uso.

4. En todo uso legalmente permitido que no figure relacionado en esta norma, deberán preverse en los proyectos de edificación las plazas de aparcamiento en cantidad no menor a la requerida por el uso más similar de entre los indicados, que será precisado por el Ayuntamiento.

5. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios públicos, estén situados en superficie o sean subterráneos, de titularidad pública o privada, sean o no de horario limitado, siempre que se destinen a uso colectivo o concurrencia pública, de manera permanente o provisional, se reservará, como mínimo, una plaza para personas con movilidad reducida por cada treinta y tres plazas o fracción, de manera que cualquier fracción menor de treinta y tres siempre requerirá como mínimo una plaza.

6. Los usos no contemplados se asimilarán al más parecido y, en su defecto, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de edificación o fracción superior a cuarenta (40).

Artículo 200(*). *Condiciones de las plazas de garajes*

Los espacios dedicados a aparcamientos deberán cumplimentar las determinaciones del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.

1. Cada plaza de garaje dispondrá de espacio de dimensiones mínimas 2,50 por 4,80 m, pudiendo reducirse por estrechamientos puntuales a 2,20 por 4,50 m. La superficie mínima útil de los garajes será de 30 m² por vehículo, incluyendo aceras, pasillos de maniobra, etc.

2. Las dimensiones de las plazas reservadas a personas con movilidad reducida se ajustarán a lo indicado al respecto en el CTE y la normativa de accesibilidad.

Artículo 204(*). *Rampas*

Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos y cuando los garajes no dispongan de salida peatonal alternativa, estarán dotadas al menos a un lado de acera para peatones, que deberá cumplir lo indicado al respecto en el código técnico de la edificación CTE, o normativa que lo sustituya.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 20 %. Sin embargo, cuando la rampa sea ascendente, dispondrán de un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior, con una profundidad de 4,5 m como mínimo y una pendiente del 5 % como máximo.

Artículo 206(*). *Toma de agua y extintores*

Las instalaciones de protección contra incendios deberán cumplimentar las determinaciones del Código Técnico de la Edificación CTE-DB-SI, sección SI 4, o normativa que la sustituya.

TÍTULO VI

Normas del suelo urbano

CAPÍTULO 1

NORMAS GENERALES DEL SUELO URBANO

Artículo 214. *Regulación de los polígonos de actuación (P. A.)*

1. En suelo urbano y allí donde es posible la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, a través de las operaciones de compensación o reparcelación, económica o material, según los casos, el Plan General delimita los polígonos de actuación (en anagrama P. A.) con objeto de dar cumplimiento a algunas de las siguientes finalidades:

- a) Completar la ordenación, urbanización y edificación de bolsas de suelo vacante.
- b) Dotar a las áreas consolidadas de edificación pero carentes de urbanización o con servicios urbanísticos insuficientes de los necesarios elementos de infraestructura adecuados a la población o actividad que soportan.
- c) Exigir la cesión de los suelos para reservas a favor del Ayuntamiento, cuya transferencia forzosa y gratuita en favor de la Administración no se ha producido viniendo obligado a ello por el planeamiento que habilita la edificación.

2. Los polígonos de actuación previstos en este Plan son los delimitados en los planos C y D “Gestión” y en el plano A “Clasificación del suelo y sistemas”.

3. La ejecución material de las determinaciones del Plan sobre los polígonos de actuación habrán de llevarse a efecto de conformidad con el programa de actuación, en el primer cuatrienio de vigencia del Plan, comportando su incumplimiento las consecuencias previstas en la legislación vigente.

Artículo 215(*). *Desarrollo de los polígonos de actuación*

La multiplicidad de objetivos perseguidos con la inclusión de terrenos en polígonos de actuación determina que su desarrollo y efectos propios se diferencien en función del fin pretendido.

De este modo, los P. A. que se encuentren en la situación “a” del artículo anterior necesitarán formular Plan Especial o Estudio de Detalle para desarrollar y completar la ordenación establecida por el Plan. Igualmente requerirán proyecto de urbanización para la ejecución de las obras de tal carácter. En último término, sufragarán los costes de la actuación, distribuirán el aprovechamiento resultante y harán entrega de los suelos para uso y dominio público mediante la instrumentación de alguno de los sistemas de actuación establecidos en la ley que en este caso será normalmente el de compensación.

Los P. A. señalados con la letra “b” del artículo precedente deberán formalizar proyecto de urbanización o proyecto de obras de urbanización si la obra a realizar fuera de escasa entidad, así como instrumentación de sistema de actuación que según los casos particulares será compensación o reparcelación. Excepcionalmente y para ajustar alineaciones o rasantes de las vías previstas en el Plan, podrá exigirse la formulación de estudio de detalle cuando el proyecto de urbanización se juzgue insuficiente a tales efectos.

Los P. A. que se encuentren en la situación “c” no precisan, en principio, formulación de instrumento de planeamiento alguno, bastando la simple cesión de los suelos afectados a uso y dominio público. Si como consecuencia de la cesión se produjera lesión o carga a algún particular se procederá a su equitativa distribución vía sistema de compensación o reparcelación, ya sea esta material o económica.

La ficha de características que este Plan contiene para cada polígono de actuación, pormenoriza en cada supuesto particular las circunstancias exigibles a dichos ámbitos territoriales. La ficha tendrá carácter indicativo en lo que se refiere al instrumento que define las obras de urba-

nización necesarias. En ese sentido, el proyecto de urbanización solo será exigible cuando sea necesaria la urbanización integral del ámbito. En caso contrario, y con independencia de lo que indique la ficha, será suficiente con la formulación de un proyecto de obras de urbanización que contemple las obras necesarias para finalizar la urbanización del polígono o parte del mismo.

CAPÍTULO 2

U. E. UNIFAMILIAR EXENTA

Artículo 222(*). *Condiciones de edificación*

1. PARCELA MÍNIMA

Se define como parcela mínima, la superficie mínima de suelo que se requiere para construir una vivienda.

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

SUBZONA	SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA
UE.1	400 m ² .
UE.2	500 m ² .
UE.3	800 m ² .
UE.4	1.000 m ² .
UE.5	2.000 m ² .
UE.6	3.000 m ² .
UE. ESPECIAL	10.000 m ²

b) Las parcelas de suelo urbano calificadas con la denominación U. E., registradas mediante documento público o que provengan de parcelaciones aprobadas por el Ayuntamiento, con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU, cuya superficie sea al menos la mitad de la mínima de la subzona donde se ubique y no tenga posibilidad de incrementarse por el estado de consolidación de las edificaciones colindantes, podrán, no obstante, ser edificadas conforme a las demás condiciones de ordenación y edificación que caracterizan dicha subzona, siempre que cuenten con un frente mínimo a vía pública de 3 m, que posibilite el acceso de vehículos al interior de la parcela, o que acrediten el cumplimiento de la condición de solar, con un acceso mínimo de 3 m.

c) A efectos de nuevas parcelaciones y segregaciones, las parcelas con superficie igual o superior a la mínima para cada subzona deberán cumplir las condiciones de parcelación definidas en los siguientes cuadros:

SUPERFICIE DE PARCELA MÍNIMA (m ²)	FRENTE (m ²)
400 m ² .	4
500 m ² .	4
800 m ² .	6
1.000 m ² .	6
2.000 m ² .	7
3.000 m ² .	7
10.000 m ²	7

SUPERFICIE DE LA PARCELA	DIÁMETRO MÍNIMO DEL CÍRCULO INSCRITO (m)
$400 \leq S < 500$	12
$500 \leq S < 800$	12
$800 \leq S < 1.000$	15
$1.000 \leq S < 2.000$	18
$2.000 \leq S < 3.000$	25
$3.000 \leq S < 5.000$	30
$5.000 \leq S < 10.000$	40
$10.000 \leq S$	50

2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La edificabilidad máxima aplicable a la superficie de la parcela neta, de no indicarse otra en los planos de calificación entre paréntesis junto al tipo de la subzona correspondiente sobre la superficie de la parcela neta para cada una de las subzonas es:

SUBZONA	EDIFICABILIDAD $m^2/t/m^2s$
UE.1	0,40
UE.2	0,35
UE.3	0,30
UE.4	0,30
UE.5	0,25
UE.6	0,20
UE. ESPECIAL	0,25

En determinadas zonas se establecen subtipos diferentes en razón de su edificabilidad manteniéndose constantes el resto de los parámetros. Dichos subtipos se recogen en los planos de calificación marcándose con un subíndice.

Se introduce un nuevo subtipo UE-1 a aplicar en parcelas de la Patera con fachada a la actual circunvalación entre carretera de Ojén y A3 de las Represas, con las siguientes determinaciones:

- Parcela mínima: 400 m^2 .
- Edificabilidad: 0,6 m^2/m^2 .
- Ocupación: 40 %.
- Uso en planta baja: predominantemente industrial o artesano.
- Manteniéndose el resto de condiciones del tipo.

3. DISPOSICIÓN DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE

a) La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta, se dispondrá con carácter general en una única edificación destinada a vivienda por parcela, pudiendo sin embargo disponerse en edificación independiente, otras destinadas a garaje, servicios vinculados a la vivienda y usos compatibles, las cuales deberán separarse de la principal, en el caso de que se sitúen frente a huecos de fachada que correspondan a salones o dormitorios, una distancia mínima de 3 m.

Se podrán realizar conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas (U. A.) o exentas (U. E.), e incluso tipologías residenciales plurifamiliares. En estos casos el número máximo de viviendas será el número entero del cociente resultante de dividir la superficie neta de la parcela entre la superficie mínima de parcela de la subzona correspondiente.

La ordenación que se proponga respetará los parámetros de ocupación, altura, y edificabilidad, así como el uso de la ordenanza U. E., estando a lo dispuesto en la ordenanza U. A. en cuanto a longitud máxima de la edificación y separación entre edificios.

b) En el caso de que, con anterioridad a la entrada en vigor de la presente norma, las parcelas hubieran sido ordenadas mediante estudio de detalle, solo serán de aplicación las determinaciones que para este instrumento establece la legislación vigente, que se concretan en:

- El trazado local del viario secundario.
- La localización del suelo dotacional público.
- Las alineaciones y rasantes de cualquier viario.

4. OCUPACIÓN MÁXIMA

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

SUBZONA	OCUPACIÓN %
UE.1	35
UE.2	30
UE.3	25
UE.4	25
UE.5	20
UE.6	15
UE. ESPECIAL	15

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

Como máximo el 50 % de la superficie no ocupada por la edificación sobre rasante podrá ocuparse por edificación bajo rasante, pérgolas, piscinas, u otras instalaciones complementarias.

Como mínimo el 50 % de la superficie no ocupada por la edificación sobre rasante deberá tener un tratamiento ajardinado y arbolado.

5. ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS

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

Para la subzona U. E. Especial, la altura máxima permitida será de PB+2. La ocupación de la última planta no superará el 30 % de la superficie construida en P. B., ni el 3 % de la superficie de la parcela neta.

6. SEPARACIÓN A LINDEROS

a) La separación mínima permitida a linderos, tanto públicos como privados, en las distintas subzonas es:

UE.1, UE.2, UE.3, UE.4 3 m.
UE.5, UE.6, UE Especial, 5 m.

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

c) No obstante, en el caso de que en dos parcelas colindantes la licencia se tramite de forma conjunta y proyecto único, las edificaciones podrán formar viviendas pareadas, entendiendo por tales aquellas que comparten una de las fachadas del mayor volumen computable en edificabilidad. También en una parcela se podrá adosar la edificación a la que ya exista en la colindante, para formar igualmente viviendas pareadas.

d) Asimismo, y también con carácter excepcional, no contabilizará la separación mínima a la que se hace referencia en el apartado a) anterior, tanto respecto a linderos privados, cuando exista compromiso expreso del colindante o ya se produzca esta situación en la referida parcela colindante, como a públicos, cuando por necesidades topográficas o por superficie de parcela no se pueda ubicar en su interior, una única edificación destinada a garaje, cuyas dimensiones máximas sean 6x6 m medidos en dirección paralela a los linderos, y una altura máxima de 3 m, que debe estar separada 3 m del resto de edificaciones de la parcela.



7. CERRAMIENTOS DE PARCELA

Los cerramientos de parcela se regirán por lo establecido al respecto en las normas generales (artículo 157 bis).

Artículo 223(*). Condiciones de uso

1. Uso dominante: Residencial en viviendas unifamiliares exentas.

Se admite el uso de vivienda unifamiliar adosada y plurifamiliar en las condiciones establecidas en el presente capítulo.

2. Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 3, 4, 7, 8 y 9 solo en la modalidad de establecimientos de hostelería sin música, no admitiéndose estos dos últimos usos como alternativos, y 18 bis.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas normas con los números 12 a 16, 18, 19 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso cultural (13) se exceptúan las salas de conferencias y palacios de exposiciones y congresos; y del deportivo (18) solo se permiten los identificados como establecimientos de actividades deportivas.

CAPÍTULO 3

U. A. UNIFAMILIAR ADOSADA

Artículo 225(*). Condiciones de edificación

1. PARCELA MÍNIMA

Para todas las subzonas de la ordenanza U. A. se define como parcela mínima, la superficie mínima de suelo que se requiere para construir una vivienda, superficie de suelo que puede estar vinculada a la vivienda de forma exclusiva o mancomunada con otras parcelas y viviendas

La relación de superficies en las parcelas mínimas y frentes mínimos correspondientes a las distintas subzonas es la siguiente:

SUBZONA	SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA (m²)	FRENTE (m)
UA.1	100	6
UA.2	150	6
UA.3	200	8
UA.4	300	8
UA.5	500	10

2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La edificabilidad máxima aplicable a la superficie de la parcela neta, de no indicarse otra en los planos de calificación entre paréntesis junto al tipo de la subzona correspondiente, para cada una de las subzonas es la siguiente:

SUBZONA	EDIFICABILIDAD m²t/m²s
UA.1	1,20
UA.2	0,80
UA.3	0,60
UA.4	0,50
UA.5	0,40

3. DISPOSICIÓN DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE

a) En edificaciones alineadas a vial, dado que el vial actúa como elemento ordenador, el desarrollo del conjunto de viviendas deberá efectuarse manteniéndose la distancia constante desde la alineación a la edificación definida por el parámetro “Distancia a linderos”.

Deberá mantenerse la alineación obligatoria que con carácter vinculante se encuentre determinada en el correspondiente instrumento de planeamiento, con la salvedad recogida en el punto c). En caso de que en el lado de la manzana, comprendido entre dos calles, en que esté ubicada la parcela sobre la que se actúe haya establecidas o consolidadas unas alineaciones en más del 50 % de su longitud, estas deberán mantenerse con las edificaciones que se proyecten.

