

**NORMAS URBANÍSTICAS. DISPOSICIONES GENERALES**

**TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL**

## INDICE

### **TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL**

Capítulo Primero. Objeto del Plan General.

Capítulo Segundo. Contenido del Plan General.

### **TITULO II. LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACION DEL PLAN GENERAL**

Capítulo Primero. Disposiciones Generales.

Capítulo Segundo. Registro de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados.

Capítulo Tercero. Instrumentos de Ordenación.

Sección 1ª. Figuras de Planeamiento y Ordenación.

Sección 2ª. Figuras de Planeamiento General.

Sección 3ª. Disposiciones Generales de las Figuras de Planeamiento de Desarrollo.

Sección 4ª. Planes Parciales.

Sección 5ª. Planes Especiales.

Sección 6ª. Estudios de Detalle.

Sección 7ª. Otros Instrumentos de la Ordenación Urbanística.

Capítulo Cuarto. Instrumentos de Gestión.

Capítulo Quinto. Instrumentos de Ejecución Material.

Capítulo Sexto. Instrumentos de Protección.

### **TITULO III. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES**

Capítulo Primero. Disposiciones Generales

Capítulo Segundo. El Aprovechamiento Urbanístico

Capítulo Tercero. El deber de conservar y rehabilitar

Capítulo Cuarto. Parcelación Urbanística

Capítulo Quinto. La Información Urbanística

## **TITULO IV. LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO Y LA INTERVENCION ADMINISTRATIVA**

Capítulo Primero. Disposiciones generales de la actividad de ejecución.

Capítulo Segundo. Las Actuaciones Sistemáticas

Capítulo Tercero. Las Actuaciones Asistemáticas.

Capítulo Cuarto. La Expropiación.

Capítulo Quinto. La ejecución urbanística de las dotaciones.

Capítulo Sexto. La ejecución en áreas de gestión integrada.

Capítulo Séptimo. Intervención preventiva de los actos de construcción, edificación y uso del suelo.

Sección 1ª. Disposiciones Generales.

Sección 2ª. Licencias Urbanísticas.

Subsección 1ª. Disposiciones generales a todas las licencias urbanísticas.

Subsección 2ª. Tipos especiales de licencias urbanísticas.

## **TITULO V. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DE SUELO**

Capítulo Primero. Disposiciones generales

Capítulo Segundo. Patrimonio municipal de suelo

Capítulo Tercero. Cesión de terrenos y derechos de superficie

Capítulo Cuarto. Tanteo y retracto.

Capítulo Quinto. Determinaciones relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

## **TITULO VI. REGULACIÓN DE LOS USOS Y SISTEMAS**

Capítulo Primero. Condiciones generales.

Capítulo Segundo. Uso Residencial.

Capítulo Tercero. Uso Productivo.

Capítulo Cuarto. Uso Terciario.

Capítulo Quinto. Equipamiento comunitario.

Capítulo Sexto. Parques y Jardines públicos.

Capítulo Séptimo. Aparcamientos.

Capítulo Octavo. Sistemas Locales y Sistemas Generales.

Sección 1ª. Disposiciones generales.

Sección 2ª. Régimen Jurídico de los Sistemas Generales.

Sección 3ª. Regulación de las Clases de Sistemas Generales.

Subsección 1ª. Sistema General de Comunicaciones

Subsección 2ª. Sistema General de Espacios Libres

Subsección 3ª. Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos.

Subsección 4ª. Sistema General de Infraestructuras Urbanas Básicas.

Sección 4ª. Colaboración de los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores en la ejecución de los sistemas generales de interés municipal.

Subsección 1ª. Sistemas generales adscritos al suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado.

Subsección 2ª. Sistemas generales en el suelo urbanizable no sectorizado.

Sección 5ª. Sistemas locales.

Capítulo Noveno. Donaciones privadas

## **TITULO VII. NORMAS DE URBANIZACION**

Capítulo Primero. Disposiciones Generales

Capítulo Segundo. Proyectos y Ejecución de la Obra Urbanizadora.

Capítulo Tercero. La Urbanización de los espacios viarios.

Sección 1ª. Red Viaria.

Capítulo Cuarto. Las infraestructuras Urbanas Básicas.

Sección 1ª. Red de abastecimiento de agua potable.

Sección 2ª. Red de saneamiento y pluviales.

- Sección 3ª. Red de energía eléctrica
- Sección 4ª. Red de alumbrado público
- Sección 5ª. Otras disposiciones.

## **TITULO VIII. MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO Y CALIDAD MEDIO-AMBIENTAL**

Capítulo Primero. Disposiciones Generales.

Capítulo Segundo. Condiciones de la Edificación.

- Sección 1ª. Actuaciones sobre la edificación.

Capítulo Tercero. Actuaciones sobre la urbanización.

- Sección 1ª. Actuaciones sobre los espacios libres y zonas verdes.
- Sección 2ª. Actuaciones sobre la red viaria.
- Sección 3ª. Infraestructuras y redes.
- Sección 4ª. Gestión de Residuos.

## **TITULO IX. PROTECCION DEL MEDIO NATURAL Y URBANO**

Capítulo Primero. Disposiciones Generales.

Capítulo Segundo. Protección del Medio Físico.

Capítulo Tercero. Prescripciones de corrección, Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento.

- Sección 1ª. Medidas Generales.
- Sección 2ª. Medidas en Sistemas Generales.
- Sección 3ª. Medidas en Campos de Golf.
- Sección 4ª. Medidas en Suelo Urbanizable.
- Sección 5ª. Medidas específicas por Sectores de Crecimiento.
- Sección 6ª. Medidas aplicables en obras, actuaciones urbanizadoras y procesos de construcción.

Capítulo Cuarto. Medias de Control y Seguimiento.

Capítulo Quinto. Protección del Medio Urbano.

## **TITULO X. NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO. ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO**

Capítulo Primero. Recursos Objeto de Protección.

Capítulo Segundo. Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico.

Sección 1ª. Disposiciones Generales.

Sección 2ª. Normas de Protección del Conjunto Histórico.

Sección 3ª. Normas de Protección del Patrimonio Edificado.

