



## CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

### Artículo. 2.1.1. Instrumentos de actuación urbanística.

1. Para el desarrollo y ejecución del Plan General, y con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- 1.1. Instrumentos de ordenación.

Se denominan instrumentos de ordenación aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones del Plan General o del planeamiento territorial, y se tratan en el Capítulo tercero de éste Título.

- 1.2. Instrumentos de gestión.

Se denominan instrumentos de gestión, o de ejecución jurídica del planeamiento, aquellos cuya finalidad es posibilitar el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, rescatar las plusvalías correspondientes a los entes públicos, posibilitar la obtención de los terrenos destinados a dotaciones públicas y, en su caso, distribuir la carga derivada de las obras de urbanización necesarias. Dichos instrumentos son recogidos en el Capítulo cuarto de éste Título.

- 1.3. Instrumentos de ejecución material.

Se denominan instrumentos de ejecución material todos aquellos proyectos técnicos, cuyo objeto es posibilitar la realización de las actividades de uso, urbanización o edificación de los terrenos. Los mismos se incluyen en el Capítulo quinto de éste Título.

- 1.4. Instrumentos de protección.

Se denominan instrumentos de protección todos aquellos cuya finalidad es la protección, conservación y regulación del patrimonio histórico y arquitectónico, del medio físico o natural y del medio urbano. Los mismos se regulan en el Capítulo sexto de éste Título.

2. La base cartográfica de todos los planos de información y de proyecto de los instrumentos a que hace referencia este Título se referirá, siempre, a la red local municipal de coordenadas U.T.M. y en la escala en cada caso procedente.

## CAPITULO SEGUNDO. REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO, CONVENIOS URBANÍSTICOS Y BIENES Y ESPACIOS CATALOGADOS.

### Artículo. 2.2.1. Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados.

1. El registro municipal de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y bienes y espacios catalogados tiene por objeto garantizar la publicidad de:
  - 1.1 Los instrumentos de planeamiento urbanístico relacionados en el artículo 7.1 de la Ley 7/2002.
  - 1.2 Los convenios urbanísticos a los que se refieren los artículos 30 y 95 de la Ley 7/2002.
  - 1.3 Los bienes y espacios contenidos en los Catálogos regulados en el artículo 16 de la Ley 7/2002
2. El Registro depende de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura.
3. El registro municipal de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y bienes y espacios catalogados se formalizará de conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Decreto 2/2004 de 7 de Enero.
4. El Registro es público, y cualquier persona puede consultar los documentos contenidos en el mismo y solicitar la obtención de copias, en todo caso, de conformidad con lo previsto en la normativa reguladora de la protección de datos de carácter personal y sin perjuicio de que pueda exigirse el abono de las tasas correspondientes.

A tal efecto en el archivo de documentación se habrán de depositar dos ejemplares completos de la siguiente documentación:

- 4.1. Instrumentos de planeamiento:
  - a) Certificado del acuerdo de aprobación definitiva y anuncio de publicación en el boletín oficial correspondiente.
  - b) Documento técnico, completo, aprobado definitivamente.
- 4.2. Convenios urbanísticos:
  - a) Certificado del acuerdo de aprobación y anuncio de publicación en el boletín oficial correspondiente.
  - b) Texto íntegro del convenio.
- 4.3. Bienes y espacios catalogados:
  - a) Certificado del acuerdo de aprobación definitiva del Catálogo y anuncio de publicación en el boletín oficial correspondiente.
  - b) Descripción de los bienes y espacios de acuerdo con lo indicado en el artículo 14.2.c) del Decreto 2/2004.

5. Mediante Ordenanza Municipal se regularán sus normas reguladoras con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística.

## CAPITULO TERCERO. INSTRUMENTOS DE ORDENACION.

### SECCION 1ª. FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y ORDENACION.

#### Artículo 2.3.1. La actividad de planificación y los instrumentos de complemento y desarrollo del Plan General.

1. La formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística es una facultad integrante de la actividad urbanística que corresponde a los poderes públicos.
2. El presente Plan General se deberá y podrá desarrollar, según cada clase de suelo y las determinaciones de que éste disponga, mediante todas o algunas de las siguientes Figuras y Proyectos de Planeamiento y Ordenación:

##### 2.1. Figuras de planeamiento:

- a) De complemento del Plan General y desarrollo en Suelo Urbanizable No Sectorizado: el Plan de Sectorización.
- b) De desarrollo: Planes Parciales de Ordenación en Suelo Urbanizable Sectorizado y en los sectores del Suelo Urbano no consolidado y Planes Especiales, en todo tipo de suelo.

##### 2.2. Figuras de planeamiento y regulación detallada o complementaria, para ajustar la ordenación de determinados ámbitos o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan General o alguna de las figuras de planeamiento de las señaladas en el punto anterior, puede ser complementadas mediante las siguientes figuras complementarias:

- a) Estudios de Detalle, como complemento de Plan General, o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de Planes Parciales para el suelo urbanizable.
- b) Expedientes de Alineaciones.
- c) Ordenanzas Municipales de Edificación y/o Urbanización, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración. (de policía de la edificación y de la urbanización, medioambientales, de accesibilidad, de conservación de la edificación, etc.).
- d) Catálogos, como complemento de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, en los términos establecidos en el artículo 2.6.4. de la presente normativa.

Propuestas de Ordenación de Volúmenes de determinados ámbitos y en los términos establecidos en el Artículo 2.3.13. de la presente normativa, con efectos administrativos internos preparatorios de los proyectos de edificación que se realicen en dichos ámbitos.

- e) Estudios previos como actos preparatorios y previos a la «redacción de los instrumentos de planeamiento o a la realización de cuantas otras acciones fueran pertinentes a este respecto», en los términos establecidos en el artículo 2.3.14. de la presente normativa.
3. 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.
  4. El presente Plan General no prevé la formulación de Planes de Ordenación Intermunicipales. No obstante de redactarse alguno con el carácter de independiente al amparo de lo dispuesto en el apartado c) del artículo 11.2 LOUA será requisito para su válida aprobación que sus determinaciones respeten LOUA, la estructura general y orgánica establecida en el presente Plan General, sin que su contenido pueda constituir supuesto alguno de revisión total o parcial de éste.

## SECCION 2ª. FIGURAS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

### Artículo 2.3.2. El Plan de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, teniendo, por ello, la consideración de innovación del planeamiento general.
2. Los Planes de Sectorización desarrollan y complementan las determinaciones previstas en este Plan General para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, incorporando todas las determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas que garanticen su adecuada inserción en la estructura general y orgánica definida en este Plan.
2. Los Planes de Sectorización planifican y estructuran porciones cerradas del territorio para la realización de unidades urbanísticas integradas delimitadas en el acuerdo de formulación del mismo de conformidad con los criterios establecidos en el presente Plan.
3. El acuerdo de formulación deberá justificar la procedencia de la redacción y tramitación del Plan de Sectorización teniendo presente la apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo teniendo en cuenta la tendencia desde la aprobación del presente Plan General, el modelo de desarrollo urbano propuesto por éste, el grado de ejecución de los sectores de suelo urbanizable delimitados así como los criterios establecidos por el presente Plan General respecto a la sectorización. En general, deberá motivarse la procedencia de su formulación y aprobación, en la

insuficiencia a medio plazo del suelo urbanizable sectorizado y ordenado para atender las necesidades del municipio, ya sea por agotamiento de las posibilidades edificatorias de estos o por imposibilidad de la implantación de los usos o tipologías demandados en los mismos.

4. No podrá tramitarse un Plan de Sectorización sin contener las cédulas expresivas de las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.
5. De igual modo, deberá acompañarse a la solicitud de tramitación del Plan de Sectorización, los compromisos y garantías para la ejecución de la urbanización, que serán como mínimo del 10% del coste total de las obras.
6. En la Memoria de ordenación del Plan de Sectorización deberá justificarse el cumplimiento de los requerimientos establecidos en el artículo 12.3. de la LOUA.
7. Los Planes de Sectorización que, en su caso, se redacten al objeto de promover el desarrollo urbanístico de los terrenos urbanizables no sectorizados deberán justificar el cumplimiento de lo especificado en el artículo 18.2 del POTAMUM y tendrán el siguiente contenido:
  - 7.1. La delimitación de toda o parte de una zona de suelo urbanizable no sectorizado a incorporar en el proceso urbanizador y edificatorio conforme a los criterios establecidos en el presente Plan General, incorporando los sistemas generales necesarios, estén o no incluidos o adscritos, para garantizar su integración en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal.
  - 7.2. División, en su caso, del ámbito objeto de la actuación en sectores para su desarrollo integral mediante Planes Parciales.
  - 7.3. Delimitación de un área de reparto que se habrá de corresponder con los sectores delimitados y los sistemas generales adscritos al mismo, bien sean de carácter supramunicipal de interés territorial o Sistemas Generales municipales denominados por el Plan como SGNS, y cálculo del correspondiente aprovechamiento medio.

A tal efecto, de conformidad con lo establecido en el artículo 6.8.38 de la presente Normativa, las determinaciones que establece el Plan sobre los Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable No Sectorizado tendrán la consideración de "criterios de disposición de los Sistemas Generales", siendo los Planes de Sectorización los que finalmente determinen los Sistemas Generales a adscribir a los sectores que se delimiten con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal, en cumplimiento del artículo 12.4.a) de la LOUA.

- 7.4. El establecimiento del resto de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de la totalidad del ámbito, se conformará con los criterios y objetivos establecidos en la correspondiente ficha de característica urbanísticas del PGOU.