Deberán evitarse las medianeras vistas y mantener las alineaciones existentes en la manzana. No obstante, en un conjunto de viviendas podrá reajustarse la alineación de fachada, siempre que se justifique convenientemente.

b) En edificaciones no alineadas a vial, las edificaciones podrán disponerse de forma libre en la parcela.

c) En el caso de que, con anterioridad a la entrada en vigor de la presente norma, las parcelas hubieran sido ordenadas mediante estudio de detalle, solo serán de aplicación las determinaciones que para este instrumento establece la legislación vigente, que se concretan en:

- El trazado local del viario secundario.
- La localización del suelo dotacional público.
- Las alineaciones y rasantes de cualquier viario.

3.bis. DENSIDAD DE VIVIENDAS

El número máximo de viviendas será el número entero del cociente 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.

4. OCUPACIÓN MÁXIMA

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

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

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

Como máximo el 50 % de la superficie no ocupada por la edificación sobre rasante podrá ocuparse por edificación bajo rasante, pérgolas, piscinas, u otras instalaciones complementarias.

Como mínimo el 50 % de la superficie no ocupada por la edificación sobre rasante deberá tener un tratamiento ajardinado y arbolado.

5. ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS

La altura máxima permitida, medida según normativa general, será de 2 plantas.

No obstante, y sin que suponga un cambio en el volumen o en la forma exterior del edificio, podrá utilizarse la cámara bajo la cubierta como espacio habitable, siempre que se cumplan los requisitos especificados en las normas generales referentes a “Buhardillas”.

6. SEPARACIÓN A LINDEROS

La separación mínima de la edificación a linderos públicos o privados no medianeros, será igual o superior a 3 m.

En edificaciones alineadas la separación a la alineación de vial se fija en 3 m con carácter obligatorio, para las subzonas UA.1, UA.2, UA.3, y UA.4, y en 6 m para la UA.5.



7. DIMENSIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

Las edificaciones sobre la rasante del terreno al terminar las obras deberán poder inscribirse en un círculo de 50 m de diámetro.

8. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS

La separación de edificios de una misma parcela será como mínimo la altura del mayor.

Cuando los edificios no enfrenten fachadas a las que se abra el estar, el comedor o los dormitorios, podrán separarse una distancia mínima de 3 m.

9. CERRAMIENTOS DE PARCELA

Los cerramientos de parcela se regirán por lo establecido al respecto en las normas generales (artículo 157 bis).

Artículo 226(*). Condiciones de uso

1. Uso dominante: vivienda unifamiliar adosada.

Se admite el uso de vivienda unifamiliar exenta y plurifamiliar.

2. Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de estas normas con los números 3, 4, 7, 8 y 9 solo en la modalidad de establecimientos de hostelería con y sin música, no admitiéndose estos dos últimos usos como alternativos, y 18 bis.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas normas con los números 12 a 16, 18, 19 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso cultural (13) se exceptúan las salas de conferencias y palacios de exposiciones y congresos; y del deportivo (18) solo se permiten los identificados como establecimientos de actividades deportivas.

CAPÍTULO 4

P. M. PUEBLO MEDITERRÁNEO

Artículo 228(*). Condiciones de edificación

1. PARCELA MÍNIMA

Para cada una de las subzonas de P. M. se define como parcela mínima, la superficie de suelo necesaria para poder realizar una actuación edificatoria.

La parcela mínima tendrá unas dimensiones tales que en su interior podrá inscribirse un círculo de 30 m de diámetro, debiendo a su vez lindar con vía pública o zona verde pública en, al menos, 1/4 de su perímetro.

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

La relación de superficies de las parcelas mínimas y densidad máxima de alojamientos correspondientes a cada una de las subzonas es la siguiente:

SUBZONA	PARCELA MÍNIMA m ²	DENSIDAD ALOJAMIENTOS m ² s/VIV
PM.1	1.500	60
PM.2	2.000	100
PM.3	2.500	160

2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La edificabilidad máxima aplicable a la superficie de la parcela neta, de no indicarse otra en los planos de calificación entre paréntesis junto al tipo de la subzona correspondiente, para cada una de las subzonas es la siguiente:

SUBZONA	EDIFICABILIDAD m ² t/m ² s
PM.1	1,5
PM.2	1,0
PM.3	0,66

3. DISPOSICIÓN DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE

La edificación será preferentemente no alineada, pudiéndose disponer de forma libre en la parcela, salvo los casos en que el P. G. O. exija la alineación a vial con carácter obligatorio.

En el caso de que, con anterioridad a la entrada en vigor de la modificación de la normativa urbanística del PGOU, las parcelas hubieran sido ordenadas mediante estudio de detalle, solo serán de aplicación las determinaciones que para este instrumento establece la legislación vigente, que se concretan en:

- El trazado local del viario secundario.
- La localización del suelo dotacional público.
- Las alineaciones y rasantes de cualquier viario.

4. OCUPACIÓN MÁXIMA

El porcentaje máximo de ocupación de la parcela será para cada una de las subzonas el siguiente:

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

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

Como máximo el 50 % de la superficie no ocupada por la edificación sobre rasante podrá ocuparse por edificación bajo rasante, pérgolas, piscinas, u otras instalaciones complementarias.

Como mínimo el 50 % de la superficie no ocupada por la edificación sobre rasante deberá tener un tratamiento ajardinado y arbolado.

5. ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS

a) La altura máxima permitida, medida según se especifica en las normas generales de edificación, será de tres plantas (PB+2) no pudiendo sobrepasar la segunda planta el 50 % de la superficie ocupada en planta baja ni el 75 % de la ocupada en planta primera.

En planta segunda, en la parte correspondiente a la superficie no ocupada por edificación, según la limitación anteriormente indicada, podrán disponerse los elementos permitidos en el artículo 159, puntos 1, 3 y 4.

b) No obstante lo anterior y con objeto de permitir una mayor riqueza y variedad de diseño, se autoriza sobre la segunda y última planta una única tercera planta cuyo diseño se acomodará a una de las opciones alternativas pero excluyentes que a continuación se indican:

PRIMERA OPCIÓN: Se permite el desarrollo de torreones o áticos cuya ocupación se limitará al 10 por 100 de la planta baja y al 20 por 100 de la segunda, que se podrá disponer libremente como mejor convenga a efectos funcionales o compositivos.

En la superficie no ocupada por dicho torreón o ático se podrán disponer los elementos permitidos en el artículo 159, puntos 1, 3 y 4.

SEGUNDA OPCIÓN: Podrán disponerse buhardillas bajo la cubierta siempre que se cumplan los requisitos establecidos en las normas generales correspondientes.

Para edificaciones en terrenos con pendiente se estará a lo dispuesto en la normativa general.

6. SEPARACIÓN A LINDEROS

La separación a linderos públicos será como mínimo 3 m, salvo los casos en los que el Plan General, a través de la ficha urbanística o planos correspondientes, exija la alineación a vial, en cuyo supuesto será de aplicación lo establecido en el número 9, “Retranqueos” de este artículo.

La separación mínima de la edificación a linderos privados será igual a la altura de cada cuerpo o volumen de la edificación más próxima al lindero y nunca menor a 3 m.

7. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS DE UNA MISMA PARCELA

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, los edificios cuyas fachadas no abran huecos que sean los únicos de iluminación y ventilación de salones, comedores o dormitorios, podrán separarse una distancia mínima de tres (3) metros.

8. DIMENSIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

Las edificaciones sobre la rasante del terreno al terminar las obras deberán poder inscribirse en un círculo de 50 m de diámetro.

9. RETRANQUEOS

En los casos en que el Plan General fijara la alineación a vial, se podrá retranquear la planta baja hasta un máximo de 2 m y las plantas altas hasta un máximo de 5 m en el 50 % de la fachada que se alinee.

10. CERRAMIENTOS DE PARCELA

Los cerramientos de parcela se regirán por lo establecido al respecto en las normas generales (artículo 157 bis).

Artículo 229(*). Condiciones de uso

1. Uso dominante: Vivienda unifamiliar adosada y plurifamiliar.

2. Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de estas normas con los números 3, 4, 7, 8 y 9, solo en la modalidad de establecimientos de hostelería sin música, no admitiéndose estos dos últimos usos como alternativos y 18 bis.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas normas con los números 12 a 16, 18, 19 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso cultural (13) se exceptúan las salas de conferencias y palacios de exposiciones y congresos; y del deportivo (18) solo se permiten los identificados como establecimientos de actividades deportivas.

CAPÍTULO 5**N. P. NÚCLEO POPULAR****Artículo 231(*). Condiciones de la edificación****1. CONDICIONES DE PARCELA**

a) Ninguna de las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General 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 no cumplir los parámetros mínimos dimensionales.

b) Las condiciones de parcela se fijan en:

Superficie máxima: 200 m².

Superficie mínima: 100 m².

Frente mínimo: 6 m.

Fondo mínimo: 10 m.

Diámetro mínimo del círculo inscrito: 6 m.

c) Igualmente, con carácter excepcional, serán edificables las parcelas existentes con superficie mayor a la máxima (200 m²) que estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad o amparadas en títulos públicos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General.

2. OCUPACIÓN MÁXIMA

Se permite el 100 % de ocupación en planta baja y bajo rasante, dependiendo la ocupación en el resto de las plantas del cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación de las dependencias a través de patios, los cuales cumplirán con lo regulado en las normas generales.

3. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

No se fija edificabilidad máxima, por no ser un parámetro propio de la regulación según el sistema de alineaciones a vial, de modo que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de los demás parámetros que componen esta ordenanza.

4. ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS

La altura máxima correspondiente a cada una de las subzonas es la siguiente:

SUBZONA	N.º PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (m)
NP.1	PB+2	10
NP.2	PB+1	7
NP.3	PB+1+ÁTICO	10

Los áticos y las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima deberán estar retranqueados de la alineación de fachada un mínimo de 3 m.

5. RETRANQUEOS Y CONDICIONES DE SEGURIDAD EN PORTALES

No se permiten retranqueos de fachada en plantas altas ni bajas. No obstante, en tramos de manzana en los que la alineación de fachada se encuentre retranqueada respecto a la de vial, podrán autorizarse edificaciones retranqueadas con características similares a las del resto del tramo de manzana.

Las fachadas de los portales de acceso a edificios de más de una vivienda deberán incluir elementos que permitan la permeabilidad visual desde el exterior en una superficie mínima 1,50 m².

6. VUELOS

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

7. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Con carácter ordinario la tipología característica es la vivienda unifamiliar o bifamiliar entre medianeras.

No obstante, de manera excepcional, se admite la vivienda plurifamiliar entre medianeras, cuando las parcelas cuenten con un ancho de fachada a vía o espacio público igual o superior a 8 m, y en parcelas que por disponer de un patio interior de parcela o de manzana con superficie y diámetros suficiente de acuerdo con la normativa general sea posible disponer de viviendas interiores, con independencia del ancho de fachada. En todo caso, siempre y cuando quede garantizado que no se ve afectado el nivel de densidad de la zona de suelo urbano en la que se actúa.

El número máximo de viviendas será el resultante de dividir la edificabilidad total 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 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.
- 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.

En edificios existentes con exceso de número de plantas, la edificabilidad a tener en cuenta para determinar el número máximo de viviendas será la materializada descartando la de las plantas que exceden la altura máxima.



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 más de un dormitorio, de los que al menos uno será doble.

8. NORMAS ESTÉTICAS

Son de aplicación las normas estéticas establecidas para los edificios del centro histórico en el anexo I.

Artículo 232(*). Condiciones de uso

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

Se admite el uso de vivienda plurifamiliar en las condiciones establecidas en el apartado 7 del artículo anterior.

2. Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de estas normas con los números 3, 4, 5 industria en 1.ª categoría, 6 en la modalidad de almacenes auxiliares, 7, 8 y 9, estos dos últimos usos solo en planta baja y no admitiéndose como uso alternativo.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas normas con los números 12 a 16, 20, 21 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso cultural (13) se exceptúan las salas de conferencias y palacios de exposiciones y congresos.

CAPÍTULO 6

B. PLURIFAMILIAR EXENTA

Artículo 234. Condiciones de la edificación

1. PARCELA MÍNIMA

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

SUBZONA	SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA (m²)
B1	3.000
B2	1.500
B3	1.500
B4	1.000
B5	1.500
B6	1.000
B7	1.500
B8	1.000
B9	1.000
B10	1.000

2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La edificabilidad máxima aplicable a la superficie de la parcela neta, de no indicarse otra en los planos de calificación entre paréntesis junto al tipo de la subzona correspondiente, para cada una de las subzonas es la siguiente:

SUBZONA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²t/m²s
B1	2,05
B2	1,75
B3	1,50
B4	1,20
B5	1,66

SUBZONA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ² t/m ² s
B6	1,00
B7	1,66
B8	1,00
B9	0,50
B10	0,50

3. OCUPACIÓN MÁXIMA

a) El porcentaje máximo de ocupación de la parcela neta será, para cada una de las subzonas, el siguiente:

SUBZONA	OCUPACIÓN
B1	35
B2	35
B3	30
B4	25
B5	40
B6	25
B7	40
B8	40
B9	25
B10	25

b) Los suelos calificados con B3, colindantes a la CN-340 comprendidos entre las calles Camino del Calvario y Cánovas del Castillo por su lateral norte y entre las calles Virgen del Pilar y de Arturo Rubisten por su lateral sur, el porcentaje máximo de ocupación se fija en:

Planta baja	100 %
Plantas altas	25 %

c) Los suelos calificados B3 colindantes con la CN-340 por su lateral sur comprendidos entre el acceso al puerto pesquero y la urbanización San Ramón, el porcentaje máximo de ocupación se fija en:

- En planta de cota $\pm 1,00$ m, respecto al nivel de la CN-340, 50 % de las restantes plantas, debiendo quedar el 50 % restante diáfano. La parte edificada se dispondrá de forma que no presente a la CN-340 un frente mayor de 12 m.
- Resto de las plantas 35 %.

d) En todas las subzonas a excepción de las B1 y B2, cuando la última planta de las permitidas, se trate como ático con un ocupación máxima del 50 % de las plantas inferiores y retranqueado 3 m de la alineación de todas las fachadas, el porcentaje de ocupación fijado en el apartado anterior podrá aumentarse en 5 puntos. Este tratamiento de ático será obligatorio en los suelos calificados con B3 comprendidos entre la CN-340 y el mar.

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

Como máximo el 50 % de la superficie no ocupada por la edificación sobre rasante podrá ocuparse por edificación bajo rasante, pérgolas, piscinas, u otras instalaciones complementarias.

Como mínimo el 50 % de la superficie no ocupada por la edificación sobre rasante deberá tener un tratamiento ajardinado y arbolado.

4. ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS

La altura máxima para cada una de las subzonas, medida según se especifica en la normativa general, será la correspondiente al siguiente número máximo de plantas:

SUBZONA	N.º DE PLANTAS
B1	PB+6+ÁTICO
B2	PB+5+ÁTICO
B3	PB+5
B4	PB+5
B5	PB+4
B6	PB+4
B7	PB+3
B8	PB+3
B9	PB+3
B10	PB+2

5. DISTANCIA A LINDEROS

a) La separación mínima a linderos públicos o privados será de la mitad de la altura total, excluida la planta de ático, en su caso, medida en cada punto de la edificación.

b) Los suelos calificados con la subzona B3, colindantes a la CN-340, comprendidas entre las calles Camino del Calvario y Cánovas del Castillo por su lateral norte, y entre las calles Virgen del Pilar y Arturo Rubisten por su lateral sur, la separación a linderos será la que se especifica a continuación:

— EN LINDEROS PÚBLICOS

En planta baja será obligatoria la alineación a vial.

En plantas altas la alineación de fachada mantendrá una separación a la alineación de vial de 5 m.

— EN LINDEROS PRIVADOS

En planta baja y en linderos que incidan sobre la CN-340, cuando exista mutuo acuerdo entre propietarios colindantes, del cual deberá adjuntarse justificación suficiente al solicitar la licencia de obra, podrán adosarse edificaciones a medianería; en caso contrario, se deberá mantener una separación mínima al lindero de 3 m.

En plantas altas, la separación mínima a linderos será de 1/2 de la altura total.

c) En los suelos comprendidos entre la CN-340 y el mar calificados con la subzona B3, los edificios se dispondrán perpendicularmente tanto al vial como al mar, con unos frentes máximos paralelos a este de 20 m. En este caso los edificios se separarán de los linderos que incidan sobre los viales una distancia igual a 0,6 veces la altura total, sin contar la planta ático. En todas las subzonas, en nuevas construcciones las edificaciones sobre la rasante del terreno al terminar las obras deberán poder inscribirse en un círculo de 50 m de diámetro.

5.bis. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN PORTALES

Las fachadas de los portales de acceso deberán incluir elementos que permitan la permeabilidad visual desde el exterior en una superficie mínima 1,50 m².

6. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS

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

6.bis. DIMENSIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

Para nuevas construcciones las edificaciones sobre la rasante del terreno al terminar las obras, con la salvedad recogida en el apartado 5.c), deberán poder inscribirse en un círculo de 80 m de diámetro.



7. CERRAMIENTOS DE PARCELA

Los cerramientos de parcela se regirán por lo establecido al respecto en las normas generales (artículo 157 bis).

Serán obligatorios en suelo urbano y en general en aquellas parcelas colindantes a otras en las que ya existan, salvo en los núcleos urbanos de San Pedro Alcántara y Marbella donde las parcelas podrán quedar abiertas al viario público.

8. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Y NÚMERO DE VIVIENDAS

La tipología característica es la residencial plurifamiliar en bloque exento.

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:

- 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 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.
- 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.

En edificios existentes con exceso de número de plantas, la edificabilidad a tener en cuenta para determinar el número máximo de viviendas será la materializada descartando la de las plantas que exceden la altura máxima.

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.

Artículo 235(*). Condiciones de uso

- Uso dominante: Residencial de vivienda en edificios plurifamiliares.
- Usos compatibles:

Los definidos en el artículo 183 de estas normas con los números 3, 4, 5 industria en 1.ª categoría, 6 en la modalidad de almacenes auxiliares, 7, 8, 9, 10 identificadas en el apartado a) como actividades recreativas genéricas, 11 y 18 bis.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas normas con los números 12 a 16, 18, 19, 20, 21 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso cultural (13) se exceptúan los palacios de exposiciones y congresos; y del deportivo (18) solo se permiten los identificados como establecimientos de actividades deportivas.

CAPÍTULO 7

M. C. PLURIFAMILIAR ADOSADA

Artículo 238(*). Condiciones de la edificación

1. PARCELA MÍNIMA

Para las dos subzonas se distingue entre:

- La parcela mínima en manzanas cerradas densas cuyos mínimos dimensionales serán:

SUPERFICIE	ANCHO FACHADA	ANCHO MEDIO	FONDO
100 m ²	6 m	6 m	10 m

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

SUPERFICIE	ANCHO FACHADA	FONDO
250 m ²	10 m	10 m

2. EDIFICABILIDAD

La superficie de techo edificable será la resultante de aplicar los restantes parámetros, no estableciéndose un índice de edificabilidad máxima, salvo que se indique en los planos de calificación entre paréntesis junto al tipo de la subzona correspondiente.

3. OCUPACIÓN

No se fija porcentaje máximo de ocupación ya que será el resultante de aplicar la condición de patio a aquellos que se establezcan para dotar de luz y ventilación a las dependencias de las viviendas.

4. DIMENSIÓN DEL LADO MAYOR DE LA EDIFICACIÓN

El lado máximo de una manzana se fija en 100 m en ambas subzonas.

5. RETRANQUEOS Y CONDICIONES DE SEGURIDAD EN PORTALES

No se permiten retranqueos respecto a la alineación de vial salvo en planta baja para formar soportales de 3 m de anchura mínima. En plantas altas se permitirán retranqueos no superiores a 3 metros de profundidad, siempre que se apliquen a menos de la mitad de la longitud de fachada y se separen un mínimo de 3 m de los linderos medianeros.

Las fachadas de los portales de acceso deberán incluir elementos que permitan la permeabilidad visual desde el exterior en una superficie mínima 1,50 m².

6. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

Para las dos subzonas el fondo máximo edificable se fija en 15 m salvo en el caso de manzana cerrada con patio de manzana, al que se abran viviendas interiores.

7. ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS

a) En la subzona MC.1 la altura máxima de la edificación se regula en función del ancho del vial al que tiene su fachada, distinguiéndose entre:

– Suelo urbano

ANCHO DEL VIAL	N.º MÁXIMO PLANTAS
HASTA 10,0 m	PB+2
MÁS DE 10,0 m HASTA 16,5 m	PB+3
MÁS DE 16,5 m	PB+4

En los polígonos de actuación en suelo urbano la altura se regulará por la presente ordenanza salvo en los casos que se regule en la correspondiente ficha de forma diferente.

En la manzana del actual cine Magallanes, comprendida entre las calles: Magallanes, Pablo Iglesias y Cristóbal Colón, la altura máxima será de PB+3.

A ambos lados de la avenida Ricardo Soriano y en la fachada del paseo marítimo de Marbella, la altura máxima será de PB+5.

En la zona delimitada por las calles Miguel Cano, avenida Antonio Belón, Virgen del Pilar, Alonso de Bazán y Víctor de la Serna, la altura máxima se fija con carácter general en PB+2+ático.

– Suelo urbanizable sectorizado y suelo urbano no consolidado sometido a Plan Especial.

ANCHO DEL VIAL	N.º MÁXIMO PLANTAS
HASTA 10,0 m	PB+2
MÁS DE 10,0 m	PB+3

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

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

La altura máxima en toda la manzana comprendida entre las calles Pozo, Márquez Del Duero, Villanueva de la Concepción y Lagasca, calificada como MC-2, será de PB+3.

8. PATIO DE MANZANA

Los mínimos dimensionales que deben cumplir el patio de manzana en las zonas calificadas con M. C. son:

- a) Se podrá inscribir en toda su proyección vertical, un círculo de diámetro igual o superior a la altura mayor de las edificaciones que lo rodeen. En cualquier caso se cumplirán como mínimo las condiciones exigidas para patio de manzana en las normas reguladoras de la edificación.
- b) Cuando el patio sea abierto por uno de sus lados, deberá cumplirse además la relación especificada en el siguiente gráfico:

* Imagen no disponible, consultar el documento “Anuncio AD parcial normativa sin afectación Cultura” en la página web: <https://transparencia.marbella.es/ambitos/urbanismo-y-ecologia/item/300-aprobacion-definitiva-de-forma-parcial-del-expediente-denominado-segunda-modificacion-de-las-normas-urbanisticas-del-pgou-de-1986-expte-help-2020-8712.html>.

- c) Si al patio de manzana dan viviendas interiores, el diámetro del círculo inscrito deberá ser igual o superior a vez y media la altura mayor de las edificaciones que lo rodean, debiéndose cumplir en cualquier caso los mínimos establecidos para los patios vivideros en las Normas Reguladoras de la Edificación.

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

9. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Y NÚMERO DE VIVIENDAS

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

El número máximo de viviendas en suelo urbano consolidado a desarrollar en cada parcela se calculará dividiendo la edificabilidad total resultante de la aplicación del resto de parámetros 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.

En edificios existentes con exceso de número de plantas, la edificabilidad a tener en cuenta para determinar el número máximo de viviendas será la materializada descartando la de las plantas que exceden la altura máxima.

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.

Artículo 239(). Condiciones de uso*

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

2. Usos compatibles:

Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 3, 4, 5 industria en 1.^a categoría, 6 en la modalidad de almacenes auxiliares, 7, 8, 9, 10 identificadas en el apartado a) como actividades recreativas genéricas, y 11.

Son igualmente compatibles los usos numerados del 12 al 21, ambos incluidos, en el capítulo 6.º “Regulación de usos”, artículo 183. Respecto de lo anterior se especifica que del uso cultural (13) se exceptúa los palacios de exposiciones y congresos; y del deportivo (18) solo se permiten los identificados como establecimientos de actividades deportivas.

Asimismo, es compatible el uso de aparcamiento (25).

Dichos usos compatibles deberán situarse en locales de la misma edificación, situados en planta baja o primera, y en planta sótano como ampliación de la planta baja, salvo en el caso del uso aparcamiento, que podrá implantarse en plantas sótano de forma independiente de la planta baja. Como excepción a lo indicado, el uso de oficina (7) deberá ajustarse a las condiciones de implantación que se definen en el artículo 183.

El máximo de superficie útil por edificio, dedicado a los usos de hostelería, establecimientos de ocio y esparcimiento, recreativos o de relación social, será del 50 % del total del mismo.

CAPÍTULO 8

C. CENTRO

Artículo 240. Definición

Corresponde esta ordenanza a las zonas ocupadas por los primeros asentamientos en los núcleos urbanos caracterizados por el desarrollo de viviendas unifamiliares o plurifamiliares, tanto de tipo popular como culta, organizadas en manzanas cerradas densas apoyadas en una trama urbana, bien irregular de origen medieval, bien ordenada en forma de ensanches propios del siglo XIX o anteriores e incluso según una retícula regular como es el caso de la colonia de San Pedro de Alcántara, origen de su núcleo urbano actual.

Las intervenciones realizadas sobre estas zonas en épocas recientes no han alterado de una forma sustancial su paisaje urbano por lo que esta ordenanza tiene el objetivo primordial de protegerlo de un modo general, independientemente de la protección específica que se propone para determinados edificios o de las condiciones de protección que pueda establecer el Plan Especial que con carácter de catálogo debe redactarse en desarrollo de las determinaciones de este Plan General.

Se establecen dos subzonas denominadas C.1 y C.2 diferenciadas principalmente por corresponder a zonas homogéneas en cuanto a sus caracteres tipológicos y morfológicos.

La subzona C.1, corresponde al núcleo histórico de Marbella y a su ensanche tradicional y la C.2 corresponde al centro de San Pedro de Alcántara.

En el ámbito del centro histórico de Marbella, y hasta tanto no entre en vigor el PE y catálogo previsto, se aplicarán las siguientes condiciones de protección:

1. CONDICIONES DE INTERVENCIÓN EN LOS EDIFICIOS DE INTERÉS HISTÓRICO, ARTÍSTICO, ARQUITECTÓNICO O AMBIENTAL

- Para los edificios incluidos en el plano de ordenación de la MPGOU 69/07, con el nivel de protección singular, y en tanto entre en vigor dicho PE y catálogo, se permitirán obras de conservación necesarias para la seguridad y decoro de las edificaciones, que

no impliquen en todo caso la alteración de la fachada, patios y fachadas interiores, cubiertas y elementos estructurales. Excepcional y justificadamente, para intervenciones de mayor alcance que pretendan la recuperación y puesta en valor de dichos edificios, será preceptivo el informe previo y favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico.

Los edificios considerados de protección singular son los que cuentan con declaración como monumento o tienen un marcado carácter monumental o singular, siendo los más representativos de la historia de la ciudad. Su relación se incluye en anexo.

- Para el resto de edificios incluidos en el plano de ordenación de la MPGOU 69/07, con el nivel de protección general, cuya relación se incluye en anexo, y en tanto entre en vigor dicho PE y catálogo, además de las obras de conservación definidas con anterioridad, para otras intervenciones de rehabilitación o reestructuración general que pretendan un mayor alcance y previamente a la concesión de la licencia, los proyectos deberán documentar y justificar la existencia o no de valores, así como la idoneidad de la solución propuesta.

Para ello:

- 1.º Previamente a la concesión de la licencia, se deberá aportar documentación técnica necesaria para identificar los valores históricos y/o arquitectónicos de la edificación.

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

- 2.º Conjuntamente con la documentación técnica anterior, justificativa de los valores arquitectónicos existentes, se presentará la propuesta de intervención a nivel de estudio previo, que deberá justificar su coherencia con los valores identificados. Asimismo dicha propuesta deberá justificar el resto de parámetros de la ordenanza C-1, en especial, la compatibilidad de los usos previstos en las obras de rehabilitación así como la justificación, en su caso, del número máximo de viviendas. Se entiende que no será obligado el cumplimiento de aquellos parámetros que pudieran ser contradictorios con el criterio de conservación tanto de la parcela como de la edificación que se pretenden proteger.

En función de los valores identificados y debidamente justificados, serán admisibles:

- Obras de rehabilitación o reestructuraciones tendentes a recuperar los valores tipológicos y arquitectónicos del edificio.

En cualquier caso, se deberán conservar los elementos constructivos de valor que sean originales del edificio tales como galerías, arquerías de columnas, escaleras de valor, artesonados de madera y elementos decorativos originales (molduraciones, rejeras, carpinterías, etc.); debiendo procurarse si no su mantenimiento al menos su restauración o reaprovechamiento así como su debida integración en la propuesta.