Sección 4ª. Normas de Protección al Exterior de la Zona Centro.

Sección 5ª. Gestión Municipal.

Sección 6ª. Relación de Inmuebles con pinturas murales documentadas por sectores y calles.

Sección 7ª. Zonas de Interés Paleontológico del término municipal de Málaga.

Capítulo tercero. Normas de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Monumental.

Capítulo Cuarto. Normas de Protección de Jardines de Interés y Especies Arbóreas Protegidas.

Capítulo Quinto. Registro de Bienes Protegidos y de Servidumbres.

**CAPÍTULO PRIMERO. OBJETO DEL PLAN GENERAL.****Artículo 1.1.1. Objeto del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga.**

1. Es objeto del presente Plan General de Ordenación Urbanística el establecimiento de la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Málaga y la organización de la gestión de su ejecución, adaptada tanto a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA núm. 154, de 31-12-02) [LOUA, en adelante] y sus modificaciones realizadas mediante la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo (BOJA núm. 227, de 21-11-05) como a la Ley estatal 6/1.998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.
2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga sustituye plenamente, en lo que se refiere al término municipal de Málaga, al precedente documento de planeamiento general del municipio, el Plan General Municipal de Ordenación aprobado definitivamente mediante resolución de 10 de Julio de 1997 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, (BOJA de 26 de Julio de 1997), y la documentación técnica denominada "Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga fechado en Julio/98" aprobada mediante acuerdo plenario municipal de 5 de noviembre de 1998 (acuerdo que fue publicado en el BOP de Málaga con fecha 29 de diciembre de 1998, a efectos de seguridad jurídica), así como a su normativa urbanística que fue publicada en el BOP de Málaga nº 90, de fecha 12 de Mayo de 2000, que quedan así sustituidos y derogados a la entrada en vigor del presente Plan, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas o que resultaren procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística.

**Artículo 1.1.2. Ámbito territorial del Plan General.**

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

**Artículo 1.1.3. Naturaleza del Plan de Ordenación Urbanística.**

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente:
  - 1.1. Define los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio
  - 1.2. Clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo.
  - 1.3. Delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.
  - 1.4. Establece el programa para su desarrollo y ejecución, así como el plazo mínimo de vigencia.
  - 1.5. Regula los mecanismos previstos en la legislación urbanística vigente para intervenir el mercado del suelo de acuerdo a la función social de la propiedad.
  - 1.6. Establece las determinaciones de protección del Conjunto Histórico, zonas arqueológicas y elementos catalogados en aplicación de la Ley 16/85 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español y de la Ley 1/91 de 3 julio de Patrimonio Histórico de Andalucía, específicamente en cumplimiento de lo previsto en su artículo 32.
2. El Plan General de Ordenación urbanística de Málaga posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la remisión normativa que la vigente legislación urbanística aplicable en la Comunidad Autónoma de Andalucía efectúa en él, para completar el estatuto jurídico concreto de la propiedad inmobiliaria.

#### **Artículo 1.1.4. Finalidades y Principios Rectores de la ordenación urbanística.**

1. Son fines de la ordenación urbanística que establece el presente Plan General de Ordenación Urbanística, así como de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, los de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los mandatos establecidos en los artículos 40, 45, 46 y 47 de la Constitución, el artículo 12.3 del Estatuto de Autonomía de Andalucía y el artículo 3 de la LOUA; y a tal fin se configuran como Principios Rectores del presente Plan:
  - 1.1. La promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado de la Ciudad y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de vida de sus habitantes, y a tal fin el presente Plan garantiza la disponibilidad de suelo para la adecuada dotación y equipamiento urbano, el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para la implantación de actividades económicas.
  - 1.2. La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.
  - 1.3. La conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.
  - 1.4. La subordinación de los usos del suelo y de las edificaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la ordenación urbanística del presente Plan evitando todo intento de especulación, y a tal fin, delimita el contenido del derecho de propiedad conforme a su función social y utilidad pública.
  - 1.5. El aseguramiento de la participación de la comunidad en las plusvalías

generadas por la acción urbanística en materia de clasificación, calificación del suelo y en la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que implique mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.

- 1.6. La solidaridad de los beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad de ejecución del planeamiento, impidiendo la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales.

#### **Artículo 1.1.5. Vigencia del Plan General.**

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe su revisión íntegra que lo sustituya, y sin perjuicio de sus eventuales modificaciones. El horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de ocho años a partir de la aprobación definitiva del documento, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total; en todo caso, y de forma bianual, el Ayuntamiento podrá constatar el cumplimiento de su ejecución con la finalidad de ajustar las determinaciones de programación y gestión urbanística de carácter potestativas establecidas en este Plan así como incorporar aquellas no establecidas conforme al procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución, y sin perjuicio de concretar el orden preferencial para el desarrollo de las diversas actuaciones.
2. En el caso de vigencia sobrevenida del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, sus normas de aplicación directas serán prevalentes a aquellas disposiciones del presente Plan que resulten contradictorias o incompatibles con las mismas.

#### **Artículo 1.1.6. Régimen General de la innovación del Plan.**

1. El Plan General podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión, integral o parcial, o mediante su modificación.

A los efectos de valorar el alcance de las eventuales innovaciones del Plan General, se entenderá que son elementos y sistemas fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación integral del territorio, a las

partes estructurantes que propone el presente Plan como constituyentes del modelo, estrategia, objetivos o directrices del desarrollo territorial.

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

2. Toda innovación que se redacte del Plan General deberá quedar integrada por la documentación idónea para el completo logro de sus fines y adecuado desarrollo de las determinaciones a que afecte, ello en función de sus objetivos y alcance. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la innovación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan. En concreto, el documento de modificación que se elabore habrá de quedar integrado por la siguiente documentación:
  - 2.2. Memoria justificativa y explicativa que trate la necesidad de la alteración propuesta y los objetivos y fines pretendidos, habiendo de motivar, además de las necesarias mejoras que la misma suponga para el bienestar de la población y el mejor logro de los principios y fines de la función pública urbanística, la observancia de las reglas y estándares de ordenación legalmente dispuestos y las especialidades que a la misma son de aplicación conforme a las reglas 2ª y 5ª del apartado 2.a) y reglas 2ª y 3ª del apartado 2.c) del art. 36 LOUA.
  - 2.3. Documentación Planimétrica refundida, parcial o íntegra, en función de las determinaciones que incorpore, a igual escala y definición que aquella que altere en el del Plan General. Ello sin perjuicio de la persistencia en su vigencia de la documentación integrante del Plan General, en lo no afectado por la modificación, la cual prevalecerá en todo caso sobre la integrante del documento de modificación.
  - 2.4. Evaluación Económica – Financiera de las actuaciones urbanísticas propuestas.