- 7.5. Si el uso global establecido es el residencial, la previsión de viviendas protegidas de conformidad con lo establecido en los artículos 12 y 10.1 de la LOUA..
  - 7.6. Los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo incluido en su ámbito con grado suficiente para la redacción de Planes Parciales.
  - 7.7. Las determinaciones de gestión y programación de la totalidad de su ámbito, estableciendo los plazos para el cumplimiento de todos los deberes urbanísticos, incluido el de formulación de los planes e instrumentos de ejecución. De modo específico, deberá detallarse las previsiones relativas a la ejecución y financiación de los sistemas generales y dotaciones locales de los distintos sectores y obras de infraestructuras y servicios exteriores precisas para el correcto funcionamiento del ámbito y su integración en la estructura general del presente Plan.
  - 7.8. De forma potestativa, la ordenación detallada de todos los terrenos de modo que la ordenación sean directamente ejecutiva. Si no se incorpora ésta, al menos deberá tramitarse de forma simultánea al Plan de Sectorización, el Plan Parcial del sector único del mismo o del sector prioritario de desarrollo en el supuesto de que sean varios.
8. A los efectos de evaluar la procedencia de la sectorización de los diferentes ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado en relación con el proceso de ejecución y ocupación de los desarrollos programados por este Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
- 8.1. Con carácter general se priorizará el desarrollo de aquellos ámbitos previstos como estratégicos en el Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Málaga, pudiendo procederse a su sectorización en el momento en el que se defina un avance de ordenación y gestión acompañado de un programa funcional elaborado por los entes públicos encargados de su impulso en el que se defina el contenido y evaluación de las dotaciones territoriales.
  - 8.2. En el resto de los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, se priorizará el desarrollo de aquellos que teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación de la revisión del PGOU, el modelo de desarrollo urbano adoptado, el grado de ejecución de los sectores en él delimitados, respondan a los siguientes criterios: sean colindantes con terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable sectorizado, cuenten con capacidad de conexión a las infraestructuras básicas, ofrezcan garantías de ejecución, así como las que mejor se adecuen a los intereses públicos que sea necesario satisfacer, valorando la ordenación que en él se contenga en razón de:
    - a. La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.
    - b. La viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la sectorización.



- c. La integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por la revisión del PGOU.
9. En los supuestos en que el Plan de Sectorización proceda a categorizar el suelo urbanizable como ordenado, de modo que establezca su ordenación pormenorizada para que resulte directamente ejecutivo, las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de ser integradas y complementadas con las dispuestas para los Planes Parciales por el presente Plan.
10. Como instrumento de planeamiento general introducirá criterios de sostenibilidad ambiental y de integración paisajística teniendo en cuenta en el diseño de las actuaciones urbanísticas los criterios reflejados en el artículo 18.4 y 18.5 del POTAUUM.
11. No podrán sectorizarse nuevos sectores de suelo urbanizable en los terrenos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
- 11.1. Los terrenos con pendiente media superior al cincuenta por ciento (50%) excepto cuando se trate del crecimiento natural de los núcleos urbanos históricos.
- 11.2. Los ámbitos donde se pueda presuponer la existencia de riesgos naturales o artificiales hasta tanto no desaparezca su situación.
- 11.3. Las zonas que conlleven un elevado impacto visual o limiten la perspectiva del conjunto urbano existente.
12. No podrán ser incluidos como edificables en la ordenación de nuevos sectores de suelo urbanizable los terrenos con pendientes superiores al treinta y cinco por ciento (35%).

## SECCION 3ª. DISPOSICIONES GENERALES DE LAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

### Artículo 2.3.3. Iniciativa en la redacción del planeamiento de desarrollo.

1. El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga, de otras administraciones públicas competentes o entidades públicas, y a iniciativa particular.
2. El Plan General determina con relación a los distintos ámbitos que precisan instrumentos de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada o en detalle, a quién le corresponde la iniciativa en la redacción de la respectiva figura de planeamiento. En aquellos supuestos en que no se indique nada, estos podrán ser redactados indistintamente a iniciativa pública o privada en los términos establecidos en el artículo 32 LOUA.
3. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite de los instrumentos de ordenación que formulen, siempre que presenten la documentación necesaria en cada caso, y de contenido conforme a derecho y al Plan General, en los términos establecidos en el artículo 32 LOUA.

4. En aquellos supuestos en que el planeamiento de desarrollo no sea redactado a iniciativa municipal, el Ayuntamiento, además del necesario control de legalidad, habrá de ejercer un control de oportunidad con relación a las determinaciones y criterios adoptados por el redactor. A tales efectos, y con la finalidad de cumplimentar y desarrollar los objetivos y directrices de ordenación que se establecen en el presente Plan, podrá adoptar justificadamente aquellos criterios de oportunidad sobre la ordenación pormenorizada que mejor satisfagan el interés general.
5. Cada instrumento de planeamiento que sea elevado para su tramitación y aprobación, deberá ser complementado con un ejemplar completo del mismo (Memoria, Normas Urbanísticas [en su caso], planos y demás documentación gráfica así como cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable, justificando el cumplimiento de ésta), en soporte informático. Tal exigencia será igualmente aplicable a los instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización que sean redactados a iniciativa particular.
6. A tal efecto y para impulsar la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación urbanística en vigor, así como del anuncio de su sometimiento a información pública en la pagina web municipal, y asegurar una adecuada difusión durante el periodo de información pública, el promotor del mismo deberá aportar del documento que reciba aprobación inicial, copia en soporte informático (pdf), sin encriptar y sin proteger, la cual comprenderá la documentación válida presentada, incluidos, en su caso, los correspondientes anejos, agrupados con la misma estructura que la adoptada en la copia en papel, de conformidad con lo establecido en el artículo 11.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo
7. En caso de sufrir el instrumento de planeamiento, de gestión urbanística o los Proyectos de Urbanización modificaciones en el transcurso de la tramitación administrativa, deberá ser presentado de nuevo modificado, previamente a ser sometido a aprobación definitiva.

#### **Artículo 2.3.4. Planeamiento a iniciativa particular.**

1. El planeamiento que se redacte y ejecute a iniciativa particular, además de las determinaciones propias de estos conforme a la legislación urbanística y el presente Plan, habrán de recoger las siguientes:
  - 1.1 Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral, (titulares registrales y catastrales) adjuntando Certificaciones o Notas Simples Registrales de las distintas fincas afectadas e con identificación de los propietarios y titulares de derechos afectados (nombre, apellidos y dirección). La relación que a tal efecto se elabore, habrá de encontrar concordancia en la documentación planimétrica que se acompañe.
  - 1.2 En su caso, Escritura Pública de constitución de la persona jurídica promotora, y acreditación de la representación por cualquier medio válido en derecho que deje constancia fidedigna, en su caso.

- 1.3 Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
- 1.4 Estudio económico financiero relativo a la viabilidad económica de la actuación aún cuando ello no fuere parte integrante de la documentación del Plan de que se trate.
- 1.5 Compromisos con el Excmo. Ayuntamiento de Málaga en orden a:
  - a) La conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en ejecución en tanto que las mismas no sean recibidas por la Gerencia de Urbanismo y, en su caso, a su conservación una vez recepcionadas las mismas.
  - b) La necesaria constancia en la publicación que se realice con relación a las ventas de inmuebles, de referencia expresa a si el planeamiento ejecutivo o preciso se encuentra aprobado y, en caso de estarlo, de fecha de aprobación definitiva del Plan y del proyecto de reparcelación. La no constancia en la publicidad de tales extremos será sancionada como infracción en los términos previstos en la legislación urbanística.
  - c) La necesaria constancia en los títulos por los que se transmitan fincas, de los extremos dispuestos por el artículo 18 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, así como de dar traslado de copia de las mismas a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento.
  - d) En su caso, otros compromisos asumidos con ocasión de la suscripción de convenios urbanísticos.
- 1.6 Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.
- 1.7 Previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, deberá presentarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del 7% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico financiero del propio Plan de conformidad con lo establecido en el artículo 46.c) del RP, complementado por el artículo 130 de la LOUA. Tal garantía será actualizada y revisada en los términos análogos a los previstos para la urbanización y edificación simultáneas.

**Artículo 2.3.5. Concreción de los aprovechamientos resultantes por los instrumentos encargados de la ordenación detallada y regularización de los excesos y defectos.**

Conforme a las previsiones del artículo 61.5 de la LOUA, el instrumento de planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución en el área urbana o sector correspondiente, deberá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, el aprovechamiento

urbanístico objetivo total resultante en cada ámbito en función de la concreta distribución de usos y tipologías que finalmente haya adoptado el Plan Parcial, Plan Especial o, en su caso, en el Estudio de Detalle para el reparto de la máxima edificabilidad asignada por el Plan General para cada sector o área de reforma interior dentro de los límites establecidos.

#### **Artículo 2.3.6. Reservas dotacionales y Criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo.**

1. En los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado las reservas de terrenos de carácter local para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales, viales y sanitarios, a establecer por el planeamiento de desarrollo en los sectores respetarán los mínimos establecidos en el artículo 17 de la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento así como los mínimos que se establecen como vinculantes en los Criterios y Objetivos para cada ámbito de ordenación en las Normas Particulares del presente Plan. De no establecer parámetro alguno en dichos criterios se entenderá que son exigibles las dotaciones que establece el artículo 17.1 con carácter general para los sectores.
2. En los Sectores del Suelo Urbano No Consolidado, así como en las Áreas de Reforma Interior, las reservas de terrenos de carácter local para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales, viales y sanitarios, a establecer por el planeamiento de desarrollo en los sectores respetarán, con carácter global, los mínimos establecidos en el artículo 17 de la LOUA, así como los mínimos que para determinadas dotaciones se establecen como vinculantes en los Criterios y Objetivos para cada ámbito de ordenación en las Normas Particulares del presente Plan.

Los mínimos establecidos como vinculantes en las Normas Particulares para una determinada dotación pueden cubrir o estar por encima de la totalidad de dotaciones exigida en el artículo 17 de la LOUA, señalándose en este caso que no se requerirá de ninguna otra cesión, pues el PGOU determina la dedicación al uso referido de la totalidad de la cesión.