- En caso de inexistencia de valores tipológicos y arquitectónicos originales, en todo caso y por su valor ambiental, se mantendrán la fachada (y la crujía que dado el caso pudiese estar asociada a la misma), así como el tipo de cubiertas originales de la misma y elementos decorativos que, en su caso, se conserven en buen estado (rejerías, carpinterías, molduraciones, etc.), y que deberán ser debidamente restaurados.
 - Por último, se entiende que siempre que se respeten e integren los valores tipológicos y arquitectónicos existentes, podrían ser admisibles además obras de ampliación que no superasen las condiciones de edificabilidad total establecidas con carácter general por la ordenanza C.1.
- 3.º Los servicios técnicos municipales, a la vista de la documentación anterior, deberán valorar la adecuación o inadecuación de la propuesta presentada, emitiendo el oportuno informe que será comunicado al interesado y con carácter previo a la solicitud de licencia municipal.
- 4.º En caso de desacuerdo entre los servicios técnicos municipales y el interesado, o en el caso de que existan dudas sobre la adecuación o inadecuación de la propuesta presentada, la cuestión se dirimirá a partir del dictamen que pueda emitir la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.
- En el resto de parcelas incluidas en el ámbito de la ordenanza C-1 del Centro Histórico y no sujetas a protección Singular ni General expresa, se podrán autorizar hasta las obras de sustitución y nueva planta. En caso de que las obras pretendidas sean las de demolición y nueva planta, previamente deberán cumplimentar el procedimiento establecido en el apartado anterior, con justificación expresa de la inexistencia de valores patrimoniales a conservar. En los casos de sustitución, la nueva edificación deberá ceñirse a las condiciones particulares de dicha zona C.1 en cuanto a: parcela mínima y número máximo de viviendas; parcela máxima; edificabilidad máxima; ocupación máxima; altura máxima y número de plantas; Retranqueos y Condiciones estéticas, condiciones todas ellas recogidas en el artículo 241 de las Normas Urbanísticas del PGOU-86.

2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CAUTELAR DE LOS ÁMBITOS DE INTERVENCIONES SINGULARES

En los ámbitos delimitados como intervenciones singulares del centro histórico de Marbella, y hasta que no entre en vigor el PE y catálogo previstos, solo se permitirán las obras de estricta conservación necesarias para la seguridad y ornato de las edificaciones, no admitiéndose en ningún caso obras de rehabilitación, reestructuración general o de renovación.

3. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CAUTELAR ARQUEOLÓGICA

A los efectos de incorporar una cautela arqueológica previa en el centro histórico de Marbella, en tanto entra en vigor el PE y catálogo previstos, se establecen tres ámbitos de protección:

ZONA 1. Área del Castillo. Corresponde a la zona incoada como BIC conjunto arqueológico o yacimiento arqueológico.

En esta zona se prohíbe expresamente por legislación sectorial cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización. Asimismo, cualquier actuación de otra índole deberá contar con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

ZONA 2. Recinto intramuros, áreas donde se supone con mayor probabilidad la existencia de restos arqueológicos. En esta zona, para las intervenciones de demolición y nueva planta se requerirá excavación arqueológica extensiva y sondeos arqueológicos previo con informe arqueológico negativo.

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



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

Las intervenciones previstas para cada una de las zonas se regirán por lo establecido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas, Decreto 168/2003, *BOJA* 15 de julio 2003, que regula la tipología de las actividades arqueológicas definiendo las modalidades así como los procedimientos administrativos de autorización; especificaciones que habrán de tenerse en cuenta durante el desarrollo de la actividad y a los informes, memorias y actas de depósito de materiales a entregar una vez finalizada la actividad arqueológica autorizada.

4. ALINEACIONES

El plano de ordenación de la modificación incorpora la definición de las alineaciones del centro histórico a partir de las establecidas en el avance del Plan Especial. La verificación de las alineaciones fijadas en el terreno se realizará mediante el acta de tira de líneas levantada por los servicios técnicos del Ayuntamiento previo al inicio de cualquier edificación amparada en licencia municipal.

Artículo 241(*). *Condiciones de la edificación*

1. PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima será aquella que estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad, o amparada en títulos públicos o construida con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General. Y en caso de segregaciones, la que cumpla con los siguientes mínimos dimensionales:

SUPERFICIE (m²)	ANCHO MEDIO (m)	ANCHO FACHADA (m)	FONDO (m)
50	3,50	3,00	6,00

2. PARCELA MÁXIMA

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 en cada frente de fachada resultante sea menor o igual a 10 metros. Se permite asimismo la agregación de espacios interiores entre parcelas siempre que la menor de ellas no sea superior a 50 m².

El fondo máximo edificable se fija en 15 m, salvo en el caso en que por disponer de un patio interior de parcela o de manzana con superficie y diámetro suficiente de acuerdo con la normativa general sea posible disponer viviendas interiores.

3. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

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

4. OCUPACIÓN MÁXIMA

La edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela. Si fuese necesario disponer patios, deberán cumplir los mínimos señalados en la normativa general.

5. ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS

La altura máxima y el número de plantas máximo para cada subzona es la siguiente:

SUBZONA	N.º MÁXIMO PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
C.1	PB+2	10
C.2	PB+2	10

No obstante, si en un tramo de manzana comprendida entre dos calles sucesivas la altura dominante fuese inferior a la máxima fijada en el cuadro anterior, prevalecerá la altura dominante como parámetro de altura máxima para el indicado tramo de manzana. A estos efectos, se entiende por altura dominante aquella correspondiente al número de plantas, que más se repite en el ámbito espacial que se considera. Cuando en el tramo de manzana existan solares vacan-

tes, su altura de referencia a considerar será la de las edificaciones que en ellos existiesen, en su caso, a la fecha de aprobación definitiva del PGOU vigente de 1986.

En la zona de ordenanza C-1 y con relación al aprovechamiento bajo cubierta que se regula en el artículo 159, dicho aprovechamiento podrá ser sustituido por una planta de edificación retranqueada al menos 3 metros de cada fachada a vía pública que, en todo caso, no supere el 50 % de la ocupación correspondiente a la planta inmediatamente inferior, con una altura máxima total de 3,50 metros sobre la máxima permitida en la parcela.

En parcelas con frente a las plazas y espacios urbanos más significativos: Plaza de los Naranjos, de la Iglesia y de la Caridad, de la Victoria, Altamirano y Santo Cristo, dicha construcción requerirá un informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, sobre la adecuada integración formal y visual de dicha construcción sobre la altura máxima permitida. Estos espacios quedan grafiados en el plano de ordenación de la presente modificación.

6. RETRANQUEOS Y CONDICIONES DE SEGURIDAD EN PORTALES

No se permiten retranqueos en plantas bajas ni altas. No obstante, en tramos de manzana en los que la alineación de fachada se encuentre retranqueada respecto a la vial, podrán autorizarse edificaciones retranqueadas con características similares a las del resto del tramo de manzana.

Las fachadas de los portales de acceso a edificios de más de una vivienda deberán incluir elementos que permitan la permeabilidad visual desde el exterior en una superficie mínima de 1,50 m². Podrá autorizarse la utilización de portones tradicionales de madera, en los que no sea posible implantar esta medida, siempre que se justifique en el proyecto la seguridad del usuario mediante la implantación de instalaciones específicas debidamente señalizadas en el exterior.

7. CONDICIONES ESTÉTICAS

Son de aplicación las normas estéticas para los edificios del centro histórico establecidas en el anexo I, a excepción de los edificios existentes que se califican como “protegidos” que estarán sometidos a la norma de protección específica.

8. VUELOS

Se permiten vuelos abiertos (balcones) y cerrados acristalados (cierros); la ménsula en cualquier caso será igual o inferior a 0,4 m.

La defensa de ambos (barandilla) será necesariamente liviana y de características diáfnas.

El vuelo del cuerpo superior del cierro con respecto al inferior será como máxima 0,1 m.

La longitud de cada vuelo será como máximo 2 m y la distancia entre ellos la mitad de su longitud.

9. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Con carácter ordinario la tipología característica es la vivienda unifamiliar entre medianeras.

Se permiten las implantaciones de tipologías plurifamiliares entre medianeras, siempre y cuando quede garantizado que no se ve afectado el nivel de densidad de la zona de suelo urbano en la que se actúa. En este caso el número máximo de viviendas a desarrollar en cada parcela se calculará dividiendo la edificabilidad total resultante de la aplicación del resto de parámetros 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.

En edificios existentes con exceso de número de plantas, la edificabilidad a tener en cuenta para determinar el número máximo de viviendas será la materializada descartando la de las plantas que exceden la altura máxima.

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 más de un dormitorio, de los que al menos uno será doble.

Artículo 242(*). *Condiciones de uso*

a) En las áreas calificadas como C.2 se establecen las siguientes condiciones de uso:

1. El uso dominante es el de vivienda unifamiliar, así como plurifamiliar en los casos en que se permita de conformidad con el número máximo de viviendas definidos en el número 9, del artículo 241 “Condiciones de la edificación”.

2. Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de estas normas con los números 3, 4, 5 industria en 1.ª categoría, 6 en la modalidad de almacenes auxiliares, 7, 8, 9, estos dos últimos usos solo en planta baja y primera sin posibilidad de implantarse como uso alternativo, 10 solo se permiten las identificadas en el apartado a) como actividades recreativas genéricas.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas normas con los números 12 a 16, 20 y 21. Respecto de lo anterior se especifica que del uso cultural (13) se exceptúa las salas de conferencias y palacios de exposiciones y congresos.

b) En las áreas calificadas como C.1 y en tanto entra en vigor el PE y catálogo del centro histórico previsto, se establecen las siguientes condiciones de uso:

1. El uso dominante es el de vivienda unifamiliar, así como plurifamiliar en los casos en que se permita de conformidad con el número máximo de viviendas definidos en el número 9 del artículo 241 “Condiciones de la edificación”.

2. Usos compatibles: De forma transitoria hasta la entrada en vigor del PE, regirán las siguientes normas sobre usos compatibles:

- En la totalidad del ámbito de la ordenanza C-1 (recinto intramuros y barrio alto) se prohíbe expresamente el uso recreativo (10), siendo compatibles los siguientes usos definidos en el artículo 183 de las normas correspondientes a los números:
 - 3, Alojamiento comunitario.
 - 4, Hotelero.
 - 6, Almacenes en la modalidad de auxiliares.
 - 7, Oficinas.
 - 8, Comercio.
 - 9, Hostelería.
 - 20, Administración.
 - 21, Protección Ciudadana.
- Con carácter particular, los usos de almacenes en la modalidad de auxiliares (6), y comercio (8) podrán ubicarse exclusivamente en las plantas bajas de los edificios. No se admitirá la implantación de los usos de: Almacenes en la modalidad de auxiliares (6), oficinas (7), comercio (8) y hostelería (9) como usos alternativos.
- En la totalidad del ámbito de la ordenanza C-1 no se consideran compatibles los establecimientos de hostelería con música u otros cuyo uso implique emisión de ruidos, vibraciones, etc., o cuyo horario altere las condiciones de vida del uso residencial. Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas normas con los números 12 a 16, 20 y 21. Respecto de lo anterior se especifica que del uso Cultural (13) se exceptúa las salas de conferencias y palacios de exposiciones y congresos.

CAPÍTULO 9

O. A. ORDENACIÓN ABIERTA

Artículo 244. *Estudio de detalle*

1. Cualquier actuación edificatoria que suponga la creación de una nueva edificación o la modificación de los parámetros urbanísticos de una edificación existente sobre la zona calificada como O. A. por este Plan General, deberá ir precedida inexcusablemente de un estudio de detalle de la manzana completa en la que se integra la parcela de que se trate.

2. El estudio de detalle tendrá por objeto los siguientes extremos:

- Fijación de la edificabilidad de la manzana tanto si se encuentra libre de edificación como si está total o parcialmente edificada, que será el resultado de aplicar el índice definido en el número 2, del artículo siguiente o la que resulte de las edificaciones existentes si esta fuese superior.
- Determinación de la ocupación máxima admisible en la manzana, aplicando igual regla que la señalada en la letra anterior, pero en relación con el índice de ocupación máxima de cada subzona establecido en el número 3, del artículo siguiente.
- Ordenación de volúmenes.
- Tratamiento de las zonas libres de edificación.
- Disposición de los aparcamientos, accesos y circulación peatonal.
- Definición y localización de los usos compatibles que se ubiquen en edificaciones independientes de las residenciales.

3. El estudio de detalle respetará el conjunto de determinaciones que se establecen para la subzona O. A.

4. A efectos de este capítulo se entiende por manzana la superficie de suelo delimitada por el Plan General en el plano E “Calificación” como ámbito de aplicación de la ordenanza O. A. en sus distintas subzonas y, subsidiariamente, las superficies de suelos comprendidas y rodeadas en todo su perímetro por vías primarias y secundarias.

5. Podrán realizarse obras de conservación, mantenimiento, consolidación, reforma, rehabilitación, incluso de sustitución de las edificaciones existentes sin necesidad de tramitar el referido estudio de detalle siempre que estas no supongan la modificación de sus parámetros urbanísticos, ni de las características de la trama urbana circundante.

Artículo 245. *Condiciones de edificación*

1. PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima edificable será de 1.000 m².

2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La edificabilidad máxima aplicable a la totalidad de la manzana en la que esté incluida la parcela sobre la que se va a actuar, de no indicarse otra en los planos de calificación entre paréntesis junto al tipo de la subzona correspondiente, es para cada una de las subzonas la siguiente:

SUBZONA	EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA m ² t/m ² s
OA.1	3
OA.2	3
OA.3	3
OA.4	2
OA.5	2
OA.6	1

3. OCUPACIÓN MÁXIMA

La ocupación máxima referida a la totalidad de la manzana en la que esté incluida la parcela sobre la que se va a actuar, para cada una de las subzonas es la siguiente:

SUBZONA	OCUPACIÓN BRUTA MÁXIMA %
OA.1	50
OA.2	60
OA.3	60
OA.4	50
OA.5	60
OA.6	40

4. ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS

La altura máxima permitida, para cada una de las subzonas, medida según se especifica en la Normativa General, será la correspondiente al siguiente número máximo de plantas:

SUBZONA	N.º DE PLANTAS
OA.1	PB+6+ÁTICO
OA.2	PB+5
OA.3	PB+4
OA.4	PB+4
OA.5	PB+3
OA.6	PB+3

En la zona subzona OA.1, la planta ático deberá quedar retranqueada 3 m de la alineación de fachada y ocupar como máximo el 50 % del resto de las plantas.

5. SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICIOS

La separación mínima entre edificios, bien sean de la misma parcela o de parcelas distintas, será igual a la altura total del mayor.

6. SEPARACIÓN A LINDEROS PRIVADOS

La separación mínima a linderos privados será igual a 0,5 veces la altura total de la edificación.

7. SEPARACIÓN A EJE DE VIAL

La separación mínima a eje de vial será igual a 0,75 veces la altura total de la edificación.

No obstante, el estudio de detalle podrá proponer en casos justificados la alineación a vial de la edificación debiendo entonces cumplir la relación siguiente:

ANCHO DEL VIAL	N.º MÁXIMO PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
$A < 10$	PB+1	7
$10 \leq A < 15$	PB+2	10
$A \geq 15$	PB+3	13

Artículo 246(*). Condiciones de uso

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

2. Usos compatibles:

Los definidos en el artículo 183 de estas normas con los números 3, 4, 5 industria en 1.^a categoría, 6 en la modalidad de almacenes auxiliares, 7, 8, 9, 10 identificadas en el apartado a) como actividades recreativas genéricas, 11 y 18 bis.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas normas con los números 12 a 16, 18, 19, 20, 21 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso cultural (13) se exceptúa los palacios de exposiciones y congresos; y del deportivo (18) solo se permiten los identificados como establecimientos de actividades deportivas.