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

Las propuestas y solicitudes de iniciación que se formulen habrán de venir acompañadas de la documentación íntegra idónea para su aprobación, de la cual habrá de aportarse tres ejemplares, uno de ellos en soporte informático; el número de ejemplares habrá de incrementarse en función del número de administraciones sectoriales que hayan de emitir informes en el procedimiento.

4. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, redactar y aprobar versiones completas y actualizadas de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones, pudiendo incluso realizar la labor de refundición necesaria para la adecuada clarificación y armonización de las disposiciones vigentes. Una vez aprobado definitivamente el texto refundido, deberá cumplimentarse lo exigido en el artículo 38.4 de la LOUA para su eficacia. En todo caso, la aprobación de las versiones completas y actualizadas deberá realizarse preceptivamente en el momento en el que por el número o por el alcance de las modificaciones incorporadas resulte necesaria para facilitar a cualquier personal el derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.
5. Las revisiones o modificaciones de planes urbanísticos que afecten a bienes inmuebles objeto de inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o declarados Bien de Interés Cultural, o a ámbitos declarados como "Zonas de Servidumbre Arqueológica" conforme a lo previsto en el Art. 48 de la Ley 1/1991 relativa a la Regulación del Patrimonio Histórico de Andalucía, estarán sometidas al informe vinculante de la Consejería de Cultura que se producirá con posterioridad a la aprobación inicial de los mismos y antes de su aprobación definitiva, en cumplimiento de los artículos 31, 32 y 49 de la Ley 1/91 de Patrimonio Histórico de Andalucía y artículo 32.1 reglas 2ª y 4ª de la LOUA.

**Artículo 1.1.7. Revisión y Modificaciones.**

1. A los ocho (8) años de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión total, la cual se podrá producir, no obstante, en cualquier momento, anterior o posterior, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que alteren sustancialmente la ordenación estructural, por cualquiera de las siguientes circunstancias:

1.1. Elección de un Modelo Territorial distinto. A estos efectos se consideran como los elementos determinantes del Modelo Territorial del presente Plan:

- a) Los criterios de clasificación del suelo urbanizable.
- b) El esquema de la Red Viaria Principal, sin perjuicio de sus ajustes.
- c) El Sistema General de Espacios Libres, sin perjuicio de propuestas tendentes a su ampliación y potenciación.
- d) Los criterios de asignación de las edificabilidades y usos globales.
- e) La clasificación, y sus criterios de protección, del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

1.2. Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.

El primer supuesto se dará cuando la población de hecho crezca, durante 4 años consecutivos, tres veces lo previsto en el Plan.

El segundo, cuando se localicen ciertas actividades productivas o de servicios de carácter nacional o metropolitano que, no estando previstas su implantación, modifiquen cuantitativa y cualitativamente la base económica del municipio.

1.3. Por el agotamiento de la capacidad del Plan: cuando se haya procedido a la ejecución de la urbanización en el 75% de las áreas y sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable (ordenado, sectorizado y no sectorizado).

- 1.4. Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones de un Plan Territorial de superior jerarquía y ámbito, que exigiese expresamente su revisión.
- 1.5. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.
2. Se entiende por Revisión Parcial aquella que altera sustancialmente el conjunto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural en un ámbito territorial determinado del municipio. De igual modo, se entenderá que es parcial, aquella que tenga por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo. En ningún caso podrá conceptualizarse como Revisión Parcial –sino como total- cuando la innovación propuesta tenga incidencia funcional en terrenos localizados fuera de su ámbito o altere el Modelo Territorial adoptado por el presente Plan. En el expediente de la Revisión Parcial deberá justificarse su procedencia en la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general que requieran la alteración de la ordenación estructural de ese ámbito.
3. El resto de supuestos, constituidos por las innovaciones de carácter singular y puntual, serán consideradas como Modificaciones. Únicamente podrán redactarse y aprobarse aquellas Modificaciones que tengan por objeto la innovación de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de este Plan General, cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en los apartados anteriores. Las alteraciones que implicaren modificación puntual podrán ser, incluso, las que entrañen un cambio aislado o alteración incidental en la clasificación, la calificación global de una zona o de alguno de los elementos de los Sistemas Generales siempre que no supongan variación o incidencia en el Modelo Territorial o no distorsione la concepción global de los Sistemas Generales.

No se considerará Revisión, toda innovación del Plan que pretenda calificar como Sistema General de Espacios Libres aquellos terrenos clasificados por éste como Suelo No Urbanizable de Especial Protección siempre que la propuesta de innovación siga manteniendo esta clasificación y categoría de suelo.

4. Las modificaciones de elementos del Plan General en función de la determinación objeto de la alteración pueden ser de tres tipos:
  - 4.1. Pormenorizadas: las que afecten a alguna de las determinaciones recogidas en el Artículo 10. 2 de la LOUA, pertenecientes a la ordenación pormenorizada, cuya aprobación definitiva, en virtud del artículo 31.1.B) a) de la LOUA corresponde al Ayuntamiento de Málaga, previo informe preceptivo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en los términos regulados en el artículo 31.2.C) del citado texto legal.
  - 4.2. Estructurales: Las que afecten a alguna de las determinaciones recogidas en el Artículo 10. 1 de la LOUA, pertenecientes a la ordenación estructural, cuya aprobación será competencia del titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y se tramitarán según lo dispuesto en el artículo 31.2.B) a) de la LOUA, con las particularidades de la orden de 18 de marzo de 2003 (BOJA de 1 de abril de 2003) y el Decreto 193/2003, de 1 de julio, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (BOJA de 14 de julio de 2003).
  - 4.3. Cualificadas: Aquellas que tuvieran por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos y que requirieran dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, a tenor de lo dispuesto en la Ley núm. 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía.
5. Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas en el presente Plan respecto del suelo urbano no consolidado y en los sectores del suelo urbanizable ordenado podrá realizarse directamente mediante Planes Parciales o Especiales sin necesidad de tramitarse una Modificación del Plan General. Para que estas innovaciones sean válidas, deberán justificar que suponen una mejora de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para el área o sector, que respetan la ordenación y determinaciones de

carácter estructural, no afecten negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de los terrenos de su entorno, y que se realizan de conformidad con los criterios y directrices que en el presente Plan se establece para esas innovaciones de la ordenación pormenorizada establecida pormenorizada potestativa.