De no estar en este caso, o no establecerse parámetro alguno en dichos criterios se entenderá que son exigibles las dotaciones que establece el artículo 17.1 con carácter general para los sectores, salvo que se prevea expresamente en la correspondiente ficha urbanística del PGOU, la posibilidad de poder eximir parcialmente de las reservas del artículo 17.2 de la LOUA, cuando las dimensiones de sector o área, o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente.

3. En los Ámbitos Reducidos de los Suelos Urbanos No Consolidados Ordenados, las dotaciones son las incluidas en el Ordenación Pormenorizada Potestativa. Si no hay una mención expresa a su cuantificación en algún apartado de ellas, se entiende que no es una dotación a reservar. La localización de las dotaciones podrá venir reflejada en el plan incluido en la ficha, o, en todo caso, en el Estudio de Detalle que desarrolle el ámbito.

La Ordenación Potestativa del PGOU ha tenido en cuenta el cumplimiento, con

carácter general, de artículo 17 de la LOUA, así como la posibilidad de poder eximir parcialmente de las reservas del artículo 17.2 de la LOUA, cuando las dimensiones de sector o área, o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente.

4. Salvo indicación expresa en contrario en el apartado de Criterios y Objetivos, las zonas de reserva para dotaciones y equipamientos comunitarios de carácter local señalados en el presente Plan en el interior de los sectores y áreas de reforma interior que precisen de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada, se considerarán señalados de forma orientativa para su ubicación, pudiendo el planeamiento de desarrollo establecer otra diferente previa justificación de las mejoras que incorpora su propuesta.
5. Cuando no se proponga su ubicación concreta por el presente Plan, las zonas deportivas y parques de recreo se localizarán de la forma que sea más adecuada para servir a sus usuarios en función de la zonificación, buscando un mínimo recorrido para ellos y debiendo quedar integrada en la estructura urbanística.
6. Las reservas de suelo para centros docentes se realizarán:
 

Buscando las agrupaciones que permitan instalar unidades completas, de acuerdo con la legislación educativa vigente.

Distribuyendo adecuadamente para conseguir que las distancias a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a los mismos, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.
7. La situación de los otros equipamientos se establecerá para garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística general del Plan.
8. Se procurarán conservar los elementos más significativos del paisaje (modelado del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos, etc.) mediante su integración en el sistema de espacios públicos, especialmente en el caso de masas arbóreas homogéneas de superficie aproximada a una hectárea.
9. El sistema de espacios libres se diseñará distribuido de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolo y configurándolo de modo que favorezca las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y completo de actividades al aire libre.
10. Se impedirá la localización de zonas verdes en zonas de pendientes elevadas y en espacios residuales, debiendo establecerse de forma que fomente su adecuada integración y vertebración y atienda a la cohesión social en la ciudad.
9. Se cuidarán expresamente las condiciones de borde con el Suelo Urbano y con el Suelo No Urbanizable, asegurando la unidad y continuidad paisajística con ellos.
10. En todo caso, se deberá remitir a la legislación y normativa vigente sobre ruidos de todo tipo, no únicamente de tráfico y no limitado a las zonas residenciales.

11. En la ordenación de los suelos de uso residencial, industrial y terciario se cumplirán las directrices especificadas en el artículo 19 del POTAUM en sus apartados 1, 2 y 3, respectivamente.
12. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo introducirán criterios de sostenibilidad ambiental y de integración paisajística teniendo en cuenta en el diseño de las actuaciones urbanísticas, los criterios reflejados en el artículo 18.4 y 18.5 del POTAUM.

**Artículo 2.3.7. Condiciones de diseño y secciones mínimas del viario de la urbanización del planeamiento de desarrollo.**

1. Condiciones de Diseño del viario.

El diseño de las vías pertenecientes a la red viaria principal y los viales secundarios representadas en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a la función que deben realizar y orientativo en lo referente a su trazado en planta, alzado y sección transversal. En consecuencia, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada en caso de alteración.

En los sectores y áreas de reforma interior sin ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado así como en los sectores del urbanizable sectorizado, el resto de los viales secundarios señalados en los Planos de Ordenación y en las Fichas son vinculantes de su función, origen y destino, pudiendo modificarse por el planeamiento de desarrollo el trazado concreto diseñado siempre que no se altere su contenido básico y se justifique la mejora de la solución propuesta.

2. Secciones Mínimas y distribución del Viario.

En los sectores y áreas de reforma interior sin ordenación pormenorizada, los viales secundarios señalados en los planos son indicativos de su función, origen, destino, pudiendo modificarse su diseño en detalles que no alteren su contenido básico.

- 2.1. En lo que respecta a la Red Viaria Principal y a los viarios secundarios que cuentan con anchuras pormenorizadas indicadas en las secciones tipo según la Memoria Justificativa y en los Planos de Ordenación Pormenorizada: el Plan Parcial deberá ajustarse a las secciones y distribución transversal establecidas por el Plan General en los términos establecidos en el apartado 1 de este artículo (a anchura de todas las vías principales será compatible con la implantación de carriles reservados al transporte colectivo) si ello fuese necesario.

- 2.2. En lo que respecta al resto de la Red Secundaria que debe ser fijada por el Plan Parcial, y se ajustará a lo dispuesto en el Título VII de la presente Normativa.

3. Criterios de compatibilidad medioambiental:

Se respetará al máximo, técnicamente posible, los accidentes y elementos naturales existentes evitando la destrucción innecesaria de aquellos, siempre y cuando la funcionalidad de los diferentes componentes viarios quede garantizada.

4. El sistema de calles se jerarquizará, de forma que se garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas en el perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas adyacentes.

## SECCION 4ª. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLANES PARCIALES.

### Artículo 2.3.8. El Plan Parcial de Ordenación.

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del Suelo Urbano No Consolidado y del Urbanizable Sectorizado del presente Plan General así, como en su caso, del Plan de Sectorización, estableciendo la ordenación detallada y completa de dichos sectores.
2. En los sectores en los que el presente Plan General contenga, de forma potestativa, la ordenación pormenorizada de forma detallada de modo que legitime directamente la actividad de ejecución, no será necesaria la formulación del Plan Parcial. No obstante lo anterior, cuando se pretenda, para su mejora, alterar esa ordenación detallada, podrá redactarse un Plan Parcial para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, debiendo respetar las determinaciones de la ordenación estructural y realizarse de conformidad con los criterios y directrices establecidos, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o la ordenación de su entorno.
3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento, toda vez que las mismas son fiel reflejo de lo previsto en la vigente legislación urbanística, en especial en los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento, como norma complementaria de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
4. Son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Parciales las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad, los usos globales, calificación de viviendas protegidas. De igual forma, tendrán la consideración, de normas de carácter obligatorio y vinculante para el Plan Parcial, las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva incluida en los objetivos y criterios vinculantes. Los estándares de dotación de equipamientos y zonas verdes de la LOUA serán siempre considerados como mínimos, estableciendo este PGOU en algunos sectores estándares mayores, que habrán de cumplirse igualmente.
5. El Plan Parcial deberá pormenorizar el uso global asignado al sector en las calificaciones que de tal uso se derivan, pudiendo calificarse con otros usos

compatibles hasta el 15% de la edificabilidad del sector como determina el artículo 6.1.4, o hasta el porcentaje que fije la ficha del sector.

En los ámbitos con uso global residencial, el porcentaje del uso pormenorizado de servicios terciarios nunca puede ser inferior al 8% de la edificabilidad total del sector, salvo que en la ficha expresamente se prevea.

6. El resto de determinaciones establecidas por el Plan General para el desarrollo de los sectores del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, y que pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa, tienen carácter indicativo, pudiéndose referir, a tipología edificatoria de referencia, altura máxima (nº de plantas), porcentaje de superficie de techo en función del uso, etc., tal y como expresamente se contienen en las correspondientes fichas urbanísticas. El Plan Parcial procurará respetar estas determinaciones salvo que justifique de forma expresa que la solución por él propuesta, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos. No obstante lo anterior, algunas propuestas de localización de dotaciones o varios locales podrá establecerse con carácter vinculante si se configura como uno de los elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación.
7. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones y documentos exigidos por la normativa urbanística vigente así como la que se deduce de lo dispuesto por las presentes Normas, con las precisiones siguientes:
  - 7.1 En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, se precisarán justificadamente los siguientes aspectos:
    - a) Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.
    - b) Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General o en el Programa de Actuación Urbanística.
    - c) Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística mediante las correspondientes unidades de ejecución, haciendo patente que se ajustan a los criterios de delimitación establecidos en estas Normas.  
  
Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan para cada una de dichas unidades de ejecución.
    - d) Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de los usos y actividades previsto en el territorio ordenado. En todo caso se respetarán los estándares mínimos establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento y en la LOUA.
    - e) Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos, estableciendo los criterios de diseño de los espacios públicos libres.
    - f) Articulación, en forma de sistema local, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con



los sistemas generales establecidos en el Plan General.