CAPÍTULO 10

IND. INDUSTRIA

Artículo 247(*). *IND.1 Industria escaparate*

Definición:

Comprende la subzona IND.1 aquellos suelos localizados, bien en “polígonos industriales”, bien en áreas residenciales, destinadas al uso específico de industria escaparate, es decir, las definidas en el capítulo 7 “Regulación específica del uso industrial” como industrial en 1.^a categoría y el uso de almacén según se define en el apartado 6.a) del artículo 183 de estas normas, así como las naves de almacenamiento y exposición, que incluyen la venta o alquiler de productos que por sus dimensiones requieren esta localización, tales como vehículos, mobiliario, maquinaria, etc.

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

Para el Sector URP-SP-4, también existe la subzona IND.1-Especial. Industria escaparate/ estación de servicio para vehículos automóviles (gasolinera), que se corresponde a las mismas características de la IND.1, pero con la particularidad de que en esta es posible el uso alternativo definido en el epígrafe de su denominación: Estación de servicio para vehículos automóviles (gasolinera).

Artículo 248. *Condiciones de la edificación*

1. PARCELA MÍNIMA

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

SUPERF. MÍNIMA (m²)	ANCHO MEDIO (m)	ANCHO FACHADA (m)
600	15	15

Para el ámbito del Sector URP-SP-4:

SUPERF. MÍNIMA (m²)	ANCHO MEDIO (m)	ANCHO FACHADA (m)
450	12,50	12,50

2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La edificabilidad máxima sobre la superficie neta de la parcela será de 1 m² de techo por m² de suelo, de no indicarse otra en los planos de calificación entre paréntesis junto al tipo de la subzona correspondiente.

3. OCUPACIÓN MÁXIMA

El porcentaje máximo de ocupación se fija en el 60 % de la parcela.

El espacio no ocupado por la edificación se destinará a aparcamientos, jardines a zonas de carga y descarga o maniobra.

4. ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS

La relación entre la altura en metros y el número de plantas será la siguiente:

PB ≤ 7,50 m.

PB+1 ≤ 10,00 m.

Se admite la entreplanta en planta baja y conforme a las condiciones definidas en el artículo 161.

La planta primera deberá respetar una separación mínima lindero público de 5 m.

5. DISTANCIA A LINDEROS Y ENTRE EDIFICACIONES

La edificación se separará obligatoriamente de todos los linderos, tanto públicos como privados un mínimo de 3 m, excepto en los terrenos calificados con esta ordenanza y situados entre la CN-340 y el mar, cuya separación mínima será de 5 m.

La alineación de fachada se retranqueará con respecto a la alineación de vial que figura grafiada en los planos correspondientes, un mínimo de 5 m.

La separación entre edificaciones dentro de una misma parcela será el doble de la distancia a linderos privados fijada.

Para el Sector URP-SP-4:

La edificación se separará obligatoriamente de todos los linderos, tanto públicos como privados, un mínimo de 3 m, salvo que, en este último caso, se dispongan pareadas, debiendo ejecutarse ambas simultáneamente y, para lo cual, podrán adosarse a uno solo de los dos linderos laterales de la parcela.

La alineación de fachada se retranqueará, con respecto a la alineación de vial, o zona verde pública, a que da frente y que figura grafiada en los planos correspondientes, un mínimo de 5m.

6. CERRAMIENTOS DE PARCELA

Los cerramientos de parcela se regirán por lo establecido al respecto en el artículo 157.Bis de las normas generales.

Para las estaciones de servicio el estudio de detalle podrá proponer unas condiciones de vallado distintas con objeto de armonizar las necesidades de este uso y el entorno edificado.

7. CONDICIONES ESTÉTICAS

La edificación será de libre composición a excepción de la zona costera, comprendida entre la CN-340 y el mar, en la que la planta baja, al menos en sus caras paralelas al mar y a la CN-340, deberán tener un cerramiento transparente que permita la permeabilidad visual a través de la edificación al menos en un 60 % de la superficie de ambas fachadas.

Artículo 249(*). Condiciones de uso

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

Compatibles con él, en edificación con acceso independiente, son: el comercial, de hostelería, recreativos identificadas en el apartado a) como actividades recreativas genéricas, establecimientos de ocio y esparcimiento y de relación social.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el artículo 183 de estas normas con los números 13, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso cultural (13) se exceptúa los palacios de exposiciones y congresos; y del deportivo (18) solo se permiten los identificados como establecimientos de actividades deportivas.

Se admite la compatibilidad del uso de estaciones de servicios. Para su implantación se requerirá la tramitación previa de un estudio de detalle con el objeto definido en el artículo 186 del capítulo 7.

La superficie máxima del conjunto de todos los usos compatibles se limita a un porcentaje inferior al 50 % de la superficie de cada manzana calificada como IND.1.

Con independencia de lo anterior, compatibles con él en la misma edificación y respecto de la superficie edificable de cada parcela, son el de oficinas, con un máximo de ocupación del 25 % de la superficie edificable en cada parcela, y el de alojamiento para el personal de vigilancia de la industria, siempre que tales usos estén vinculados al local, ocupen la planta alta de la edificación y la superficie destinada a este uso esté comprendida entre 50 y 140 m².

Son incompatibles todos los demás usos incluidos los industriales de tercera y cuarta categoría, definidos en el título V, capítulo 7, "Regulación específica del uso industrial".

Para la subzona IND.1-Especial. Industria escaparate/estación de servicio para vehículos automóviles (gasolinera): Alternativamente, la totalidad de la parcela edificable podrá destinarse a uso exclusivo de estación de servicio para vehículos automóviles (gasolinera) que podrá incluir las instalaciones propias de administración y servicios; siendo compatible con él, únicamente, el comercial en edificación exenta.

Artículo 251. Condiciones de la edificación

1. PARCELA MÍNIMA

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

SUPERF. MÍNIMA (m²)	ANCHO MEDIO (m)	ANCHO FACHADA (m)
300	10	10

Para el ámbito del Sector URP-SP-4:

SUPERF. MÍNIMA (m²)	ANCHO MEDIO (m)	ANCHO FACHADA (m)
150	8	8

2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La edificabilidad máxima sobre la superficie de la parcela neta será de 1,25 m² de techo por m² de suelo, de no indicarse otra en los planos de calificación entre paréntesis junto al tipo de la subzona correspondiente.

3. OCUPACIÓN MÁXIMA

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

4. NÚMERO DE PLANTAS

La relación entre la altura en metros y el número de plantas será la siguiente:

PB ≤ 7,50 m.

PB+1 ≤ 10,00 m.

Se admite la entreplanta en planta baja y conforme a las condiciones definidas en el artículo 161.

La planta primera deberá respetar una separación mínima lindero público de 5 m.

5. CERRAMIENTOS DE PARCELA

En áreas de carácter residencial, y caso de edificaciones exentas, deberá mantenerse alineación a vial con una valla de obra hasta una altura máxima de 1 m, pudiendo continuarse con cerramiento de material ligero y diáfano hasta una altura de 2,50 m.

En Polígonos Industriales la edificación podrá adosarse o no a los linderos privados, pero deberá alinearse a vial. No obstante, la edificación podrá retranquearse del vial siempre que se ejecute un cerramiento en la alineación de altura igual o inferior a la de los edificios colindantes y con un mínimo de 4 m.

Para las estaciones de servicio el estudio de detalle podrá proponer unas condiciones de vallado distintas con objeto de armonizar las necesidades de este uso y el entorno edificado.

Artículo 252(*). Condiciones de uso

El uso dominante en IND.2 es el industrial de primera y segunda categoría según se define en el capítulo 7 “Regulación específica del uso industrial”, y el uso de almacén según se define en el apartado 6.a) del artículo 183 de estas normas.

Para la implantación de estaciones de servicios se requerirá la tramitación previa de un estudio de detalle con el objeto definido en el artículo 186 del citado capítulo.

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

Compatibles con él en edificación con acceso independiente son los definidos en el artículo 183 de estas normas con los números 8, 9, 10 identificadas en el apartado a) como actividades recreativas genéricas, y 11.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas normas con los números 13, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso cultural (13) se exceptúa los palacios de exposiciones y congresos; y del deportivo (18) solo se permiten los identificados como establecimientos de actividades deportivas.

La superficie máxima del conjunto de todos los usos compatibles se limita a un porcentaje inferior al 50 % de la superficie de cada manzana calificada como IND.2.

Se prohíben los demás usos, incluido el industrial en cuarta categoría y en tercera categoría para el suelo calificado IND.2 ubicado en zonas residenciales.

Artículo 254. Condiciones de la edificación

1. PARCELA MÍNIMA

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

SUPERF. MÍNIMA (m ²)	ANCHO MEDIO (m)	ANCHO FACHADA (m)
1.000	25	25

2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La edificabilidad máxima sobre la superficie de la parcela neta será de 1,20 m² de techo por m² de suelo de no indicarse otra en los planos de calificación entre paréntesis junto al tipo de la subzona correspondiente.

3. OCUPACIÓN MÁXIMA

El porcentaje máximo de ocupación se fija en el 80 % de la parcela neta.

El espacio no ocupado por la edificación se destinará a aparcamientos y zonas de carga y descarga.

4. NÚMERO DE PLANTAS

La relación entre la altura en metros y el número de plantas será la siguiente:

PB ≤ 7,50 m.

PB+1 ≤ 10,00 m.

Se admite la entreplanta en planta baja y conforme a las condiciones definidas en el artículo 161.

La planta primera deberá respetar una separación mínima lindero público de 5 m.

5. DISTANCIA A LINDEROS

La edificación se adosará a los linderos privados laterales y se retranqueará de los públicos y de los privados posteriores un mínimo de 5,00 m.

6. CERRAMIENTOS DE PARCELA

Los cerramientos en la alineación a vial de la parcela se formalizarán con una valla de obra con altura mínima de 1,00 m que se podrá elevar con materiales ligeros o diáfanos, hasta una altura de 2,50 m.



CAPÍTULO 11

C. O. COMERCIAL

Artículo 257. Condiciones de edificación

1. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

La parcela mínima deberá cumplir los siguientes mínimos dimensionales:

SUBZONA	SUPERFICIE MÍNIMA (m²)	ANCHO MEDIO (m)	ANCHO FACHADA (m)
CO.1, CO.2, CO.3, CO.4	400	15	10

2. PARCELA MÁXIMA

No se fija superficie máxima de parcela.

A las parcelas calificadas de comercial se les podrá incorporar para uso comercial parcelas residenciales colindantes a las que se les aplicará los parámetros de edificación de la ordenanza comercial de la parcela a la que se anexa, a excepción de la edificabilidad que podrá incrementarse hasta alcanzar el índice definido para la subzona comercial a la que se anexa, siempre que no se aumente el aprovechamiento previsto por el PGOU para la parcela residencial, y quede garantizado que no se ve afectada la edificabilidad global de la zona de suelo urbano en la que se actúa. Para determinar los coeficientes de uso se aplicará la ponencia de valores vigente. Mediante estudio de detalle se reordenará la volumetría de las mismas y los espacios libres de edificación, y se justificará la solución de los problemas que tal implantación pueda plantear en relación a paisaje, tráfico y características del entorno edificado. El volumen resultante deberá mantener una distancia mínima de 5 m al resto de los linderos privados originales, cuya franja de terreno deberá tener un tratamiento mayoritariamente ajardinado de acuerdo con el entorno.

3. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

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

SUBZONA	EDIFICABILIDAD m²t/m²s
CO.1	1,00
CO.2	0,50
CO.3	1,50
CO.4	0,50

4. OCUPACIÓN MÁXIMA

El porcentaje máximo de ocupación para cada una de las subzonas es:

SUBZONA	OCUPACIÓN MÁXIMA %
CO.1	60
CO.2	50
CO.3	100
CO.4	50

5. ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS

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

SUBZONA	N.º DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA(m)
CO.1	2	10,00
CO.2	1	6,00
CO.3	2	10,00
CO.4	2	10,00

6. SEPARACIÓN A LINDEROS

La separación a todos los linderos será mínimo de 4 m para edificaciones de una planta y de 5 m para las de dos plantas, excepto para la subzona CO-3 cuya edificación será alineada y adosada. Se exceptúan de esta norma las edificaciones adosadas y alineadas. El espacio no ocupado por la edificación podrá destinarse a jardines, aparcamientos o accesos.

7. CONDICIONES DE ORDENACIÓN

a) Siempre que sea posible se evitará realizar los accesos rodados a las parcelas desde viales primarios, debiendo justificar que con la localización de accesos rodados propuesta no se interfiere en el funcionamiento del tráfico de la zona.

b) Las zonas de carga y descarga de mercancías se localizarán, siempre que sea posible, dentro de las parcelas.

c) Se señalarán en el proyecto las zonas de uso privado y las zonas de uso público, y dentro de las zonas de uso privado se diferenciarán, en su caso, los espacios libres de uso privativo de los de uso comunitario.

Artículo 258(*). Condiciones de uso

1. USO DOMINANTE: Comercio.

2. USOS COMPATIBLES: Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 5; industria en 1.ª categoría, 6, 7, 9, 10 identificadas en el apartado a) como actividades recreativas genéricas, y 11.

Asimismo, serán compatibles los usos definidos en el citado artículo 183 de estas normas con los números 14, 19 y 25.

MODIFICACIONES ARTÍCULO 258

1. USO DOMINANTE: Comercio y oficina.

2. USOS COMPATIBLES: Los definidos en el artículo 183 de estas normas con los números; 5; del que solo se permiten industria en 1.ª categoría y en 2.ª categoría en la modalidad de estación de servicio, 6, 9, 10; solo las identificadas en el apartado a) como actividades recreativas genéricas, 11 a 22 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso cultural (13) se exceptúa los palacios de exposiciones y congresos; el uso de espectáculos (17) solo se permite en la modalidad de cine y teatro, eximiéndose de la obligatoriedad de tramitar un Plan Especial para su implantación en el caso de que se incluyan en una gran superficie comercial, y del deportivo (18) solo se permiten las instalaciones eventuales deportivas, las boleras, los complejos deportivos y gimnasios.

3. Con independencia de lo señalado en el artículo 183, tanto el uso dominante como los compatibles podrán situarse en cualquier posición.

4. Para la implantación de estaciones de servicios se requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle con el objeto definido en el artículo 186 del citado capítulo 7.