6. El Plan General establece de modo indicativo esquemas de ordenación interior de determinados sectores de Suelo Urbanizable y de Suelo Urbano No Consolidado, que en sus fichas normativas correspondientes se definen como no vinculantes u orientativos para la elaboración del planeamiento de desarrollo. Dado que en la memoria del Plan o en la ficha correspondiente se menciona en algunos casos estos esquemas o sus elementos como “estructurantes” o “estructuradores interiores de los sectores”, esta denominación es estrictamente técnica, y equivale a que son esquemas o elementos principales de una ordenación recomendada, no siendo equivalente al concepto y definición jurídica de “determinación estructural” recogido en el artículo 10.1 de la LOUA, al tratarse de un concepto y argot técnico referido a ordenaciones pormenorizadas.
7. El incumplimiento de cualquiera de los plazos de presentación de Planes, Proyectos o Estudios, o de cualquiera de las fases de ejecución material de la urbanización, o de los plazos de edificación establecidos en cada caso por las presentes Normas y por los Planes, Proyectos o Estudios que desarrollen el Plan General, podrá ser causa para proceder a la modificación puntual del mismo, sin perjuicio, en su caso, de la incoación del expediente de declaración de incumplimiento de deberes legitimador de la expropiación.
8. No se considerarán modificaciones del Plan:
  - 8.1 Las alteraciones que, conforme a las previsiones del número 5 del presente artículo y que en mejora de las ordenaciones pormenorizadas potestativas incluidas en el presente Plan, pueda realizar el planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle) dentro del margen de concreción que la Ley y este Plan General les reserva para establecer las determinaciones propias de su función según cada clase de suelo, y siempre que las mismas no afecten a aquellos criterios, objetivos y directrices que define el presente Plan, de modo gráfico o escrito.

- 8.2 La modificación de las ordenaciones pormenorizadas del suelo urbanizable y urbano no consolidado que el presente Plan asume del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente con modificaciones (PAM) bajo la vigencia del anterior planeamiento general, que por su naturaleza normativa se considerarán modificación, en su caso, de Plan de Sectorización, Plan Especial, Plan Parcial o Estudio de Detalle originario salvo que afecten a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural o a las pormenorizadas preceptivas que corresponde establecer al Plan General.
- 8.3 Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase ni suponga incremento proporcional de la edificabilidad.
- 8.4 La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales, de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.
- 8.5 Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, tales como ordenanzas de edificación o de urbanización, disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como aquellas que tengan por objeto regular los aspectos relativos a registros públicos de instrumentos de planeamiento o de solares o los relativos a proyectos, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Cuando las Ordenanzas de la Edificación incorporen la regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento.

- 8.6 La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad a la legislación aplicable previstos en el artículo 1.2.2 apartado 3.9.
- 8.7 La delimitación de Unidades de Ejecución y determinación de sistemas de actuación, así como la modificación o sustitución de los mismos en los términos dispuestos por la legislación urbanística.
- 8.8 La delimitación, conforme al procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo y áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento, así como la alteración de aquellas.
- 8.9 La determinación y concreción de los plazos máximos de ejecución del planeamiento dispuestos que se lleve a efecto conforme a la previsión de la normativa urbanística.
- 8.10 Los acuerdos singulares de interpretación del Plan General para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, previstos o no en estas Normas de conformidad con lo dispuesto en las presentes Normas.
- 8.11 El reajuste del aprovechamiento medio en el supuesto de la aplicación del artículo 5.5.5 de las presentes Normas.
- 8.12 Las modificaciones del Catálogo que se aprobaran como consecuencia de la formulación o modificación de Planes Especiales de Protección.

En los sectores, ámbitos y áreas de reforma interior con uso característico de residencial en los que se determine como sistema de actuación el de expropiación como sustitutivo del de compensación por razón de una declaración de incumplimiento de deberes, el porcentaje de VPO que se establece como mínimo en las fichas correspondientes se verá incrementado en un 10%.

9. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la Revisión total o parcial del mismo. A tal efecto, si una alteración puntual afectara a la concepción

global de la ordenación prevista por el Plan, o alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por sí sola o por sucesión acumulativa con otras modificaciones anteriores, se considerará revisión.

10. Se entenderá que es causa de revisión total la alteración del contenido del presente artículo.
11. La innovación consistente en la transformación de la categoría de suelo urbanizable no sectorizado en suelo urbanizable ordenado o sectorizado realizada mediante la aprobación de un Plan de Sectorización, queda excluida de la aplicación del presente artículo, estando regulada por lo dispuesto en el artículo 2.3.2 de las presentes Normas.