- 7.2 En los casos expresamente establecidos por el Plan General, densidad y número de viviendas resultantes en el sector, se ajustará a lo establecido en la correspondiente Ficha de características del sector.
- 7.3 Delimitación de unidades de ejecución y elección del sistema de actuación, de acuerdo a lo establecido en estas Normas.
- 7.4 A efectos de cálculo de los aprovechamiento subjetivos, se deberá establecer la ponderación relativa de los usos y tipologías, pormenorizados, resultantes de la subzonificación propuesta, con referencia al uso y tipología característico, respetando la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluya.
- 7.5 Análisis de Efectos Ambientales en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas u otros medios se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar, y sobre las condiciones de vida de los habitantes o usuarios de las áreas colindantes o cualquier otra sobre la que pudiese tener incidencia negativa. Este análisis de Efectos Ambientales será exclusivamente obligatorio para aquellos Planes Parciales que expresamente indica este Plan General, de conformidad con lo establecido en el art. 9.3.21. de la presente normativa y concordantes.
- 7.6 La ordenación viaria secundaria y en su caso la localización de ciertas piezas de equipamiento local, deberán preverse en los Planes Parciales de acuerdo con las que el Plan General contiene para determinados Sectores en sus correspondientes Fichas y Planos.
- Por el carácter indicativo que este Plan General confiere a tales determinaciones -salvo indicación expresa en contrario-, los Planes Parciales podrán asumirlas o bien proponer su modificación, siempre que demuestren la mejor concepción urbanística dentro del mismo modelo urbano y aseguren en todo caso la continuidad viaria y coherencia de trazado con los sectores colindantes y con los sistemas generales.
- 7.7 Determinación de las ordenanzas reguladoras de la edificación sobre la superficie residencial neta que podrá ser cualquiera de las ordenanzas siguientes, adaptadas puntualmente en su caso a las peculiaridades del sector: "Manzana Cerrada" (MC) ; "Ciudad Jardín" (CJ); "Ordenación Abierta" (OA): "Unifamiliar Aislada" (UAS); "Unifamiliar Adosada" (UAD); "Colonia Tradicional y Popular" (CTP); "Comercial" (CO); "Productivo" (PROD) y "Hotelera" (H):
- 7.8 Cuanta documentación adicional fuese precisa, deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación del Plan General y el cumplimiento de las condiciones específicas que establece el Plan General.
- 7.9 Plan de Etapas, comprensivo de: Descripción de las obras de urbanización relativas a cada etapa; Orden de prioridades de ejecución de las Unidades de ejecución, en caso de delimitarse mas de una; Plazos asignados a cada etapa con referencia a la fecha de comienzo, y en su caso plazos de

edificación; determinación de los niveles de servicios urbanísticos y de equipamiento necesarios para los suelos que sucesivamente vayan siendo urbanizados. De igual forma en los sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas protegidas, plazos para el inicio y terminación de estas viviendas.

- 7.10 El estudio económico financiero del Plan Parcial cuantificará justificadamente las cargas de urbanización, tanto internas como externas correspondientes a cada una de las unidades de ejecución que se hubiesen delimitado, de conformidad a lo establecido en el artículo 63.3 del Reglamento de Planeamiento.

Cuando en la ficha de características del correspondiente sector así esté previsto, dicha carga externa se ajustará a lo dispuesto en el Plan Especial de infraestructuras y Servicios Generales, de iniciativa pública, que habrá de aprobarse con carácter previo en proyección ED-50.

- 7.11 La documentación gráfica se presentará a escala 1/1.000 como mínimo.

8. Cuando lo exigiera el Ayuntamiento, o por voluntad de quién tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances de Plan Parcial -que podrán también ser redactados por el Ayuntamiento - en los que se definan los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación que sirvan de orientación para su redacción. Para ello, deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento propuesto. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.
9. Los planes parciales de iniciativa privada deberán además incluir los documentos y determinaciones a que hacen referencia las presentes normas.
10. Los Planes Parciales deberán ajustar su ordenación a los límites del sector definido en el planeamiento general, pudiendo admitirse la incorporación de superficies colindantes en un máximo del 0,5% de la del sector, siempre que se trate de terrenos pertenecientes a las mismas fincas catastrales incluidas en él y resulte conveniente para su mejor ordenación. Así mismo, si es colindante a un Sistema General de comunicaciones, se podrá adaptar al real dominio público de éste, una vez quede definido por su proyecto de construcción.
11. Los Planes Parciales definirán con detalle, gráfica y analíticamente, el trazado y las características geométricas de las red de Comunicaciones propias del Sector y sus enlaces con el sistema general de Comunicaciones previsto en el presente Plan General de Ordenación Urbana con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.

En lo referente a los diferentes Servicios Urbanos se deberán definir los trazados, geometrías y características de los diferentes servicios tales como las galerías y redes propias del sector de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural y todos los contemplados en el presente Plan General de Ordenación Urbana, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas. En este sentido se deberá

justificar, específicamente, la capacidad de transporte o suministro de las redes a las que se conecten las propias del Sector.

En base a todo lo anterior, se deberán realizar cuantos estudios Geológicos y Geotécnicos se revelen necesarios al objeto de confirmar la viabilidad de las determinaciones técnicas de las redes de Comunicaciones y sus obras anejas (taludes, muros, estructuras, etc.) así como de los diferentes servicios urbanos.

12. El Plan Parcial deberá asegurar la conexión de los carriles de bicicletas de su ámbito con el trazado de los “carriles bici” definidos en el Plan General y con aquellos previstos en los sectores y áreas colindantes, acompañado al respecto la documentación planimétrica justificativa.

## SECCION 5ª. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLANES ESPECIALES.

### Artículo 2.3.9. Los Planes Especiales.

1. En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 14 de la LOUA.
2. Los Planes Especiales previstos por el Plan General se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de “Calificación, Usos y sistemas” tiene mero carácter orientativa. El Plan Especial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental, pudiendo modificar para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo en el Plan General.
3. Los Planes Especiales que se elaboren en el término municipal objeto del presente Plan podrán ser:
  - 3.1. Previstos, en desarrollo directo del presente Plan, al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas. Son los Planes Especiales que necesariamente complementan al presente Plan General, con la finalidad de:
    - a) Establecer la ordenación detallada de los ámbitos de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior con planeamiento diferido.
    - b) Establecer medidas de protección en ámbitos del suelo urbano o no urbanizable en cualquiera de sus categorías.
    - c) Establecer la ordenación detallada de Sistemas Generales que lo precisen para su correcta ejecución.
    - d) Vincular el destino de los terrenos o construcciones a viviendas protegidas o a otros usos sociales.

- e) Establecer reservas de terrenos para la ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
  - f) Cualesquiera otras finalidades análogas.
- 3.2. En desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y siempre que su contenido sea congruente con la estructura general del presente Plan, con las finalidades previstas en las letras a), e) y f) del apartado 1 del artículo 14 de la LOUA.
- 3.3. Planes Especiales de Mejora Urbana en suelo urbano consolidado aquellas que afectan a ámbitos homogéneos de ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización y recualificación del sistema de espacios públicos, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos, en aplicación de las Normas de Urbanización que se contienen en las presentes Normas Urbanísticas, en áreas de la ciudad que presentan síntomas de deterioro y/o deficiencias puntuales, para dar respuesta a los objetivos generales de la ordenación del área.
- 3.4. Planes Especiales para habilitar una actuación de interés público en suelo no urbanizable.
- 3.5. Planes Especiales para alterar la ordenación pormenorizada potestativa de áreas del suelo urbano no consolidado.
4. Los Planes Especiales, según se especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y las demás limitaciones que le impusiera, en su caso, el Plan o Norma de las cuales sean derivados. Cuando viniesen expresamente delimitados en el presente Plan se atenderán a las determinaciones estructurales y preceptivos que éste señale, sin perjuicio de las demás que les correspondan por su naturaleza, según la Ley y los Reglamentos.
5. Los Planes Especiales que tengan como única finalidad la protección de edificios, elementos o terrenos, así como los Planes ejecutivos para el desarrollo e implantación de los Sistemas Generales, no podrán calificar suelo ni alterar el aprovechamiento urbanístico que a este suelo le asignase el Plan previo a la clase genérica de suelo en que actuase.
6. Por el contrario, es función propia de los Planes Especiales de Reforma interior la potestad de calificar suelos y regular los aprovechamientos urbanísticos, intensidades y usos pormenorizados en su ámbito, y con sujeción a las limitaciones, determinaciones y objetivos que les asigne el presente Plan.

A tal efecto, se consideran determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Especiales previstos en el presente Plan General para las áreas de reforma interior las decisiones pertenecientes a la ordenación estructural o pormenorizada preceptivas en los términos establecidos en la correspondiente ficha de características urbanísticas.

Se aplicarán a los Planes Especiales de Reforma Interior de redacción obligatoria previstos en este Plan General para los ámbitos de áreas de reforma interior del

suelo urbano no consolidado, la regulación contenida en el apartado 5 del artículo anterior.

7. En ningún caso los Planes Especiales, de cualquier tipo, podrán clasificar suelo ni suplir la ordenación integral del territorio que compete al Plan General, sin perjuicio de las limitaciones de uso que pueden establecer.
8. El contenido de los documentos de los Planes Especiales se ajustará a su objeto y finalidad, debiendo redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen. En todo caso, cuando se trate de Planes con la finalidad de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, así como los Planes Especiales que tengan por objeto habilitar actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, deberán justificar la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.
9. Los Planes Especiales de iniciativa privada cumplirán, en la medida en que sea de aplicación, las determinaciones establecidas en el artículo 2.3.3 de las presentes normas.
10. Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifica en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones:
  - 10.1 La Memoria Justificativa, recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Expondrá justificadamente los extremos que a continuación se detallan:
    - a) Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
    - b) Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.
  - 10.2 El Plan Especial contendrá las determinaciones y documentación que señalan el artículo 19 de la LOUA, y artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, así como cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del mismo.
11. En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate. Además cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior, cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria Justificativa contendrá, además de lo indicado en el apartado 10.2 del presente artículo, la justificación detallada de los siguientes aspectos:
  - 11.1 Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario, en función de las necesidades de la población y las actividades previstas en el territorio ordenado.

Si el Plan Especial afecta áreas consolidadas, se deberá justificar que la reforma no incide negativamente en la densidad congestiva y en la dotación de equipamientos comunitarios y espacios libres de dicho ámbito.

Si se trata de Planes Especiales de Reforma Interior, que afecten a suelo vacante, las dotaciones se dimensionarán en función de las características socio-económicas de la población y de conformidad a la legislación sectorial aplicable.

Deberá cumplirse, en ambos casos, lo establecido en el artículo 2.3.6.2 de este PGOU, respecto a las dotaciones.