CAPÍTULO 12**H. HOTELERA****Artículo 259(*). Definición**

Las instalaciones hoteleras por su doble carácter de infraestructura e industria turística constituyen elementos de especial relevancia en un municipio turístico como Marbella.

Es objetivo de este Plan General garantizar la pervivencia de los hoteles existentes y fomentar la instalación de nuevos hoteles.

A tal efecto, se han calificado los hoteles existentes a la entrada en vigor del Plan con una ordenanza de tipo hotelero, denominada H1, y se ha creado otra denominada H2, que será de aplicación a aquellas parcelas residenciales situadas en el suelo urbano o propuestas en los planes parciales o programas de actuación urbanística, sobre las que se proponga la construcción de hoteles, con las condiciones que se especifican en el apartado 2 del artículo 261.

Asimismo, tendrán la consideración de H1 los hoteles existentes identificados con otras calificaciones en los planos de calificación, cuyo uso hotelero se recoge en las fichas urbanísticas y normas del Plan General.

A los efectos de las presentes normas, en este uso se entenderán incluidos los diferentes tipos de establecimientos de alojamiento turístico propios del suelo urbano, de las vigentes normas sectoriales en la materia, en concreto a la Ley del Turismo de Andalucía.

Artículo 260(*). *Ordenanza Hotelera H1*

Dada la diversidad tipológica de los hoteles existentes y los variados tamaños de parcelas sobre los que se han desarrollado, no es posible una tipificación de los diversos parámetros edificatorios que los definen.

Por ello en cada caso se respeta la parcela, uso y edificabilidad de la edificación existente y se fijan los siguientes valores máximos para los demás parámetros:

1. **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) la altura de la mayor.
2. **OCUPACIÓN.** La máxima ocupación de la edificación, incluidos los sótanos, vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto anterior.
3. **EDIFICABILIDAD.** En parcelas edificadas, se reconoce la edificabilidad existente en el momento de la entrada en vigor del Plan, salvo que se indique con un índice de edificabilidad en los planos de calificación. En casos de justificada necesidad por razones de ampliación derivadas de la adaptación a nuevos requisitos exigidos por la administración sectorial, modernización, mejora de los servicios complementarios para contribuir a reducir la estacionalidad o por incrementar la categoría del establecimiento, la edificabilidad asignada podrá ser superada siempre y cuando no exceda el tope máximo de edificabilidad existente en más de un diez por ciento (10 %) y la ocupación en un siete y medio por ciento (7,5 %), y quede garantizado que no se ve afectada la edificabilidad global de la zona de suelo urbano en la que se actúa.
4. **ALTURA.** La altura máxima será la existente en el momento de la entrada en vigor del Plan, o PB+3+Ático en los casos en que la existente sea menor. Excepcionalmente, y por las justificadas razones técnicas a las que se refiere el punto 3 anterior, se podrá autorizar una planta más respecto de la existente, que deberá tener la consideración de planta ático, de acuerdo a las condiciones establecidas en el artículo 162.bis de estas normas, siempre que no se supere la altura máxima de PB+6+Ático.

Estos parámetros serán de aplicación en caso de reconstrucción o cuando se realicen obras de ampliación justificadas en base a los criterios establecidos en el apartado 3. de este artículo.

Los hoteles existentes calificados con ordenanza H-1, podrán incorporar al uso hotelero terrenos de parcelas residenciales colindantes, a las que se les aplicará la ordenanza H-2, reordenando, mediante estudio de detalle, la volumetría de las mismas con la finalidad de permitir la mejora o renovación del establecimiento hotelero. El volumen resultante deberá respetar los parámetros que el PGOU establece para cada una de las calificaciones, salvo en lo referente a la edificabilidad, que se podrá distribuir en el conjunto si bien no podrá superar la suma de ambas, y en lo referente a la separación a linderos entre las parcelas objeto de ordenación, pudiendo quedar las edificaciones adosadas a dichos linderos.

Artículo 261(*). *Ordenanza Hotelera H2*

1. Las parcelas que se destinen al uso hotelero en cualquiera de sus categorías, se ajustarán a los parámetros correspondientes a la tipología que el Plan General o, en su caso, los planes parciales o especiales hubieran asignado a tales parcelas.

No obstante, dado que las categorías hoteleras de más de 3 estrellas requieren servicios e instalaciones más amplias, que demandan superficies edificables que difícilmente pueden alcanzarse con los parámetros propios del uso residencial de viviendas, en aquellos casos en los que las instalaciones que se propongan reúnan determinadas condiciones mínimas, que se detallan en el apartado 2 de este artículo, podrán incrementarse tales parámetros en la proporción siguiente:

- **OCUPACIÓN MÁXIMA:** Se incrementa en el 25 % de la asignada a la tipología sin que pueda sobrepasarse en ningún caso el 55 % de la superficie de la parcela neta.
- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** Se incrementa en el 25 % de la máxima asignada a la tipología de que se trate.
- **ALTURA MÁXIMA:** Se incrementa en una planta que deberá tratarse como ático retranqueado. La ocupación del ático retranqueado no podrá sobrepasar el 25 % de la ocupación de la planta inmediatamente inferior e incluirá los casetones de escaleras, ascensores y demás instalaciones propias del hotel a excepción de las chimeneas de ventilación.

Estos incrementos solo se aplicarán al uso hotelero, por tanto, no se aplicaría a la edificabilidad de los usos compatibles, a los que como máximo, según lo determinado en el artículo 262.bis, solo podrá destinarse el 15 % de la edificabilidad máxima permitida en la parcela residencial.

Solo en el caso de que no se hayan utilizado los incrementos anteriores podrá revertirse el uso hotelero al residencial de viviendas.

2. Las condiciones mínimas que han de reunir las instalaciones hoteleras para poder optar a los citados incrementos de parámetros son las siguientes:

- a) En núcleos urbanos y zonas de ensanches:
 - 14 m² techo / plaza hotelera.
 - 8 m² de suelo / plaza hotelera.
 - 5 m² de zonas ajardinadas / plaza hotelera.
 - Superficie de aparcamientos en zonas no ocupadas por la edificación: 10 % de la parcela como máximo.
- b) En urbanizaciones residenciales:
 - 14 m² de techo / plaza hotelera.
 - 7,5 m² de suelo / plaza hotelera.
 - Superficie de aparcamiento en zonas no ocupadas por la edificación: 10 % de la parcela como máximo.

3. El uso hotelero, solo se admite en edificio exclusivo.

4. Para los establecimientos hoteleros no se establece una razón de equivalencia entre el número máximo de viviendas permitidas, según la zona de ordenanza residencial asignada por el planeamiento a la parcela que se trate, con el número de unidades de alojamiento.

En cambio, para los apartamentos turísticos y cualquier otro establecimiento que se establezca reglamentariamente por la Ley del Turismo y que cuente con unidades de alojamiento independientes, se dispone una equivalencia de una vivienda por unidad de alojamiento, ya sean apartamentos, villas, chalés o inmuebles análogos.

Artículo 262(*). *Clasificación turística*

En toda solicitud de licencia de obra para la construcción, ampliación o reforma de una edificación de uso hotelero, será preceptivo presentar la declaración responsable expresa por persona técnica competente de que el establecimiento proyectado reúne los requisitos previstos en la normativa aplicable para ostentar la determinada clasificación turística solicitada, la cual junto a la memoria justificativa e información planimétrica exigida, será remitida por este Ayuntamiento a la Delegación Provincial o Territorial de la Consejería competente en materia de Turismo para que informe sobre la adecuación a la normativa turística, de conformidad con lo establecido en el Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía.

Artículo 262.Bis. *Condiciones de uso*

Las condiciones de uso para ambas ordenanzas H son las siguientes:

1. USO DOMINANTE: Hotelero.

2. USOS COMPATIBLES: En la ordenanza H1 serán los definidos en el artículo 183 de estas normas con los números 7, 8, 9, 10 identificadas en el apartado a) como actividades recreativas genéricas y 11. En la H2 serán los permitidos por el Plan en la ordenanza correspondiente a la parcela en la que se implante. Con independencia de lo señalado en el artículo 183, los usos indicados se podrán implantar en cualquier planta.

Asimismo, serán compatibles en la ordenanza H1 los usos definidos en el citado artículo 183 de estas normas con los números 12 a 16, 18, 19 y 25. Respecto de lo anterior se especifica que del uso deportivo (18) solo se permiten los identificados como actividades deportivas.

Estos usos compatibles independientes de los servicios propios de la actividad hotelera se limitarán a un 15 % de la edificabilidad permitida en la parcela, debiendo implantarse en edificio exclusivo, permitiéndose no obstante la comunicación entre la zona hotelera y la destinada a usos compatibles.

CAPÍTULO 13

O. S. ORDENACIÓN SINGULAR

Artículo 266(*). *Relación de "Ordenaciones Singulares" (O. S.) existentes incluidas en la calificación de este Plan General*
(...)

OS (AN-2)

Corresponde a la ordenación prevista a la modificación de elementos del P. G. de 1968, en el Sector Puerto Banús aprobado definitivamente.

Dicha modificación de elementos determina en el ámbito de esta ordenanza OS tres zonas delimitadas en su correspondiente plano de zonificación:

- Benabolá N1.
- Puerto Banús N2.
- Puerto Banús N3.

NORMATIVA PARTICULAR: BENABOLÁ N1

Precisa la tramitación ante el Ayuntamiento de un proyecto ordinario de obras complementarias de urbanización y estudio de detalle de acuerdo con la normativa de la M. E. y viario determinado en la misma.

- Parcela bruta: 18.000 m²s.
- Densidad: 1,5 viviendas/100 m² de suelo.
- Edificabilidad máxima: 2,6 m²/m²s sobre parcela bruta.
- Ocupación: en P.B. 55 %.
 - en P.1.^a y 2.^a 46 %.
 - en P.3.^a 42 %.
 - en P.4.^a 38 %.
 - en P.5.^a 34 %.
 - ático 10 %.
- Alturas máximas:
 - Respecto al paseo central: será de P.B. + 5 + ático (ático retranqueado 3,00 m mínimo de la línea de fachada de la planta inferior).
 - A calle Benabolá: se dispondrá P. B. + 4.
 - En las fachadas norte, sur y oeste (rotonda de acceso y paseo de la Escollera): La altura será P.B. + 3+ ático.

- Separación a lindero: pueden alinearse las plantas bajas a la alineación indicada en el plano de alineaciones de la M.E., pudiéndose disponer soportales y pasajes peatonales.
- Separación entre edificios: $2/3 H$ mayor del edificio.
- Condiciones para la disposición de los volúmenes de la edificación:
 - No será posible disponer paramentos continuos de más de dos plantas, debiéndose realizar retranqueos (superiores a 3,00 m) de las plantas superiores respecto a las inferiores para conseguir un efecto de escalonamiento.
 - No se permiten vuelos sobre las alineaciones de vía pública en el Paseo Central y en el de la Escollera. En la calle Benabolá se permiten vuelos inferiores a 1,50 m, siempre que no sobrepasen el plano vertical que contenga la alineación exterior de la acera.
 - Aparcamientos: 1 plaza / 100 m²t en el interior de la edificación.
- Usos: los previstos en la normativa general de la R. P. G. O.
 - Sótano.
 - P. baja; almacenes en la modalidad de almacenes auxiliares, oficina, comercial, hostelería, cultural, recreativo y establecimientos de ocio y esparcimiento. Dada la configuración especial de dicha zona, estos usos podrán implantarse o hacerse extensivos a la planta primera, en el caso de que se cumplieren las condiciones específicas de insonorización requeridas por la legislación específica vigente para cada actividad.
 - P. alta: residencial y oficina.

NORMATIVA PARTICULAR: PUERTO BANÚS N2

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

CASA	m ² SUPERFICIE	m ² t	m ² t/m ² s	ALTURAS
A	1.142,15	2.139,66	1,87	P.B.+2
B C D	2.700,40	5.850,89	2,16	P.B.+3
G H I	3.184,50	8.388,00	2,63	P.B.+3
J K L M	3.510,00	10.573,16	3,01	P.B.+3
N	2.223,15	7.081,33	3,18	P.B.+3
O P Q	7.830,88	29.105,81	3,72	P.B.+6
R S T U	4.918,13	24.492,28	4,13	P.B.+6

- Usos: idem que para N1.

NORMATIVA PARTICULAR: PUERTO BANÚS N3

Corresponde a la manzana V X Y Z.

- Parcela neta: 4.668,86 m²s.
- Densidad máxima: no se fija; la resultante de la aplicación de la normativa.
- Edificabilidad máxima: 4,05 m²t/m²s sobre parcela neta.
- Ocupación máxima: (se medirán sobre parcela neta).
 - En P.B. 75 %.
 - En P.1.^a a 3.^a 70 %.
 - En P.4.^a 55 %.
 - En P.5.^a 40 %.
 - En P.6.^a 25 %.
- Alturas máximas: P.B. + 6 (21,00 m).

Esta altura se irá escalonando de oeste a este (retranqueando mínimo 3,00 m respecto de la alineación de la fachada de la planta inmediata inferior) hasta conseguir P.B. + 3, de forma que acuerde con las edificaciones contiguas preexistentes.

- Separación a linderos: idem que para N1.
- Separación entre edificios: 1/2 H mayor.
- Condiciones para la disposición de los volúmenes de la edificación.
 - No se permiten vuelos cerrados. Se permiten vuelos abiertos con defensas de características diáfanos (balcones de ménsula inferior a 0,60 m).
 - Aparcamientos: 1 plaza / 100 m² dentro de la edificación.
- Usos: Idem que para N1.

TÍTULO VII

Normas del suelo urbanizable programado

CAPÍTULO 1

DETERMINACIONES SOBRE EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artículo 270(*). *Regulación de la ordenación y edificación*

1. De conformidad con los usos globales anteriormente definidos y en atención a la intensidad de su aprovechamiento el Plan General determina la ordenanza u ordenanzas de aplicación con sus correspondientes subzonas, para los distintos ámbitos territoriales que constituyen los sectores de planeamiento. De este modo el Plan Parcial que desarrolle un sector de planeamiento regulará su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las previsiones a tal fin establecidas en el Plan, normas positivas y particularmente en la ficha de características correspondiente.

2. Cuando un sector de planeamiento pueda ser ordenado bajo distintos tipos de ordenanzas o de subzonas de la misma ordenanza por permitirlo expresamente el Plan General, habrá de establecer, dentro del territorio planeado, una precisa delimitación del ámbito de aplicación de cada ordenanza y de las correspondientes subzonas.