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

1. El Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista en el Art. 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, según modificación de la Ley 39/1994 de 30 de diciembre, y haya transcurrido el plazo previsto en el Art. 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.
2. La entrada en vigor del presente Plan General le confiere los siguientes efectos:
  - 2.1. Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar del Ayuntamiento en cualquier momento información escrita sobre su contenido y aplicación, en la forma que se regula en estas Normas.
  - 2.2. Ejecutividad, lo que implica la facultad de emprender la realización de los proyectos y las obras que en el Plan estén previstos y, en general, la habilitación al Ayuntamiento para el ejercicio de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cabal cumplimiento de sus determinaciones.
  - 2.3. Obligatoriedad, lo que implica el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto

para el Ayuntamiento y los demás Organismos de las Administraciones Públicas, como para los particulares. Dicho cumplimiento estricto de sus determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

#### **Artículo 1.1.9. Publicidad.**

1. El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin facilitar a los propietarios del cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, lo que se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:
  - a) Consulta directa.
  - b) Consultas previas.
  - c) Consultas mediante la emisión de informes urbanísticos.
  - d) Cédulas urbanísticas.
2. La regulación del derecho a la información se contiene en el artículo 3.5.1.
3. Igualmente serán públicos los Registros regulados en estas Normas, así como los que se pudieran establecer en desarrollo del Plan General, que estarán sometidos al mismo régimen que al establecido para los instrumentos de planeamiento. Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

#### **Artículo 1.1.10. Vinculación, obligatoriedad y coordinación administrativa.**

1. La aprobación del presente Plan General así como la del resto de instrumentos de planeamiento que lo desarrollen produce el efecto de la vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación así como al régimen urbanístico que se derive de estas determinaciones.
2. El Plan General y los Planes que lo desarrollen obligan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

3. Los Planes que desarrollen las entidades supralocales con incidencia territorial en el municipio y que contengan determinaciones no previstas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o en el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, deberán ser objeto de informe por Ayuntamiento, que evalúe su coherencia con los objetivos y determinaciones del presente Plan General. De no emitirse en el plazo de un mes desde la remisión de la documentación completa por el órgano que lo formule, se entenderá favorable. Se propiciará que la resolución de las discrepancias que pudieran plantearse se realice de común acuerdo, para lo cual se podrán constituir comisiones mixtas de concertación.
4. Los proyectos de obras públicas ordinarias y los de implantación de infraestructuras y servicios promovidas por los demás Administraciones, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización, así como las amparadas y definidas en Planes Especiales supramunicipales, deberán ser remitidos al Ayuntamiento para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes. Hasta tanto no se acuerden los términos de la ejecución de las obras, no podrá darse inicio a las misma.
5. En los demás casos, los actos promovidas por las Administraciones Públicas o sus entidades adscritas o dependientes precisarán licencia de obras, salvo los supuestos en los que concurra u excepcional o urgente interés público, en los que podrá seguirse el procedimiento previsto en el art. 171.3 de la LOUA.

#### **Artículo 1.1.11. Ejecutividad y Declaración de Utilidad Pública.**

1. La gestión y ejecución del presente Plan la llevará a cabo el Ayuntamiento de Málaga, a través de su Gerencia de Urbanismo como organismo autónomo local de carácter administrativo, al que se le encomendará especialmente, en régimen de delegación o descentralización, el desarrollo de las competencias municipales en materia de urbanismo, asumiendo el carácter de Administración Urbanística Actuante.
2. La aprobación del presente Plan General, así como la de los demás que lo desarrollen y de delimitaciones de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines

de expropiación o imposición de servidumbres, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor de éstas, incluso sectores completos señalados en el Plan. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.

#### **Artículo 1.1.12. Usos y obras provisionales.**

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.
2. El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ello, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización.
3. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos.
  - 3.1. La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del plan atendiendo a su desarrollo previsible.
  - 3.2. El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.
  - 3.3. Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.
  - 3.4. La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.

4. El procedimiento de autorización habrá de observar las siguientes exigencias:

4.1. Solicitud por el interesado reconociendo la potestad del Ayuntamiento a proceder a la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización.

4.2. La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada al cumplimiento de las siguientes exigencias:

- a) Prestación de fianza en la cuantía necesaria para la demolición de las edificaciones e instalaciones previstas, cesación de los usos, así como restauración de los terrenos.
- b) Acreditación ante la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia.

## CAPÍTULO SEGUNDO. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.

### Artículo 1.2.1. Documentación integrante del Plan General.

1. Toda la documentación del Plan General integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo siguiente.
2. El presente Plan General Ordenación Urbanística, está integrado por los siguientes documentos:

- 2.1. Memoria General, con sus anexos, señala los objetivos generales y expresa y justifica los criterios seguidos para adoptar sus determinaciones. Se divide en Memoria Informativa, Propositiva y de Gestión.

Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y sirve para resolver los conflictos entre los distintos documentos o determinaciones del Plan.

- 2.2. Planos:

- a) Planos de "Información" comprensivos de:

<b>I.1 MEDIO FISICO.</b>	<b>ESCALA</b>
I.1.1. Suelos, Tipos y aptitud agrológica	1/20.000
I.1.2. Hidrología superficial	1/20.000
I.2.3. Geomorfología	1/20.000
I.1.4. Uso del suelo. Vegetación natural	1/20.000
I.1.5. Paisaje	1/20.000
I.1.6. Procesos y riesgos	1/20.000
I.1.7. Unidades ambientales	1/20.000

<b>I.2. ESTRUCTURA GENERAL.</b>	
I.2.1. Usos generales y estructura del territorio del término municipal	1/20.000
<b>I.3. MEDIO URBANO.</b>	
I.3.1. Estructura urbana	1/20.000
I.3.2 Usos de la edificación	1/10.000
I.3.3. Alturas de la edificación	1/20.000
<b>I.4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.</b>	
I.4.1. Jerarquía actual de la red viaria	1/20.000
I.4.2. Infraestructuras para el transporte	1/10.000
I.4.3. Red de saneamiento de agua. Colectores principales	1/10.000
I.4.4. Red de abastecimiento de agua	1/10.000
I.4.5. Red eléctrica de alta tensión existentes	1/20.000
<b>I.5. AFECCIONES Y PROTECCIONES.</b>	
I.5.1. Afecciones de la legislación medioambiental	1/20.000
I.5.2. Legislación sectorial comunicaciones	1/20.000
I.5.3.1. Protecciones histórico artística y arqueológica	1/5.000
I.5.3.2. Protección arquitectónica y monumental, jardines y especies arbóreas	1/20.000
<b>I.6. PLANEAMIENTO ANTERIOR.</b>	
I.6.1. Estructura del territorio municipal del PGOU 97. Clasificación del suelo	1/20.000
I.6.2. Calificación y Usos del PGOU 97	1/10.000
I.6.3. PGOU 97. Grado de ejecución	1/10.000

b) Planos de "Ordenación ", comprensivos de:

- **P.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:** expresa el modelo general de la ordenación elegida definiendo los sistemas generales y la clasificación del suelo.
- Si bien carecen de eficacia ordenadora, sirven para determinar, al recoger las determinaciones estructurales con carácter vinculante, aquellas propuestas de modificación del Plan que pueden implicar la revisión del mismo.