- 11.2 Razones por la que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.
  - 11.3 Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales y escalas establecidos por el Plan General.
  - 11.4 Fundamento y objetivos que aconsejan, en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística en unidades de ejecución, así como las razones para la propuesta del sistema o sistemas de actuación.
  - 11.5 Plan de Etapas: Descripción de las obras a realizar y suelos dotacionales a obtener para cada etapa; Plazos, compromisos y garantías de ejecución; Orden de prioridades de ejecución de las U.E; Plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización, y para solicitar licencia de edificación; Determinaciones relativas al mantenimiento y conservación de la urbanización; De igual forma en las Áreas de Reforma Interior que contengan reservas de terrenos para viviendas protegidas, plazos para el inicio y terminación de estas viviendas.
  - 11.6 Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y adopción de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.
  - 11.7 A efecto de cálculo de los aprovechamientos subjetivos, se deberá establecer la ponderación relativa de los usos y tipologías pormenorizados, resultantes de la subzonificación propuesta, con referencia al uso característico, respetando el aprovechamiento fijado por el Plan General.
12. Los Planes Especiales que expresamente se delimiten en el presente Plan General comportarán tres tipos de efectos sobre la suspensión de la potestad en el ejercicio del derecho a edificar:
    - 12.1 No podrán otorgarse licencias de edificación o parcelación en el ámbito de los Planes Especiales de Reforma Interior hasta que estén totalmente aprobados, ejecutados y urbanizados y recibidas las cesiones; salvo que se indicase expresamente otra cosa.
    - 12.2 Podrán otorgarse licencias de edificación y parcelación o demolición, en su caso, en los demás tipos de Planes Especiales, desde el momento de la aprobación del presente Plan y antes de la aprobación definitiva de dichos

Planes Especiales; salvo que expresamente se condicionase, según cada caso, en las presentes Normas por virtud de la vigencia y naturaleza de lo que se desee proteger.

12.3 Podrán otorgarse licencias de carácter provisional siempre que se verifiquen los requisitos establecidos en el artículo 4.7.28 de la presente normativa.

12.4 Todo ello sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias de la presente normativa.

13. Los Planes Especiales que se formulen para habilitar una Actuación de Interés Público deberán ajustarse a las determinaciones contenidas en el artículo 14.1.7 de las presentes Normas.

14. En el caso de delimitarse Áreas de Gestión Integradas por el procedimiento legalmente establecido, podrán redactarse Planes Especiales para garantizar sus objetivos.

## SECCION 6ª. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: ESTUDIOS DE DETALLE.

### Artículo 2.3.10. El Estudio de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.
2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.
3. En aquellos ámbitos caracterizados por una ordenación unitaria, el Estudio de Detalle se referirá al conjunto del mismo.
4. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:
  - 4.1. Establecer alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano por el Plan General o por los Planes Parciales o Especiales que lo desarrollen, en las condiciones fijadas por esos instrumentos.
  - 4.2. Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en este Plan, o en los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.

- 4.3. Establecer la ordenación concreta dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél de:
- Los volúmenes arquitectónicos.
  - El trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título VII.
  - La localización de los espacios públicos y dotaciones comunitarias.
  - La localización de la reserva de terrenos para vivienda protegida.
- 4.4. Reajustar y adaptar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título VII, y la localización del suelo dotacional público, previstas en el presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.
5. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
6. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.
7. En el suelo urbano no consolidado ordenado, no podrán ser modificados mediante estudio de Detalle:
- Los usos pormenorizados y la superficie de techo de cada uno;
  - Las ordenanzas de edificación
  - Los plazos de ejecución
  - Los plazos de Inicio y terminación de las viviendas protegidas
8. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
9. En todos los casos, los Estudios de Detalle deberán mantener las determinaciones estructurales y preceptivas vinculantes del Plan y ajustarse a las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 4 y 5 de este artículo.
- 9.1. Distribuir la entera edificabilidad asignada.
- 9.2. No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies



- útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.
- 9.3. No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso salvo legitimación expresa en las condiciones particulares de la ficha de los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, ni modificar la tipología de la edificación exigida.
- 9.4. En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.
9. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:
- 10.1. No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.
- 10.2. Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta decorativa a presentar en la Gerencia Municipal de Urbanismo quién, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.
- 10.3. No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.
- 10.4. Respetar los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.
- 10.5. Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.
- 10.6. Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.
- 10.7. Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.
10. Los Estudios de Detalle y los proyectos de parcelación de las unidades de ejecución respectivas, de iniciativa particular, se tramitarán conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en el planeamiento para cada uno de ellos.
11. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento. La escala de representación de la documentación gráfica será de 1/500 como mínimo.

12. Transcurrido un año de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle, sin que se hayan sometido a su pertinente tramitación, podrá la Administración Urbanística redactarlos de oficio o a instancia de parte.

## SECCION 7ª. OTROS INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

### Artículo 2.3.11. Ordenanzas Municipales.

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no forman parte necesariamente de ellos conforme a la legislación urbanística. El contenido de las Ordenanzas debe ser coherente y compatible con las determinaciones de los Planes y, en su caso, con las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.
2. De igual forma, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación, así como con aquellos otros asuntos de competencia municipal.
3. La tramitación de las Ordenanzas Municipales, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 49 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, Ley 7/85, de 2 de Abril, y, en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Málaga.

### Artículo 2.3.12. Expedientes de Alineaciones y/o Rasantes.

1. Dado que los datos relativos a las alineaciones y rasantes fijados por este Plan General, o en su caso, planeamiento de desarrollo, no tienen más precisión que la propia de su escala, por obedecer a una medición realizada sobre una base cartográfica a escala 1/2000, será posible reajustar o adaptar dichas alineaciones, simultánea o previamente a la solicitud de licencia de obras, en el supuesto justificado de imprecisión de las mismas con el objetivo de adaptar las al resultado físico de la ejecución de las obras de urbanización básicas, o bien a la realidad física y morfológica de los terrenos, y ello mediante la instrucción de un Expediente de Alineaciones y/o Rasantes aprobado por el órgano municipal competente.
2. A tal efecto, los Expedientes de Alineaciones de una parcela o manzana se redactaran, en atención a alguna de las siguientes circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados:
  - 2.1. Cuando exista una calle o calles dentro de una trama urbana consolidada con una alineación diferente a la del Plan General, o planeamiento de desarrollo, en donde no se prevea la renovación de las edificaciones por su buen estado de conservación, y se trate de un viario de segundo o tercer orden. A tal efecto se reajustarán o adaptarán las alineaciones a las consolidadas, entendiéndose en este caso que no se produce reducción de la superficie de viario por ser éste el preexistente, quedando

- a criterio del órgano municipal competente, la consideración de su no incidencia en la ordenación y desarrollo urbanístico de la zona, y siempre que no se produzca reducción ni aumento de los aprovechamientos asignados por el Plan a los terrenos afectados por el ajuste de alineaciones.
- 2.2. Cuando sea necesario reajustar o adaptar las alineaciones en función de edificaciones o elementos físicos existentes poco definidas por las alineaciones oficiales.
  - 2.3. En aquellos casos en lo que existan elementos singulares o se den circunstancias especiales que condicionan el trazado de las alineaciones previstas y que no han sido tenidos en cuenta en la definición de las alineaciones oficiales; siempre que no supongan reducción de los aprovechamientos que le correspondan a los terrenos afectados, y siempre a criterio del órgano municipal competente.
3. Los Expedientes de rasantes de una parcela o manzana se redactaran, de oficio o a propuesta de los interesados, de forma previa o simultanea a la concesión de la licencia de obras de edificación, para reajustar o adaptar las rasantes naturales del terreno, entendidas como las cotas o alturas sobre el nivel medio del mar en Alicante de los terrenos existentes antes de desarrollar los trabajos de urbanización, a las rasantes oficiales, entendidas como las cotas de los perfiles longitudinales de las vías, plazas o paseos peatonales, definidos en el Planeamiento. A tal efecto la rasante oficial en un punto determinado es la que establezca el perfil longitudinal de la vía en cuestión y en los casos de situaciones existentes, se considerará así al perfil ya ejecutado.
  4. En cualquier caso, a excepción de lo establecido en el apartado 2.1 anterior, el ajuste de las alineaciones y/o rasantes no supondrá reducción de la superficie del viario existente y demás espacios públicos, ni el incremento de las edificabilidades o del aprovechamiento asignados por el Plan.
  5. Si el reajuste o adaptación se pide de forma simultánea a la solicitud de la licencia de edificación, queda suspendida la tramitación de la licencia hasta la resolución del expediente de reajuste o adaptación de alineaciones y/o rasantes.
  6. Los Expedientes de Alineaciones y/o rasantes se representaran sobre levantamiento topográfico a escala mínima 1/500, que contenga información suficiente de las edificaciones, construcciones y demás elementos físicos de un entorno lo suficientemente amplio que permita tener referencias válidas para reajustar las alineaciones y/o rasantes. Deberán incluir, según los casos, las siguientes determinaciones:
    - 6.1 Anchura del vial o viales, con indicación de los anchos de aceras y calzada, referida a elementos fijos existentes.
    - 6.2 Alineación de valla y línea de edificación en los casos de doble alineación o soportales en fachada.
    - 6.3 Rasantes de los viales a los que de frente la parcela.
    - 6.4 Delimitación de las parcelas edificables con las zonas verdes públicas o privadas, o con el SNU, en su caso.

6.5 Líneas límites de la edificación, por servidumbre de carreteras, costas, etc.

7. Si la incoación del expediente es a propuesta de los interesados, deberán acompañar un plano comparativo de las alineaciones y rasantes aprobadas y de las propuestas a la citada escala mínima, debiéndose expresar, cuando proceda, los datos de las fincas afectadas y de sus propietarios y las direcciones de éstos, al objeto de darles audiencia, de conformidad con las previsiones del artículo 84 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La resolución del expediente por parte del ayuntamiento debe acordarse y notificarse en el plazo de un mes siguiente a la presentación de la documentación completa requerida.