3. La ordenanza u ordenanzas propuestas con sus correspondientes subzonas tiene el carácter de aprovechamiento máximo, quiere ello indicar que el Plan Parcial opera con libertad al regular la ordenación de la superficie planeada, eligiendo, dentro de la ordenanza propuesta, las subzonas más restrictivas o de menor intensidad de uso. A estos efectos, tienen la consideración de subzonas más restrictivas en la ordenanza o zona unifamiliar exenta y adosada, las de parcela mínima de superior tamaño, en las restantes ordenanzas o zonas aquellas en las que los parámetros de altura y edificabilidad tenga un menor valor.

4. En todo caso, tanto si el Plan Parcial acomoda su ordenación y edificación a las ordenanzas propuestas en el Plan General (zona y subzona) o regula aquella eligiendo subzonas de menor intensidad de uso conforme a lo definido en el número anterior, será obligatorio el respeto y el cumplimiento del valor de todos y cada uno de los parámetros definidores de dicha ordenanza (zona y subzona) según vienen estos regulados en el título VI de estas Normas Urbanísticas. Los planes parciales no podrán zonificar el territorio planeado proponiendo ordenanzas (zonas o subzonas) no contemplados en el título citado.

5. Los planes parciales que desarrollen sectores de planeamiento de uso de vivienda de modalidad turística comprendidos en el número 1. a) del artículo 269 podrán, aun cuando la ficha de características no lo mencione expresamente, zonificar parte de la superficie planeada con arreglo a la ordenanza “Ordenación singular”.

6. En los casos en que la ficha urbanística del sector proponga para su desarrollo la ordenanza unifamiliar adosada, referida a las subzonas UA-2 y UA-3 y siempre justificado en una

mejor adaptación de la tipología a las condiciones topográficas o ambientales del terreno, podrá esta ser sustituida en el desarrollo del Plan Parcial por la ordenanza de Poblado Mediterráneo, subzonas PM-2 y PM-3, respectivamente.

Dado pues el carácter de ordenanza alternativa y compatible que se otorga, la superficie que la misma ocupe habrá forzosamente de limitarse a una parte del conjunto planeado, no pudiendo sustituir a las que con carácter dominante el Plan General proponga para cada sector o ámbito de planeamiento especial.

Artículo 272. *Vialidad y aparcamientos*

Corresponde al Plan Parcial la definición exacta de las características técnicas del viario local de conformidad con las condiciones de trazado, diseño y pavimentación regulados en “Normas Técnicas de Urbanización”.

Del mismo modo en los sectores de planeamiento parcial deberá preverse el número de plazas de aparcamientos y con las condiciones de diseño que se establecen en el artículo 197 y ss. de estas normas.

El Plan Parcial que se formule en sectores de planeamiento en los que el Plan General haya definido el viario primario según resulta de los planos correspondientes vendrá obligado a respetar su trazado y conexiones, con las tolerancias indicadas en el artículo 71 de estas normas. En cuanto al viario secundario que el Plan General haya definido en algunos sectores de planeamiento parcial se estará a lo dispuesto en el artículo 15.2.d de estas Normas Urbanísticas.

El citado instrumento de planeamiento contemplará además las siguientes determinaciones:

- a) Definición de las alineaciones de la red viaria y de las edificaciones.
- b) Obligación de dotar de acceso rodado a todas las edificaciones o a la zona ajardinada a cuyo frente de aquella.
- c) Prohibición de trazar calles terminadas en fondo de saco en los sectores de planeamiento correspondientes al ensanche de los núcleos.
- d) Se evitarán en la medida de lo posible, la existencia de codos en el trazado viario, debiendo formar este una trama con salidas en las dos direcciones longitudinal y transversal.

Artículo 276(*). *Obligatoriedad de determinadas obras de conexión*

En los casos en que el sector, a cuya urbanización se quiera proceder, quede alejado de las redes municipales viarias o de servicios, o de los Sistemas Generales a los que deban acometer sus infraestructuras, por quedar separados de ellos por sectores aún no desarrollados y/o ejecutados, el Plan Parcial deberá garantizar, mediante el aval correspondiente al 100 % de las obras, la ejecución a costa del sector, de los siguientes servicios mínimos:

1. Vial de acceso de 14 m de anchura como mínimo, de acuerdo a las condiciones establecidas en el apartado c del artículo 106, cuyo diseño se acomodará a las secciones tipo definidas en este plan, desde el sector hasta la carretera o vía a la que esté prevista la conexión.
2. Colector general de saneamiento, tubería principal de abastecimiento, distribución en B.T. de energía eléctrica, etc. desde el sector hasta las conexiones a las redes previstas, calculadas para el límite de saturación de todos los sectores a los que vaya a dar servicio en el futuro.
Esta es una obligación general para todos los sectores, con independencia de su localización.
3. Carril bici cuya anchura se ajustará a las condiciones establecidas en el punto 5 del artículo 106, cuyo diseño se acomodará a las secciones tipo definidas en el Plan Director de Bicicleta Municipal, desde el sector hasta el carril bici en el que esté prevista la conexión.

TÍTULO VIII**Normas del suelo urbanizable no programado****TÍTULO IX****Normas del suelo no urbanizable****CAPÍTULO 2****SUELO NO URBANIZABLE COMÚN***Artículo 305. Condiciones de uso***1. USO DOMINANTE:** Uso agrícola.**2. USOS PERMITIDOS**

- a) Uso extractivo. Este uso se desarrollará con arreglo a los requisitos establecidos en el capítulo correspondiente a la regulación específica del uso extractivo.
- b) Uso de vertedero de residuos no peligrosos. Con las limitaciones formuladas en las Normas Generales de Protección podrá establecerse este uso a distancia superior a dos kilómetros de los núcleos de población y a más de 500 m de cualquier edificación residencial.
- c) Uso de vertedero de residuos inertes. Con las limitaciones formuladas en las Normas Generales de protección y en zonas no visibles desde las vías de comunicación, se podrá situar este uso en el suelo no urbanizable.

- d) Uso de industria nociva y peligrosa y almacenamiento de materias peligrosas. Se situarán obligatoriamente a distancia superior de dos km de los núcleos de población y a más de 500 m de cualquier edificación residencial. Se exigirá estudio geotécnico conjuntamente con el proyecto. No podrán situarse en aquellas áreas de protección en que así se determine en su normativa específica.

Será precisa la declaración previa de su interés social para permitirse su ubicación en S.N.U.

- e) Uso de ganadería estabulada. A distancia mayor de 200 m de cualquier edificación residencial si se trata de animales pequeños y de 350 m de aquella y 2.000 m del núcleo de población en el ganado mayor, se permite su situación en suelo no urbanizable salvo mención expresa en la normativa particular. En todos los casos no se permitirán sus vertidos al terreno, construyéndose fosas de purines de hormigón impermeabilizadas que se limpiarán al menos dos veces al año.

La separación mínima de 200 m para “animales pequeños” será únicamente aplicable a las especies encuadradas dentro de la rama de “vertebrados”, a excepción de las pertenecientes a la clase de los “peces”.

Las instalaciones destinadas a la cría de las especies restantes, (incluidas las piscifactorías) estarán sometidas únicamente a la obligación de la separación mínima a linderos propia de esta clase de suelo.

En cualquier caso, habrá de demostrarse que el tipo de pienso o alimento básico a utilizar no estará compuesto por basuras o sustancias en putrefacción que puedan producir olores que puedan convertir en molesta la instalación.

- f) Uso de acampada o camping. La ubicación de este uso en suelo no urbanizable requerirá la redacción, conseguida su declaración de interés social, de un Plan Especial en el que, al menos, se contemplen los siguientes aspectos:
 - Necesidad de la actuación y justificación de la misma.
 - Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.
 - Justificación de la dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamiento, depuración y vertido, así como de los accesos necesarios.

- Estudio de impacto que, sobre el medio natural, se produce, justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas.
- Demostración y compromiso de que las parcelas destinadas a la acampada no pasarán a propiedad de los usuarios en ningún caso.
- g) Salón de celebraciones incompatible con el medio urbano. Obtenida la declaración de interés social, podrá implantarse este uso, sujeto a las prescripciones señaladas en el artículo 183 de estas normas.
- h) Uso de equipamiento público. Previa declaración de utilidad pública o interés social, en su caso, podrán instalarse y construirse en este tipo de suelo no urbanizable usos y edificaciones susceptibles de ser denominadas como equipamiento público que forzosa-mente requieran este emplazamiento.
- i) Uso de vivienda familiar.
- j) Uso deportivo. Siempre que se realice en instalaciones descubiertas.

3. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos todos aquellos no específicamente declarados dominante y permitidos, con la salvedad de aquellos usos que, aun no estando recogidos en el apartado anterior, sean susceptibles de implantación mediante el procedimiento previsto por la legislación vigente para las Actuaciones de Interés Público.

CAPÍTULO 3

SUELO NO URBANIZABLE AGRÍCOLA DE REGADÍO

Artículo 308. *Condiciones de uso*

1. USO DOMINANTE: Agrícola de regadío.

2. **USOS PERMITIDOS:** Vivienda familiar vinculada a la explotación agraria y los usos de carácter complementarios de la actividad agrícola como almacenes para aperos, graneros, etc, y vivienda unifamiliar aislada no vinculada conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Asimismo, se permiten aquellos usos que sean susceptibles de implantación mediante el procedimiento previsto por la legislación vigente para las actuaciones de interés público a excepción de los usos industriales, los hipódromos, parques de atracciones y temáticos, parques acuáticos, establecimientos de actividades zoológicas, vertederos de residuos no peligrosos, vertederos de residuos inertes y centros autorizados de tratamiento de vehículos al final de su vida útil.

3. **USOS PROHIBIDOS:** Son prohibidos todos los usos a excepción de los que autorizan los dos números anteriores.

CAPÍTULO 4

SUELO NO URBANIZABLE FORESTAL

Artículo 312. *Condiciones de uso*

1. USO DOMINANTE: Forestal.

2. USOS PERMITIDOS

- a) Vivienda familiar vinculada a la explotación forestal y las de carácter complementario a dicha actividad como viveros, almacenes para productos forestales o mecánicos al servicio de la explotación, semilleros, etc, y vivienda unifamiliar aislada no vinculada conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.
- b) Uso ganadero en régimen de estabulación libre.
- c) Uso extractivo. En el caso de que se trate de actividades mineras o de extracción de áridos, en lugares no visibles desde las zonas abiertas del municipio.

- d) Uso agrícola. Siempre que ello no implique una alteración sustancial de la topografía y características del suelo y no agrave situaciones de erosión o degradación del medio físico cuando tales situaciones existen.
- e) Asimismo, sin perjuicio de la compatibilidad con las condiciones de regulación de usos y actividades establecidas en los espacios preservados por el planeamiento territorial, se permiten aquellos usos que sean susceptibles de implantación mediante el procedimiento previsto por la legislación vigente para las actuaciones de interés público a excepción de los usos industriales, los hipódromos, parques de atracciones y temáticos, parques acuáticos, establecimientos de actividades zoológicas, vertederos de residuos no peligrosos, vertederos de residuos inertes y centros autorizados de tratamiento de vehículos al final de su vida útil.

Además, en la Unidad Ambiental UA número 02, laderas con arbolado autóctono, de los usos de equipamiento se excluyen; alojamiento comunitario, educativo, cultural, religioso, deportivo, auditorio al aire libre, camping, así como los usos terciarios, comerciales y hotelero.

3. USOS PROHIBIDOS

Son prohibidos todos los usos a excepción de los que autorizan los dos números anteriores.

Disposiciones transitorias

Primera. Edificios e instalaciones fuera de ordenación

1. Los edificios, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de la presente modificación de las Normas Urbanísticas que resulten disconformes con las determinaciones de uso, ocupación, altura, volumen, separación a linderos o parcela mínima en ella establecidas, quedarán en situación de fuera de ordenación de carácter sustantivo.

El presente Plan diferencia, en el régimen de fuera de ordenación sustantivo, los siguientes niveles de intensidad:

A. INCOMPATIBILIDAD TOTAL

Tienen la consideración de fuera de ordenación por incompatibilidad total, aquellos edificios, construcciones o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad integral o absoluta con las determinaciones de este Plan por encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

- a. Localizarse en terrenos en los que el planeamiento prevea un destino público de espacios libres, equipamiento, red viaria o sistemas de infraestructuras.
- b. En los casos en los que se encontrase la edificación o parcela destinada a una actividad considerada incompatible con el modelo territorial, por estar expresamente prohibida su implantación en el municipio por este Plan General, o bien considerada incompatible con el medio urbano de conformidad con el artículo 188 y con las previsiones del Plan Especial de Protección del Medio Urbano que se redacte en desarrollo del artículo 44.

B. INCOMPATIBILIDAD PARCIAL

Se considerarán en régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad parcial los edificios, construcciones o instalaciones que no localizándose en terrenos en los que el planeamiento prevea un destino público de espacios libres, equipamiento, red viaria o sistemas de infraestructuras, presenten una disconformidad con el uso admitido o con los parámetros de altura, ocupación, volumen, separación a linderos o parcela mínima establecidos por este Plan.

También se considerarán en régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad parcial las edificaciones, construcciones o instalaciones que se localicen en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada, desarrollo o gestión urbanística.

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

La mera previsión de una corrección de alineación pública que afecte de forma parcial a la edificación no implica por sí sola la inclusión del inmueble en el régimen de fuera de ordenación siempre que no afecte a la dotación de aparcamientos previstos en el vial y no impida la efectividad de su destino público.

2. Régimen de fuera de ordenación de carácter sustantivo.

El régimen de fuera de ordenación de carácter sustantivo determina que, en los edificios, construcciones e instalaciones, solo podrán realizarse las obras de conservación y mantenimiento que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino.

No obstante, también podrán autorizarse obras de consolidación, reforma, rehabilitación, así como de ampliación si las ordenanzas de aplicación lo posibilitan.

En los supuestos de fuera de ordenación por incompatibilidad total, dicha autorización solo procederá cuando no se haya iniciado procedimiento de expropiación y quedará condicionada a la renuncia del mayor valor de expropiación que generen dichas obras. El otorgamiento de dicha autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

En los edificios, instalaciones y construcciones sometidas al régimen de fuera de ordenación de carácter sustantivo podrán autorizarse nuevos usos siempre que los mismos sean compatibles con la calificación asignada a los terrenos. En edificaciones en régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad parcial también se permitirán nuevos usos siempre que sean compatibles con el uso autorizado en el edificio existente y el nuevo uso no esté expresamente prohibido por la ordenación urbanística vigente.

3. Tendrán la consideración de fuera de ordenación formal o fuera de ordenanzas, las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las Normas de orden estético, higiénico o de seguridad; o porque alguno de sus elementos (vuelos, marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán realizarse obras de conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de restauración y mejora con incremento de volumen y autorización de nuevos usos, siempre que de forma simultánea se realicen las alteraciones oportunas, obras de adaptación, supresión o sustitución de dichos elementos singulares disconformes, para que el edificio, al menos en la zona de intervención, recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Normas.