Clasificación y categorías (Suelo Urbano y Urbanizable)	
P.1.1. Clasificación del suelo	1/20.000
P.1.2. Categorías del suelo	1/10.000
Estructura del territorio.	
P.1.3. Usos globales y Sistemas Generales	1/20.000
P.1.4. Protecciones singulares medio urbano	1/5.000
Suelo No Urbanizable	
P.1.5. Suelo No Urbanizable y Protecciones	1/20.000

Recoge las determinaciones globales y pormenorizadas y delimita las áreas de especial protección para esta clase de suelo. Como plano de ordenación sus determinaciones prevalecen para esta clase de suelo.

ORDENACIÓN GENERAL.	
P.2.1. Calificación, Usos y Sistemas	1/5.000

Establece la zonificación del suelo, con el señalamiento de los usos globales y, en su caso, pormenorizados en las distintas clases de suelo, incluso los correspondientes a los sistemas generales y a los ámbitos de planeamiento de desarrollo que delimita. Igualmente establece el régimen edificatorio propios

de cada zona.

Como plano de ordenación prevalece sobre los demás planos salvo sobre el de "Alineaciones y Rasantes" en cuanto a la mayor precisión de éste último.

P.2.2. Gestión: Áreas de Reparto y Actuaciones urbanizadoras	1/5.000
--	---------

Contiene la división del territorio en áreas de reparto y el señalamiento espacial de los sistemas generales y locales, especificando las formas de obtención de los mismos, así como las delimitaciones de las unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado.

Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

P.2.3. Movilidad y accesibilidad	
P.2.3.1. Jerarquía Viaria	1/20.000
P.2.3.2. Transporte Público Colectivo	1/20.000
P.2.3.3. Itinerarios No Motorizados, Peatonales y Carriles-Bici	1/20.000
P.2.3.4. Tipología de Itinerarios No Motorizados	1/20.000
P.2.3.5. Vías Pecuarias	1/10.000

Recoge el trazado de las redes de infraestructuras y servicios previstos por el Plan en las distintas clase de suelo, tiene el carácter indicativo.

P.2.4. Infraestructuras Básicas	
P.2.4.1. Abastecimiento de agua	1/10.000
P.2.4.2. Saneamiento y Depuración	1/10.000
P.2.4.3. Infraestructuras Eléctricas	1/20.000

Recoge el trazado de las redes de infraestructuras y servicios previstos por el Plan en las distintas clase de suelo, tiene el carácter indicativo.

P.2.5. Alineaciones y Alturas (y Rasantes)	1/2.000
--	---------

Para determinadas áreas de la ciudad el Plan General detalla las alineaciones y rasantes, delimitando los espacios libres, y en particular las aperturas de viario.

2.3. La presente "Normativa Urbanística" constituye el cuerpo normativo de la ordenación urbanística del municipio de Málaga. Comprensivo del articulado de la normativa urbanística del Plan General, regulando el régimen jurídico a que quedan sometidas las distintas clases de suelo y regula las condiciones generales de la edificación y urbanización, condiciones particulares de la edificación. Se estructura en quince títulos Disposiciones finales: tres Disposiciones adicionales, cinco Disposiciones transitorias y Disposición derogatoria.

a) Normas urbanísticas. Disposiciones generales:

- Título I. Disposiciones generales sobre el plan general.
- Título II. Los instrumentos de complemento y desarrollo de la ordenación del plan general.
- Título III. Régimen urbanístico del suelo y de las edificaciones.
- Título IV. La ejecución del planeamiento y la intervención administrativa.
- Título V. Instrumentos de intervención municipal en el mercado de suelo.
- Título VI. Regulación de los Usos y Sistemas.
- Título VII. Normas generales de edificación.
- Título VIII. Medidas de ahorro energético y calidad medioambiental.
- Título IX. Protección del medio natural y urbano.
- Título X. Normas de protección del patrimonio histórico, arquitectónico y arqueológico.

b) Normas Urbanísticas. Ordenanzas:

- Título XI. Régimen del suelo urbano
- Título XII. Normas generales de edificación
- Título XIII. Régimen del suelo urbanizable
- Título XIV. Régimen del suelo no urbanizable

- Título XV. Vigencia del anterior planeamiento. Régimen Transitorio

- c) El tercero "Fichas Regulatoras" contiene las fichas de los ámbitos de planeamiento de desarrollo y/o gestión, así como los de las áreas de reparto.

Prevalece sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas clases de categorías de suelo y los aprovechamientos admisibles sobre el mismo.

#### 2.4 Catálogos Arquitectónico y Arqueológico.

- a) De edificios protegidos.  
b) De jardines protegidos.  
c) De protección arqueológica.

Tienen por objeto completar las denominaciones de este PGOU relativas a la conservación, protección, o mejora del patrimonio arquitectónica, arqueológico y de jardines.

Prevalecen sobre otros documentos, en lo que en ellos se regula.

#### 2.5. Estudio de Impacto Ambiental.

Su objetivo prioritario es el de complementar al Plan General, de modo que la regulación de las formas de utilización del territorio, la estructura urbana y los crecimientos que se prevean, mejoren y potencien los valores naturales y paisajísticos y se logre una integración armónica entre los usos del territorio y los valores naturales y ambientales del mismo, de acuerdo con las características del territorio municipal y la evolución histórica de la ocupación del mismo.

#### 2.6. Memoria de participación.

En ella se explicitan todas las iniciativas emprendidas en paralelo al

proceso de redacción del Nuevo Plan General que han tratado de impulsar el proceso de participación pública más allá de los periodos de exposición que exige la tramitación administrativa del Nuevo Plan: Periodo de Sugerencias al Avance.

3. Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación, que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas explícitas en los documentos informativos, se considerarán que prevalecen sobre estas últimas. En todo caso, se entenderá de aplicación aquellas indicaciones explícitas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan como un todo coherente articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

#### **Artículo 1.2.2. Determinaciones y su interpretación.**

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Málaga sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
3. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes Urbanísticos que se integran por determinaciones escritas y gráficas, se ofrecen los siguientes criterios generales de interpretación:
  - 3.1 Los distintos documentos integradores del Plan General gozan de un carácter unitario, habiendo de aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos, considerando los fines y objetivos del Plan, expresados en su Memoria.

- 3.2 Los datos relativos a las superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable, son aproximados teniendo en consideración que obedecen a una medición realizada sobre una base cartográfica a escala 1/2.000. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales) a la que se aplicará en su caso el índice de edificabilidad definido en la ficha de características correspondiente, siempre y cuando no hay sido fijado un techo edificable máximo.
- 3.3 En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerán el contenido de las nociones escritas de las normas sobre los planos de ordenación, salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento, y especialmente de la Memoria, resultase, conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto, que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimenta mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica.
- 3.4 Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño) salvo que del resto del conjunto de determinaciones resulte una interpretación distinta. Si la contradicción se presenta entre planos de idéntica escala, y no es posible resolver la discrepancia con el resto de documentos del Plan, tendrá prevalencia, a los efectos de ordenación, lo señalado en la colección de planos de ordenación, relativa a la Definición de la Ordenación Pormenorizada completa.
- 3.5 En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en planos y las resultantes de la realidad física, se estará a lo que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efectos, siempre que no existan diferencias superiores a un 4% con respecto a las mediciones del Plan.

- 3.6 Si concurren discordancias entre expresiones reflejadas en términos unitarios o porcentajes frente a aquellas expresadas en términos absolutos, se dará preferencia a aquéllas frente a estas en su aplicación a la realidad concreta.
- 3.7 De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciaren conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales. Por ello, en estos casos prevalecerán los siguientes criterios para disipar las dudas interpretativas que pudieran presentarse: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultura, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales, y al interés más general de la colectividad.
- 3.8 Acuerdos singulares de interpretación:

El Ayuntamiento, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, podrá aprobar criterios de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. Una vez aprobada, la interpretación se incorporará al documento de Plan General como anotación complementaria de la determinación que se interprete, instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas, procediéndose a su depósito en los Registros correspondientes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 40 y 41 de la LOUA, y Decreto 2/2004, de 7 de enero, y ulterior publicación en el Boletín Oficial de la Provincia conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y comunicación a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía.

### 3.9 Corrección de errores materiales:

Los simples errores materiales, aritméticos o de hecho, que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo plenario municipal de la Corporación.

Una vez aprobada, la corrección se incorporará al documento de Plan General como anotación complementaria de la determinación que se corrige, procediéndose a su depósito en los Registros correspondientes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 40 y 41 de la LOUA, y Decreto 2/2004, de 7 de enero (BOJA núm. 6 de 12/1/04) por el que se regulan los Registros administrativos de Instrumentos de planeamiento, de Convenios urbanísticos y de los Bienes y espacios catalogados y se crea el Registro Autonómico, se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se comunicará a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía.

3.10 Los actos realizados al amparo del texto de una norma del presente Plan General que persigan un resultado prohibido o contrario a dicho Plan o al ordenamiento urbanístico en general se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.

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

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística desarrolla las determinaciones precisas para establecer el modelo territorial por el que se opta conforme a la habilitación contenida en la LOUA.
2. Conforme a la anterior habilitación, el presente Plan General de Ordenación contiene determinaciones estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.
3. La expresión de estas determinaciones se realizará con el carácter de normas, recomendaciones y directrices.

4. El Plan General establece para cada parcela o terrenos su clasificación urbanística. La clasificación del suelo es una técnica de división básica del suelo del municipio que sirve de presupuesto para el establecimiento del contenido del derecho de propiedad inmobiliaria.
5. Todos los terrenos o parcelas particularizadas del término municipal, en cualquiera de los clases de suelo anteriores, vienen calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General, con la zonificación general de uso y destino del suelo y de la edificación.

Se entiende por Uso Global el destino o actividad dominante o predominante, genérica o básica que se asigna a áreas o zonas completas del territorio.

Se entiende por Uso pormenorizado la actividad o el estilo pormenorizado, concreto, detallado y preciso de cada zona, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto con otros en distintos niveles de la misma edificación.

La calificación del Suelo y de la edificación mediante los usos tiene como objetivos:

- 5.1. Organizar equilibradamente las actividades en el espacio, en tanto que generadoras de movimientos de la población.
- 5.2. Regular sus relaciones de compatibilidad según su ubicación en el espacio, su contigüidad y molestias, en tanto que actividades competitivas, afines o contrarias, y generadoras de rentas económicas diferenciales.
- 5.3. Determinar la intensidad de utilización del Suelo y edificación correspondiente a cada uso, en tanto que gradación de las concentraciones de actividades.
- 5.4. Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificación, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos asignado por el Plan.

6. El Plan General regula los usos y actividades del suelo y de la edificación mediante la expresión y delimitación de las zonas de uso y actividad y de sus intensidades adecuadas, estableciendo la calificación de usos globales o pormenorizados en cada zona según la clase o categoría de suelo en que se halle.
7. El régimen urbanístico y el régimen jurídico de la propiedad, establecidos por la clasificación del suelo en el Plan, son estatutos de vigencia indefinida o vinculada en todo caso a la del propio Plan, que garantizan la seguridad mercantil en el tráfico jurídico de la propiedad; excepto cuando la modificación o revisión formal del Plan alteren la clasificación, calificación o régimen urbanístico del suelo.
8. No obstante el número anterior, en desarrollo y ejecución de las determinaciones y plazos del Plan se producirán, conforme a las previsiones de la legislación urbanística, transformaciones automáticas en la clase de suelo y categoría de suelo, en sentido creciente de consolidación urbana y en cumplimiento de las condiciones de desarrollo impuestas, que no requieren modificación o revisión del mismo.
9. Cualquier otra pretensión de alteración de la clasificación del suelo determinada por el Plan, o cuyos efectos virtuales urbanísticos constituyan o pretendan una modificación de la clasificación del Suelo del mismo, bien sea del No Urbanizable en Urbanizable o Urbano, o del Urbanizable No Sectorizado en sectorizado, o bien la desclasificación de cualquiera de ellos, requerirán una alteración del planeamiento general por el procedimiento legalmente establecido o serán reputadas de ilegales.