8. No será necesario redactar Expediente de Alineaciones y/o rasantes en los siguientes supuestos:
- 8.1. Cuando se hubiese aprobado previamente un Plan Especial de Reforma Interior, Estudio de Detalle u otra figura de planeamiento para el mismo ámbito, y este contuviese el señalamiento de alineaciones y rasantes a escala adecuada.
  - 8.2. Cuando existiendo Cédula Urbanística la misma hubiese fijado las alineaciones y rasantes o señalase la innecesaria de su ajuste.
  - 8.3. Cuando la alineación fijada por el Plan General o en su caso, en los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, quede inequívocamente determinada por coincidir con suficientes elementos de referencia, y en particular cuando la alineación fijada por el Plan coincida con la fachada de la edificación.
  - 8.4. Cuando las obras previstas tengan el carácter de obras menores o no exijan la sustitución de la edificación existente y, además, ésta no esté afectada por las alineaciones establecidas en este Plan General, o en su caso, en los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél.
  - 8.5. En caso de que ya estuviese aprobado con anterioridad otro Expediente anterior, salvo que se justificase la necesidad de su modificación.
  - 8.6. Cuando el reajuste o adaptación sea de pequeña entidad, entendiendo como tal el que no implique diferencias superiores a un (1) metro lineal.

### **Artículo 2.3.13. Propuestas de Ordenación de Volúmenes.**

Se podrán redactar Propuestas de Ordenación de Volúmenes de una determinada zona o manzana en aquellos supuestos donde por necesidades de recomposición urbana (medianerías, recuperación de líneas de cornisa, recuperación de visuales importantes, etc..) o por razones de entorno o situación singular, se considere procedente.

La aprobación por el órgano competente de las Propuestas de Ordenación sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de los proyectos de edificación que se

realicen en dicho ámbito, debiéndose publicar el citado acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia para general conocimiento.

#### **Artículo 2.3.14. Estudios previos.**

Se podrán redactar por las Administraciones y las entidades públicas interesadas Estudios previos con la consideración de actos preparatorios a la «redacción de los instrumentos de planeamiento o a la realización de cuantas otras acciones fueran pertinentes a este respecto», teniendo por finalidad básica la de establecer las directrices o concretar y definir una serie de aspectos de ordenación general que deberán tenerse en cuenta en la redacción del correspondiente instrumento de planeamiento o proyectos que corresponda, identificando a tal efecto la necesidad, interés, procedencia o incidencia de la realización de determinadas actuaciones urbanísticas; precisando su ámbito y características; identificando su carácter municipal o su incidencia o interés supramunicipal y definiendo los instrumentos más adecuados para su ordenación.

La aprobación por el órgano competente de los estudios previos, en los que se llevará a efecto la recopilación de todo tipo de información (estado actual, de la problemática urbanística, de las necesidades futuras, etc...) para efectuar el correspondiente diagnóstico, sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de los planes o proyectos que correspondan.

## CAPÍTULO CUARTO. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

### Artículo 2.4.1. Definición y Clases.

Se denominan instrumentos de gestión, aquellos que tienen por finalidad hacer realidad la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención de los suelos necesarios para implantarla y para otros destinos dotacionales.

Según supongan o no la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística, los instrumentos de gestión pueden ser:

1. De gestión sistemática.
2. De gestión asistemática.

### Artículo 2.4.2. Instrumentos de Gestión Sistemática.

Se consideran instrumentos de gestión sistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos en el artículo 107 y siguientes de la LOUA.

### Artículo 2.4.3. Presupuestos de las Actuaciones Sistemáticas.

Toda actuación sistemática de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, exigirá con arreglo a lo previsto por la LOUA, la previa delimitación de unidad de ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

### Artículo 2.4.4. Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. La determinación y delimitación de unidades de ejecución, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 105 y 106 de la LOUA y artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las contenidas en los Planes.

Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución esté contenida en los Planes, será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, salvo para su modificación, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

2. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, se delimitarán unidades de ejecución que incluirán, en un ámbito cerrado y único, una superficie continua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el número 1 del artículo 105 de la LOUA. En suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable dichas unidades de ejecución podrán ser discontinuas conforme al artículo 105.2 de la LOUA.

3. El Planeamiento Parcial y Especial contendrá necesariamente entre sus determinaciones la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación del sistema de actuación, sin perjuicio de la posterior modificación de estas determinaciones por el procedimiento establecido por la Ley.

#### **Artículo 2.4.5. Elección del Sistema de Actuación.**

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 107 y siguientes de la LOUA: compensación, cooperación y expropiación.
2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y cuando éste no lo indicare, dicha determinación se deberá justificar en función de las necesidades, medios económicos financieros con que cuente la Administración, colaboración con la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurren en cada unidad de ejecución.
3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución o, en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **Artículo 2.4.6. Sistema de Compensación.**

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.
2. No será necesario constituir la Junta de Compensación en el caso de que los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizados, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico sin participación de urbanizador conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.
3. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución, se regirá por lo dispuesto en la LOUA, en los reglamentos vigentes y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.
4. En todo caso, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública y procedan a su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras será de dos (2) meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, el Proyecto de Compensación

deberá ser formulado y presentado por ésta en el plazo de ocho (8) meses contados a partir de su constitución, con los requisitos reglamentarios, ante el Ayuntamiento para su aprobación.

#### **Artículo 2.4.7. Sistema de Cooperación.**

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización, bien mediante gestión directa o mediante la concesión de la actividad de ejecución sobre la base del correspondiente concurso con arreglo a las normas establecidas por la LOUA.
2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley, en los reglamentos vigentes y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.
3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **Artículo 2.4.8. Sistema de Expropiación.**

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendido dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.
2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación en las presentes Normas.
3. El sistema de actuación por expropiación se aplicará a la totalidad de los bienes y derechos incluidos en cada unidad de ejecución, desarrollando en ella las actuaciones urbanísticas correspondientes, conforme al planeamiento, mediante cualquiera de las formas de gestión previstas en la Ley.
4. La gestión de los terrenos expropiados será posible mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y de régimen local, pudiendo recurrirse a:
  - 4.1 Gestión directa. Se adoptará esta forma de gestión por la propia entidad local, organismo autónomo local o sociedad mercantil cuyo capital social pertenezca íntegramente al Ayuntamiento de Málaga.
  - 4.2 Gestión indirecta. Adoptará alguna de las formas previstas en la ley, concesión, gestión interesada, concierto, arrendamiento o sociedad mercantil y cooperativas participadas, cuyo capital social pertenezca parcialmente al Ayuntamiento, todo ello mediante concurso o a iniciativa del agente urbanizador.
  - 4.3 Consorcios locales con otras Administraciones Públicas o entidades sin ánimo de lucro.



- 4.4 Igualmente será posible a través de Mancomunidades de Municipios o cualesquiera otras modalidades asociativas con otras administraciones públicas.
5. 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 vivienda protegida que se establece como mínimo en las fichas correspondientes se verá incrementado en un 10%.

#### **Artículo 2.4.9. Instrumentos de Gestión Asistemática.**

1. Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística prevista de una unidad de ejecución.
2. Son instrumentos de gestión asistemática en toda clase de suelo los siguientes:
  - 2.1 La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos ni adscritos a sectores o unidades de ejecución.
  - 2.2 La ocupación directa de terrenos para la obtención de las dotaciones públicas no incluidas ni adscritas a sectores o unidades de ejecución previstas por el planeamiento.
  - 2.3 La imposición de contribuciones especiales tanto por la adquisición de terrenos dotacionales, como por la realización de obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.
3. Además de los instrumentos anteriores, en suelo urbano se podrán utilizar específicamente los instrumentos de gestión asistemática siguientes:
  - 3.1 Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos contempladas en el artículo 139 de la LOUA.
  - 3.2 La normalización de fincas.

#### **Artículo 2.4.10. Expropiación Forzosa.**

La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de suelos necesarios para la ejecución de las determinaciones previstas en el Plan General o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada, aplicándose de conformidad con lo establecido en el artículo. 4.4.1 de la presente normativa y concordantes.

**Artículo 2.4.11. Ocupación Directa.**

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectados por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo.
2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos, según dispone el artículo 141 de la LOUA.

**Artículo 2.4.12. Contribuciones Especiales.**

1. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación u ocupación temporal sean necesarias para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos en suelo urbano y no urbanizable, así como el de las obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados de la actuación urbanística mediante la imposición de contribución especiales.
2. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.

**Artículo 2.4.13. Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.**

1. En suelo urbano no consolidado, cuando no se actúe a través de unidades de ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos subjetivo y el objetivo permitido por el planeamiento se producirá mediante Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico, de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.
2. Las transferencias de aprovechamiento se tramitarán y aprobarán por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga, conforme a lo dispuesto en el art. 62 de la LOUA. A tal efecto cuando así lo prevea expresamente el Planeamiento general o el planeamiento de desarrollo aplicable, los propietarios de una parcela o solar podrán transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponda y no puedan materializar en una u otra a otras parcelas o solares en situación inversa, es decir, que tengan atribuido un aprovechamiento objetivo superior al que corresponda a sus propietarios.
3. Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico que tengan lugar entre particulares, sin intervención de la Administración actuante, sólo podrán referirse a terrenos que estén situados en la misma área de reparto.
4. Sin embargo cuando la Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico se verifique con mediación de la Administración no será preciso que se cumpla la

anterior condición. No obstante, en este caso será preciso tener en cuenta el valor urbanístico, según su localización, de las parcelas de procedencia y de destino para establecer una adecuada correspondencia.