4. Los edificios, construcciones e instalaciones sitos en suelo no urbanizable se registrarán por la legislación urbanística andaluza que regule esta categoría de suelo.

Tercera(*).

Las determinaciones establecidas en las presentes Normas serán también de aplicación a las parcelas situadas en el ámbito de planes parciales, planes especiales de reforma interior y estudios de detalle que estén aprobados definitivamente, con la salvedad de las determinaciones referentes al aprovechamiento y densidad que pudieran haber establecido los citados instrumentos, las cuales seguirán siendo de plena aplicación. En cuanto a las de uso, así como a las restantes determinaciones específicas, se deben tener en cuenta las establecidas en las fichas de características de los sectores de planeamiento.

Dichas determinaciones, con las salvedades indicadas, podrán ser igualmente incorporadas y aplicadas, por los instrumentos de planeamiento en tramitación cualquiera que sea la fase de aprobación en la que se encuentren.

ANEXO I

Ordenanza Municipal de Edificación por la que se establecen las normas estéticas para los edificios del centro histórico de Marbella**1.º *Ámbito de aplicación***

La presente ordenanza es de aplicación en los edificios del centro histórico y sus ensanches, considerándose como ensanche a la zona del Barrio.

El ámbito de aplicación de esta normativa es la zona C-1 y NP-1 que comprende la zona delimitada por el interior de las siguientes calles: Calle Salvador Rueda, avenida Juan Alameda, avenida Nabeul, calle Peñuelas, travesía Huerta de los Cristales, avenida Severo Ochoa, avenida Ramón y Cajal, calle Huerta Chica, plaza Mijas, plaza de los Olivos, calle Francisco de Quevedo (cruzando por la plaza del Mercado), avenida del Mercado.

Artículo 2.º *Colores en la fachada*

1. Siguiendo la estructura de “pueblo andaluz” se regulará el uso de colores en las fachadas al blanco o de la gama de los ocres y en todo caso suaves y claros, prohibiendo colores y acabados brillantes o metálicos. Los zócalos y rodapiés podrán ser de color añil o colores más oscuros, incluyendo cualquier tipo de elemento decorativo en remates de ventanas, puertas u otros.

2. La cerrajería, de balcones y rejas de seguridad de casas y locales comerciales, serán de color oscuro, verde carruaje o negro.

Artículo 3.º *Materiales de fachada*

1. Serán enfoscados y monocapas de grano fino.

Excepcionalmente podrán proponerse aplacados con acabados no pulimentados ni brillantes, que deberán justificar su adecuación al entorno y someterse a aprobación municipal.

2. Se prohíbe cualquier material decorativo que sustituya a la pintura, acabados en piedra, como el mármol o el granito.

3. La carpintería de los huecos de las viviendas, portales y cierres, deberá ser de madera, pvc o aluminio, no permitiéndose el uso de colores metálicos y brillantes. Las carpinterías en fachadas y zonas vistas deberán presentar colores marrones imitando madera, o en su caso colores oscuros, pudiéndose usar también el color blanco.

4. La de los locales comerciales podrá ser metálica, pero pintadas con colores no brillante y oscuros.

5. Las ménsulas de los balcones deberán tener un grueso máximo de 15 cm.

6. En las fachadas exteriores, será obligatorio disponer canalones de recogida de aguas pluviales de las cubiertas de tejas, los cuales deberán ser cerámicos de colores oscuros, de la gama de los marrones o verde carruaje; o bien, quedar integrados en el alero de la misma, como recoge la siguiente figura.

* Imagen no disponible, consultar el documento “Anuncio AD parcial normativa sin afectación Cultura” en la página web: <https://transparencia.marbella.es/ambitos/urbanismo-y-ecologia/item/300-aprobacion-definitiva-de-forma-parcial-del-expediente-denominado-segunda-modificacion-de-las-normas-urbanisticas-del-pgou-de-1986-expte-help-2020-8712.html>.

En el caso de que se ejecuten nuevos cerramientos de fachada, los bajantes de los canalones deben embutirse en la misma, y no deberán verter sus aguas a la vía pública.

7. La instalación de dichos canalones quedará pendiente de informe técnico en aquellos casos en los que los edificios tengan algún tipo de protección.

8. Las tejas de las cubiertas deben ser cerámicas color barro sin vidriar, salvo las que se dispongan en las cumbres que podrán ser vidriadas, debiendo ser en este caso de colores oscuros de la gama de los marrones o verde carruaje.

9. Igualmente deberán quedar empotradas en las fachadas los contadores, cuadros eléctricos, canalizaciones y cableado.

Artículo 4.º *Elementos decorativos de fachada*

1. Se prohíben las tejas sobre molduras o cornisas y salientes.
2. En las cubiertas inclinadas de tejas, los aleros volarán un mínimo de 25 cm y un máximo de 35 cm.
3. Se prohíben los recercados de los huecos, salvo que en la composición de la fachada estos tengan consideración de singulares.
4. En los locales comerciales los rótulos o carteles, deberán diseñarse conjuntamente con la fachada, de forma que queden integrados en ella.
5. Los balcones tendrán que respetar el modelo de la casa andaluza.

Artículo 5.º *Cerrajería*

1. Los balcones deberán tener las barandillas metálicas diáfanas. Prohibidos los perfiles de obra.
2. Los cierres de seguridad deberán ser de tal forma que plegados queden totalmente ocultos en la fachada, así como de características diáfanas, formados con elementos modulares tipo arandelas o similar, salvo en comercios que acrediten que deban tener especiales medidas de seguridad.

Artículo 6.º *Instalaciones*

1. Los aparatos de aire acondicionado deberán instalarse en la cubierta de las edificaciones o en patios interiores, pero en ningún caso en las fachadas que dan a la vía pública.
2. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no es posible otra solución, podrán empotrarse en las fachadas a una altura superior a 2,10 m sobre el acerado y protegidos visualmente con rejilla.

Artículo 7.º *Dimensiones de los elementos de fachada*

1. La altura máxima de los zócalos: 1,20 m.
2. Anchura máxima de los huecos (puertas y ventanas): 2,00 m.
3. La separación mínima entre huecos de fachada deberá ser mayor a la mitad de la anchura del hueco mayor.
4. La altura de un hueco de fachada debe ser mayor que su anchura en al menos un 30 %.

Artículo 8.º *Composición de los huecos de fachada*

Deberán guardar una correspondencia vertical entre ellos.

Artículo 9.º *Publicidad con instalación de rótulos*

1. Definición: Son los que constituidos por paneles o letras sueltas, adosados o grabados sobre parámetros verticales, bien apoyados en el suelo mediante soporte, tienen alguna dimensión superior a 50 centímetros, con un espesor máximo de 15 centímetros.
2. Se permitirán en plano de fachada propio del establecimiento.
3. Deberán presentar aspectos decorativos, y en su conjunto no desarmonizará y perjudicará el edificio donde se instalen.
4. Podrá ir en soporte de piedra, madera, cerámica o metal, también podrán ir por palabras sueltas directamente sobre fachada en los materiales anteriormente descritos.
5. Cualquier elemento publicitario que se emplace en esta zona deberá adaptarse, en cuanto a dimensiones, materiales, proporciones, texturas y diseño en general al carácter histórico de la zona, y en particular a la estructura y concepción del edificio base sobre el que se coloca. Los colores deberán ajustarse a los aprobados para fachadas y se adecuará, siempre que se pueda, a los colores del edificio donde se ubique.

6. Podrán ser iluminados con focos (se tendrá que adjuntar proyecto técnico que determine la luminosidad y tamaño de los focos para su posterior autorización que tendrá que llevar un informe favorable sobre su posible instalación de los servicios eléctricos de este Ayuntamiento).

7. Quedan totalmente prohibidos los carteles luminosos y rótulos de neón.

8. Cuando el anuncio se coloque sobre el edificio catalogado o su entorno, se requerirá informe de la Dirección General de Cultura de la Comunidad Autónoma de acuerdo con la Ley 13/1985, del Patrimonio Histórico Español, no pudiendo ser luminosos.

9. Cumplir lo dispuesto en el capítulo III de la Ordenanza Municipal sobre Protección de los Espacios Públicos del Municipio de Marbella, además de las demás normativas en vigor en esta materia.

Artículo 10.º *Instalaciones con toldos*

1. Definición: Toda cubierta de tela que se extiende para proporcionar sombra.

2. Se permitirán aquellos toldos cuyo diseño y colores estén integrados en el edificio.

3. Preferiblemente deberán ser blancos o crudos con rotulación negra o en algún color de la fachada.

4. Cualquier elemento publicitario que se emplace en esta zona deberá adaptarse, en cuanto a dimensiones, materiales, proporciones, texturas y diseño en general al carácter histórico de la zona, y en particular a la estructura y concepción del edificio base sobre el que se coloca.

5. Se prohíben los toldos de caída fija estando exentos de esta prohibición los toldos de pequeñas dimensiones, cuyo mayor saliente no será superior a 0,75 m capotas.

6. No se podrá sobrepasar en ningún caso la longitud de la fachada del establecimiento.

7. En cualquier autorización que se conceda, el toldo deberá recogerse una vez se cierre el establecimiento, debiendo quedar la vía pública diáfana sin ningún tipo de anclaje que sobresalga ni suponga ningún peligro para los peatones.

8. La altura mínima de los anclajes a la fachada sobre la acera no podrá ser inferior a tres metros, siendo 2,2 m en la altura mínima de instalación de barras tensoras y otros elementos.

9. La caída máxima del toldo con el nivel de la acera será de 2 m, así como los faldones laterales.

10. Quedan prohibida la instalación de toldos en edificios declarados de protección singular y de protección general según el C1. (Se está realizando una toma de datos con fotos de la relación de edificios singulares del C1).

11. No se permitirán todos los anclajes al pavimento.

12. Cumplir lo dispuesto en el artículo 2 de la Ordenanza Municipal Reguladora de la Ocupación de los Espacios de Uso Público con Terrazas, Mesas, Sillas, Sombrillas, Toldos y otras Instalaciones Similares, además de las normativas en vigor en esta materia.

Artículo 11.º *Publicidad en el entorno del centro urbano*

1. Como norma general las inscripciones, anuncios, rótulos, marquesinas, toldos se ajustarán a las ordenanzas municipales existentes, al Plan General de Ordenación Urbana y a las normativas en vigor referentes a estas materias además de lo dispuesto en estas normas.

2. Cualquier tipo de instalación anteriormente mencionada de propiedad privada que den a la vía pública se acogerán igualmente a estas normas, debiendo obtener el permiso municipal correspondiente, que se concederá previo examen de sus características que deberán presentarse en este Ayuntamiento.

3. Asimismo las inscripciones, anuncios, rótulos, marquesinas, toldos y demás instalaciones no podrán afectar a arbolado, farolas y elementos de mobiliario urbano, así como dificultar la observación de perspectivas, conjuntos y elementos de interés.

4. Se considerarán faltas el cumplimiento de órdenes municipales sobre corrección de deficiencias advertidas en la instalación, la falta de mantenimiento de las condiciones de estabilidad y seguridad de las instalaciones y la reiteración en la comisión de dichas faltas.

5. La Administración Municipal podrá disponer del desmontaje o retirada de las instalaciones, con reposición de los elementos al estado anterior.

6. Las órdenes de desmontaje o retirada de las instalaciones deberán cumplirse por los interesados en el plazo máximo de treinta días; en caso de incumplimiento, los servicios municipales procederán a la ejecución subsidiaria a costa del obligado, que deberá abonar los gastos que se deriven de la referida operación.

7. Cuando la instalación se realice, sin autorización, en dominio público, se podrá proceder a su retirada inmediata por el Ayuntamiento, a costa del titular de la instalación, que deberá abonar los gastos que deriven de la operación y la correspondiente sanción administrativa.

Artículo 12.º *Publicidad en banderolas*

1. Definición: Son aquellos cuya disposición es perpendicular al paramento vertical sustentante, con cualquier dimensión.

2. Cualquier elemento publicitario que se emplace en esta zona deberá adaptarse, en cuanto a dimensiones, materiales, proporciones, texturas y diseño en general al carácter histórico de la zona, y en particular a la estructura y concepción del edificio base sobre el que se coloca.

3. No se permitirá la instalación de banderolas sobre los edificios sobre los edificios catalogados.

Artículo 13.º *Instalación con marquesinas*

1. Definición: Son aquellos que dispuestos paralelos a las fachadas de los edificios tienen un espesor mayor de 15 centímetros, en algún punto, o se incorpora en marquesinas o algún elemento ornamental exterior en relieve con saliente superior a dicha dimensión.

2. Se prohíben las marquesinas en el centro histórico y no se permitirán la instalación de banderolas y marquesinas sobre los edificios catalogados.

Artículo 14.º *Documentación a presentar para instalación de publicidad*

1. La instalación de cualquiera de los tipos de anuncios definitivos en la presente requerirá la solicitud previa de licencia municipal suscrita por el interesado o persona que le represente y por técnico competente, cuando la instalación lo requiera.

2. Con la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- Plano de emplazamiento a escala 1.100.
 - Plano completo de la fachada, a 1:50, con ubicación del anuncio.
 - Fotografía en color de formato 10 x 13 de la fachada sobre la que se ubica.
 - Documentación técnica sobre la instalación, suscrita por técnico competente, en cuanto al contenido del mensaje publicitario, dimensiones, ubicación, estabilidad, materiales, características formales y de diseño.
3. Una vez realizada la instalación se aportará:
- Fotografía del estado final, donde se aprecie la situación en la fachada.
 - Certificado de instalación visado y firmado por técnico competente en caso de ser necesario.

Artículo 15.º *Potestades administrativas*

El Ayuntamiento asegurará el cumplimiento de la presente Ordenanza mediante el ejercicio de las potestades establecidas en el artículo 168 de la LOUA.

Disposiciones transitorias

Los edificios en el ámbito de aplicación de la presente ordenanza que, a la entrada en vigor de la misma, no se encuentren adaptados a ella, deberán hacerlo en el plazo máximo de tres años.



Los planos de localización de bienes protegidos (con csv 6c5232583a5f1ec01d-47de138697770b727de08a) podrán ser consultados en la siguiente dirección de validación: <https://sede.malaga.es/marbella>.

Podrá consultarse la documentación del expediente en la página web del Ayuntamiento de Marbella, a través del siguiente enlace: <https://transparencia.marbella.es/ambitos/urbanismo-y-ecologia.html>.

Contra el presente acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, no cabe recurso en vía administrativa, por lo que, de conformidad con los artículos 10.1.b), 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación del anuncio del acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de planeamiento. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que estime pertinente.

Marbella, 18 de enero de 2023.

La Alcaldesa, María de los Ángeles Muñoz Uriol.

220/2024