#### **Artículo 1.2.4. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término.**

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente Plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.

2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el Artículo 10 de la LOUA:

2.1 Los que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría. La totalidad del suelo del término municipal, se clasifica por el presente Plan General en algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable, estableciendo, igualmente el Plan, las categorías a las que pertenece. El presente Plan General distinguen las siguientes categorías en cada clase de suelo:

a) En la clase de suelo urbano:

a.1. Suelo urbano no consolidado, integrado por los terrenos delimitados por el presente Plan en el que concurren los distintos supuestos contemplados por el artículo 45.2.B. LOUA.

a.2. Suelo urbano consolidado, constituido por aquellos terrenos urbanos en que concurren las circunstancias indicadas en el apartado anterior.

a.3. Suelo urbano no consolidado con el carácter de **“Planeamiento aprobado”** (PA), aquellos suelos que serán ejecutados, en todo caso, conforme a sus propias determinaciones y se ajustará a los ámbitos de gestión ( unidades de ejecución) y sistema de actuación que se hubiesen establecido en su día.

a.4. Suelo urbano no consolidado con el carácter de **“Planeamiento aprobado Modificado”** (PAM) aquellos suelos que cuentan con planeamiento aprobado definitivamente y en curso de ejecución a la entrada en vigor del Plan General, cuya ordenación se modifica por este último (PAM) .

- a.5. Suelo urbano no consolidado con el carácter de **“Transitorio”** (T) aquellos suelos sujetos a planeamiento de desarrollo actualmente en tramitación, que ha superado la fase, como mínimo de aprobación inicial y todavía no ha recaído la aprobación definitiva.
- b) En la clase de suelo urbanizable:
- b.1. Suelo urbanizable ordenado: Es aquel que el Plan General identifica con los suelos urbanizables del Plan 97 con planeamiento parcial aprobado definitivamente, cuya ordenación se mantiene en el nuevo Plan.
- b.2. Suelo urbanizable sectorizado: que comprende el resto de sectores delimitados en el presente Plan.
- b.3. Suelo urbanizable no sectorizado: Quedando integrado por los terrenos urbanizables cuyo desarrollo, no se considera necesario para el logro de los objetivos y fines del Plan en los años de programación inicialmente previstos para su ejecución.
- b.4. Suelo urbanizable sectorizado u ordenado o con el carácter de **“Planeamiento aprobado”** (PA), aquellos suelos que serán ejecutados, en todo caso, conforme a sus propias determinaciones y se ajustará a los ámbitos de gestión ( unidades de ejecución) y sistema de actuación que se hubiesen establecido en su día.
- b.5. Suelo urbanizable sectorizado u ordenado con el carácter de **“Planeamiento aprobado Modificado”** (PAM) aquellos suelos que cuentan con planeamiento aprobado definitivamente y en curso de ejecución a la entrada en vigor del Plan General, cuya ordenación se modifica por este último (PAM) .
- b.6. Suelo urbanizable sectorizado con el carácter de **“Transitorio”** (T) aquellos suelos sujetos a planeamiento de

desarrollo actualmente en tramitación, que ha superado la fase, como mínimo de aprobación inicial y todavía no ha recaído la aprobación definitiva.

- c) En la clase de suelo no urbanizable:
  - c.1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
  - c.2. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.
  - c.3. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en los Planos de Ordenación Estructural denominados P.1.1 "Clasificación de Suelo". P.1.2 "Categorías de Suelo" y P.1.5 "Suelo No Urbanizable y Protecciones".

2.2. Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en los Planos de Ordenación Estructural denominados P.1.1, P.1.2 y P.1.3. La regulación de los Sistemas Generales se establece en el Capítulo Octavo del Título VI de las presentes Normas.

2.3. La Red de tráfico peatonal estructural.

El Plan define una red de viarios estructurantes y aparcamientos que queda reflejada en el plano P.2.3.1 de jerarquía viaria. Gozan de carácter estructurante los elementos identificados como Sistemas Generales de Red Viaria, los Intercambiadores Principales, la Red de Aparcamientos Disuasorios y la de bici carriles principales.

2.4. Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable. Se contienen estas determinaciones en el Plano de Ordenación Estructural denominado P.1.3 y en los Títulos VI y XI y en

las Fichas anexas sobre sectores en el apartado correspondiente a la edificabilidad máxima establecida para cada uno de ellos.

- 2.5. Las que establecen el régimen de protección y dominio público marítimo-terrestre, en su caso. Este régimen se contiene en el artículo 9.5.3.
- 2.6. Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.
3. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.
4. En las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

El Plan General establece de modo indicativo esquemas de ordenación interior de determinados sectores de suelo urbanizable y de suelo urbano no consolidado, que en sus fichas normativas correspondientes se definen como no vinculantes u orientativos para la elaboración del planeamiento de desarrollo.

Bien sea en la Memoria del Plan General, bien a veces en la Ficha correspondiente, se mencionan a veces estos esquemas o sus elementos como estructurantes o estructuradores interiores de los sectores. Esta denominación es estrictamente técnica, y equivale a que sean esquemas o elementos principales de una ordenación recomendada. En ningún caso esta concepción y argot técnico referido a ordenaciones pormenorizadas podría confundirse ni ser equivalente al concepto y definición jurídica de "determinación estructural" que configura el artículo 10 de la LOUA.

#### **Artículo 1.2.5. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas.**

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

2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:
  - 2.1. En el suelo urbano consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.
  - 2.2. En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada (Planos de Ordenación General P.2.1 y P.2.2), así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas, incluyendo, la delimitación de las áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.
  - 2.3. En el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores definidos en esta clase de suelo que precisen planeamiento de desarrollo, así como las previsiones de programación y gestión.
  - 2.4. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.
  - 2.5. En el suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable, la normativa de aplicación que no tiene el carácter de estructural.
  - 2.6. La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural. (Planos de Ordenación General P.2.1).

**Artículo 1.2.6. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.**

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