#### **Artículo 2.4.14. Convenios urbanísticos.**

1. Para la mejor gestión del planeamiento, el Ayuntamiento de Málaga podrá suscribir convenios de colaboración con particulares o entidades públicas a fin de regular sus relaciones en materia de urbanismo y colaborar para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.
2. Dichos convenios no podrán alterar las determinaciones del planeamiento que ejecutan, ni perjudicar derechos e intereses de terceros y se regirán por los principios de legalidad, transparencia y publicidad.
3. Los convenios urbanísticos tendrán naturaleza y carácter jurídico-administrativo y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción son competencia del Orden jurisdiccional contencioso-administrativo.
4. Los convenios urbanísticos podrán ser:
  - 4.1 Convenios urbanísticos de planeamiento, los que tengan por objeto establecer condiciones detalladas para la elaboración, aprobación, revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 de la LOUA.
  - 4.2 Convenios urbanísticos de gestión, los que tengan por objeto establecer condiciones detalladas para la ejecución de los instrumentos de planeamiento urbanístico o para el desarrollo de la gestión urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la LOUA
  - 4.3 Convenios interadministrativos de colaboración, suscritos por el Ayuntamiento de Málaga con otras Administraciones Públicas o sus organismos y entidades dependientes, vinculados o adscritos, así como con los consorcios y las entidades mercantiles creados por aquéllas, para todos o algunos de los fines recogidos en el artículo 95 de la LOUA: Redacción, gestión y ejecución del planeamiento, consultoría y asistencia técnica, prestación de servicios o actividad urbanizadora y edificatoria, gestión y explotación de las obras resultantes.
5. En ningún caso podrán suponer disminución de los deberes y cargas previstos en el planeamiento. A tal efecto los convenios urbanísticos no podrán:
  - 5.1 Limitar o eludir el ejercicio de las competencias urbanísticas que correspondan a cada una de las Administraciones públicas que los suscriban.
  - 5.2 Dispensar del cumplimiento de las obligaciones que impone la normativa urbanística, incluidas las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
6. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones contenidas en los convenios urbanísticos que sean contrarias a las determinaciones de los instrumentos de

planeamiento y gestión urbanística vigente, o en general a la normativa urbanística. No obstante, los convenios podrán incluir entre sus objetivos la revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes.

7. En particular, los convenios urbanísticos de planeamiento deben entenderse como actos preparatorios del correspondiente procedimiento de aprobación, revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, y no pueden disminuir ni limitar la plenitud del ejercicio de las potestades de las Administraciones públicas competentes ni condicionar los trámites de información pública. A tal efecto, dichos convenios deberán ser incorporados a la documentación del expediente desde el inicio mismo del procedimiento, o desde su formalización si ésta se produce una vez iniciado el procedimiento.
8. Con las limitaciones señaladas en el apartado anterior, los convenios urbanísticos pueden tener el contenido que las partes libremente acuerden para alcanzar sus objetivos.
9. Los convenios urbanísticos de gestión en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento mediante el pago en metálico de una cantidad sustitutoria, deben incluir una valoración practicada por un técnico municipal, y respetar lo dispuesto en el artículo 30 de la LOUA en cuanto al destino y enajenación de los patrimonios públicos de suelo.
10. La negociación, aprobación, formalización y ejecución de los convenios urbanísticos debe desarrollarse de acuerdo a lo establecido en la normativa reguladora de las Administraciones públicas que los suscriban, en la LOUA, y el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, debiéndose someter, en los casos que proceda, al trámite de información pública durante 20 días mediante anuncio que se insertará en el BOP y en el Tablón de Anuncios de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, a fin de que cuantos se consideren interesados puedan presentar las alegaciones e informaciones que estimen oportunas a su derecho convenga en el plazo otorgado a tal efecto, que empezará a contar a partir del día siguiente de la publicación del presente anuncio y finalizará el día que termine el plazo de la última publicación que se efectúe, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 30, 39 y 95 de la LOUA.
11. Una vez aprobados los convenios por el Ayuntamiento de Málaga a través de sus órganos de gobierno, deberán ser formalizados en documento administrativo dentro de los tres meses siguientes a la notificación de su aprobación a los interesados. Transcurrido dicho plazo sin haberse suscrito el convenio, queda sin efecto el acuerdo de voluntades.
12. Los convenios urbanísticos se perfeccionan y obligan desde su formalización en documento administrativo, sin perjuicio del derecho de cualquiera de las partes a solicitar, a su costa, su elevación a escritura pública.

El contenido de los convenios urbanísticos tiene acceso al Registro de la Propiedad conforme a lo previsto en su normativa específica. En particular, los compromisos adquiridos en convenios urbanísticos por los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles vinculan a los terceros adquirentes de dichos bienes, cuando tales compromisos hayan sido inscritos en el Registro de la Propiedad, conforme a lo

previsto en su normativa específica.

13. A efectos de la publicidad de los convenios urbanísticos, el acuerdo de aprobación junto con el texto completo del Convenio suscrito, se depositará en la Unidad Registral de «Convenios Urbanísticos» del Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, procediéndose, una vez depositado a publicar el citado acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, con expresión de haberse procedido previamente a su firma y depósito en la citada Unidad Registral, identificándose sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados.

#### **Artículo 2.4.15. Registro de Transferencias de Aprovechamiento.**

1. Se formará un Registro de Transferencias de Aprovechamientos cuyo objeto será la inscripción, separada, de aprovechamientos en los siguientes supuestos:
  - 1.1. Los acuerdos de reserva de aprovechamiento subjetivo correspondientes al titular de los terrenos cedidos con carácter obligatorio y gratuito, cuando no sea posible su materialización en términos de aprovechamiento objetivo en la finca de la que se segrega, para su posterior transferencia.
  - 1.2. Los acuerdos de reserva de aprovechamiento subjetivo correspondientes al titular de los terrenos cedidos anticipadamente en el ámbito de una Unidad de Ejecución, para su posterior materialización.
  - 1.3. Las contraprestaciones en aprovechamiento acordadas con quienes hayan asumido la responsabilidad de la ejecución de la urbanización.
  - 1.4. Los excesos de aprovechamiento en la correspondiente Unidad de Ejecución se reservarán a favor de la Administración o la persona que asuma la diferencia.

La inscripción de reservas de aprovechamiento requiere acuerdo del órgano competente de la Gerencia de Urbanismo, que no podrá denegar la aprobación si, en su día, aceptó la cesión de que traiga causa la reserva.

2. De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2.1) anterior, podrán inscribirse en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos, con efecto meramente declarativo, las siguientes situaciones:
  - 2.1 Los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación correspondientes a propietarios de terrenos que sean objeto de ocupación directa por la Administración.
  - 2.2 Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos entre particulares.
  - 2.3 Los acuerdos de transferencia de aprovechamientos urbanísticos que, por cualquier título, hayan sido celebrados entre la administración actuante y los particulares.

- 2.4 Los acuerdos de compra, venta o cesión por cualquier título de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre la Administración y los particulares, entre las que se incluyen los acuerdos de reparcelación económica.
- 2.5 Los acuerdos de transferencia de aprovechamientos urbanísticos entre distintas unidades de ejecución que, por cualquier título, se disponga en el Proyecto de Reparcelación correspondiente para facilitar la ejecución del planeamiento.
3. En relación a dichas situaciones se hará constar cuando menos los siguientes datos:
  - 3.1. Superficie y situación urbanística de la finca.
  - 3.2. Área de reparto donde se encuentre situado el terreno.
  - 3.3. Aprovechamiento real y aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular, y por consiguiente el exceso o defecto de aprovechamiento, expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s del uso característico del área de reparto.
  - 3.4. Cualesquiera cargas urbanísticas u otras obligaciones que estén pendientes de cumplimiento, en relación a los referidos terrenos.
4. El Ayuntamiento expedirá certificaciones de inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento con carácter previo a su inscripción en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con las determinaciones del RD 1.093/97 por el que se aprueba las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

## CAPÍTULO QUINTO. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL.

### Artículo 2.5.1. Clases de proyectos.

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

1. De parcelación urbanística o declaración de su innecesariedad.
2. De urbanización.
3. De edificación.
4. De actividades e instalaciones.
5. De modificación del uso.
6. De otras actuaciones urbanísticas.

### Artículo 2.5.2. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras, instalaciones a realizar o uso del suelo, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
2. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos en su caso, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en la legislación aplicable.
3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas deberán venir redactados por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.
4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia, en todo caso, cuando las modificaciones puedan generar confusión en cuanto a lo proyectado, deberá presentarse un proyecto refundido que contemple la totalidad de la obra a realizar.

## CAPITULO SEXTO. INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN.

### SECCIÓN 1ª. CLASES.

#### Artículo 2.6.1. Clases de instrumentos de protección.

1. Se consideran instrumentos genéricos de protección:
  - 1.1. Los Planes Especiales, elaborados con este fin.
  - 1.2. Las Normas Especiales de protección en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
  - 1.3. Los Catálogos de Bienes Protegidos, complementarios de este Plan o de su planeamiento de desarrollo.
2. Se consideran instrumentos específicos de protección del patrimonio histórico y arquitectónico:
  - 2.1. Los previstos con tal carácter en la legislación del Patrimonio histórico, tanto estatal como autonómica.
  - 2.2. Los regulados expresamente por estas Normas, y en particular los Informes Arqueológicos municipales.
3. Se consideran instrumentos de protección del medio físico:
  - 3.1 Los previstos en la legislación ambiental vigente, tanto estatal como autonómica.
  - 3.2 Los Estudios de Impacto Ambiental, regulados en la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
  - 3.3 Los Análisis de Efectos Ambientales regulados en estas Normas.
  - 3.4 Los Informes Sectoriales sobre material ambiental, solicitados por el Ayuntamiento al amparo de estas Normas.
4. Se consideran instrumentos de protección del medio urbano:
  - 4.1 La Ordenanza municipal de vallas publicitarias.
  - 4.2 Los Bandos municipales de ornato.
  - 4.3 Cualquier otra Ordenanza Especial en relación a dichos espacios o a sus elementos.

### SECCION 2ª. INSTRUMENTOS DE PROTECCION URBANISTICOS.

#### Artículo 2.6.2. Planes Especiales de Protección.



1. Son los que tiene por objeto la protección, catalogación, mejora o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos aislados o genéricamente considerados comprendiendo, entre otros análogos:
  - 1.1 Los espacios naturales.
  - 1.2 El paisaje.
  - 1.3 Medio urbano, rural o natural.
  - 1.4 Las vías de comunicación y sus zonas de protección.
  - 1.5 Patrimonio expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.
2. Tendrán el contenido y determinaciones que establece el artículo 19 de la LOUA, y el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento, así como cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del mismo.

#### **Artículo 2.6.3. Normas Especiales de Protección.**

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales no requiera la redacción de Planes Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de las presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los Catálogos de los edificios o elementos afectados.

La Ley 14/2007 de 26 de Noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, establece en su disposición adicional 4ª un entorno de protección para determinados bienes inmuebles de Patrimonio Histórico, que estará constituido por las parcelas y espacios que los circundan hasta la distancia de cincuenta metros (50 metros) en suelo urbano y doscientos metros (200 metros) en suelo urbanizable y no urbanizable.

Para la realización de cualquier obra será necesaria autorización previa de la Consejería de Cultura.

#### **Artículo 2.6.4. Catálogos de Bienes Protegidos complementarios del planeamiento.**

1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.
2. Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto

de una especial protección. En la inscripción se reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos les corresponda por aplicación del Plan que complementen.

3. Los Catálogos podrán formar parte integrante del Plan al que complementen o formularse de forma independiente conforme a la remisión que a ellos hagan los instrumentos de planeamiento.

#### **Artículo 2.6.5. Informe arqueológico.**

A fin de poder informar la idoneidad o no de la licencia de construcción condicionada, el Informe Arqueológico contendrá:

A) La Memoria deberá incluir los siguientes apartados:

1. Un estudio histórico con la evolución urbana del sector o yacimiento, considerando los antecedentes de las excavaciones verificadas en el área.
2. Datos del inmueble antes y después de la intervención (grado de protección, alturas, datación, estilo arquitectónico, tipología constructiva, fábricas de los alzados, de la cimentación, superficie de la parcela....)
3. Planteamiento de la excavación y metodología aplicada, indicando si hubiere modificación sobre el proyecto inicial y causas.
4. Interpretación de los restos analizados según los objetivos propuestos, ordenando la secuencia estratigráfica, con expresión de cotas de techo y base, de los niveles culturales identificados.
5. Relación identificada de Unidades Estratigráficas (composición, ubicación en el corte correspondiente, planta o nivel cultural donde se ubica, cotas y referencia a los materiales aportados según lámina en anexo Gráfico).
6. Valoración del sondeo respecto al conocimiento previo del yacimiento en el que se ubica.
7. Inventario de Materiales y copia del acta de depósito.
8. Valoración de la importancia de los restos objetivados mediante la aplicación del Baremo que se enuncia a continuación:

Para justificar de forma objetiva, las propuestas de actuación sobre los restos arqueológicos, se puntuarán en principio las siguientes variables, entre 0 y 10 puntos cuyo promedio constituirá el baremo de valoración.

##### 8.1 Identificación funcional.

Por ejemplo Necrópolis, la red de cloacas y viaria de la ciudad romana, templos, u otros tipos de edificios públicos, industrias...

##### 8.2 Adscripción cronológica:

Valorar de mayor a menor antigüedad.

8.3 Rareza o singularidad:

- En el marco local.
- En el marco de la Comunidad.
- En el marco nacional.

8.4 Estado de Conservación:

- Altura
- Tipo de fábrica
- Solidez
- Vulnerabilidad (Por ejemplo adobes 1, sillares 5)
- Monumentalidad

8.5 Complejidad: (Factores añadidos que prestan o restan valor. Por ejemplo la presencia de decoración parietal, inscripciones, musivaria o escultórica asociada)

8.6 Accesibilidad:

- Profundidad (cotas).
- Presencia del freático (-) /Ausencia del freático (+).

8.7 Compatibilidad de los restos en la obra propuesta.

- proyecto público.
- proyecto privado.
- posibilidad de mantenimiento entre forjados, modificación parcial de estos.

8.8 Coste de su puesta en valor

8.9 Grado de comprensión por el público.

Aplicación del BAREMO
Menor de 5: No resulta imprescindible su conservación, una vez documentado
De 5 a 6,50: Conservación soterrada Traslado
De 6,50 a 8 puntos: Integración in situ / Reintegración Museística
Mayor de 8: Puesta en Valor con integración o con obtención patrimonial

Las limitaciones que, en su caso, se produzcan a la actividad urbanística, serán objeto de las compensaciones o delimitación de Unidades de Gestión, previstas en la legislación vigente.

9. Valoración del grado de afección de las obras proyectadas sobre los restos y, en su caso, recomendación de medidas cautelares (modificación de sistema de

cimentación, viabilidad del proyecto nuevo...) o propuesta de tratamiento (conservación, cubierta con geotextil y grava, integración o extracción....).

10. A fin de facilitar la consulta de los resultados a otros investigadores sin menoscabo de los derechos de autor, se cumplimentará el modelo de Ficha de excavación que proporcionará el Servicio de Arqueología y, una vez cumplimentada, se añadirá al Registro de Intervenciones Arqueológicas (RIA).
- B) La Documentación gráfica se entregará en papel y soporte digital, que contendrá como mínimo:
- b.1. Planos: El registro de la planimetría de campo se hará a E. 1:20 originalmente.
1. Plano Parcelario a Escala 1:2.000 de ubicación del solar.
  2. Plano E. 1:100 ó 1:500 de la superficie del solar con la ubicación de los sondeos o cortes, debidamente orientado con sus vértices en coordenadas U.T.M. y Z, donde conste el porcentaje de superficie abierta.
  3. Nomenclator a Escala 1:20 con los sondeos, señalizados los perfiles dibujados.
  4. Plano de cimentaciones de la casa demolida y redes de infraestructura.
  5. Plantas de cada fase cultural detectada a Escala 1:20 con cotas absolutas.
  6. Planta final a Escala 1:20 con cotas absolutas.
  7. Todos los perfiles estratigráficos a Escala 1:20, con identificación de cotas absolutas y UU.EE. con expresión de superficie y profundidad.
  8. Dibujo de los alzados de las estructuras, con identificación de facturas.
  9. Dibujo del material mueble más representativo en una lámina de cada etapa cultural registrada.

En caso de proponer la integración y si existiese afectación de restos:

10. Plano de afección de las estructuras recogiendo su posición en el plano de cimentación (puesto que conlleva la exigencia de una modificación del proyecto).

b.2. Fotografías.

Documentación fotográfica en soporte digital, de cada planta y elementos de cada uno de los períodos documentados, planta final y secciones con jalones. Cada una de las cuales vendrán numeradas correlativamente, identificadas con pie de foto y signadas con la referencia:

MA-(año de la intervención).

(Abreviatura de la calle)-(número finca)-(número de la foto).

Deberá referenciar el nivel a que corresponda dentro del sondeo o relacionarlas distinguiendo niveles. En el texto de la Memoria, al final de cada apartado estratigráfico figurará la expresión de los números de fotos de dicho nivel.

Este apartado se iniciará con fotografía de fachada y parcela al inicio de la excavación y al final de la misma.

C) El informe y documentación relativa a las pinturas murales que se regulan en el Título X deberá contener los siguientes apartados:

1. DESCRIPCION:

- 1.1 Ubicación.
- 1.2 Cronología aproximada.
- 1.3 Tipología edilicia.
- 1.4 Distribución por plantas.
- 1.5 Fábrica o soporte.
- 1.6 Superposición de estratos históricos.
- 1.7 Enfoscado
- 1.8 Enlucido.
- 1.9 Técnica de ejecución de la capa pictórica.
- 1.10 Cromatismo.
- 1.11 Iconografía.
- 1.12 Distribución en el edificio.
- 1.13 Ejemplos similares.
- 1.14 Documentación gráfica. Croquis a mano alzada de localización de patologías principales y distribución de las pinturas en fachada.
- 1.15 Documentación fotográfica. Vistas generales y de detalle de las catas realizadas.
- 1.16 Observaciones. Ejemplo de la evolución final de los motivos.

2. VALORACIÓN PATRIMONIAL.

- 2.1 Grado de dependencia de la composición arquitectónica (1 a 5):
- 2.2 Grado de singularidad técnica (1 a 5):
- 2.3 Grado de singularidad iconográfica (1 a 5):
- 2.4 Integración con el entorno urbano (1 a 5):

3. ESTADO DE CONSERVACIÓN.

3.1 Soporte:

- 3.1.1.- Porcentaje conservado (por plantas):
- 3.1.2.- Patologías principales (%)

3.2 Enfoscados:

- 3.2.1.- Porcentaje conservado. (por plantas):

3.2.2.- Patologías principales (%)

3.3 Enlucidos:

3.3.1.- Porcentaje conservado. (por plantas):

3.3.2.- Patologías principales (%)

3.4 Capa pictórica:

3.4.1 Porcentaje conservado (por plantas)

3.4.2.- Patologías principales (%)

4. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN.

4.1 Restauración in situ. (si /no):

4.2 Arranque y traslado (si / no):

Mismo edificio:

- interior
- exterior

Misma calle:

- interior
- exterior

Otra calle:

- interior
- exterior

4.3 Coste de la intervención.

- Bajo (menos de 300 euros por m<sup>2</sup>)
- Medio (entre 300 y 500 euros por m<sup>2</sup>) In situ
- Alto (más de 500 euros por m<sup>2</sup>) Arranque y traslado

**Artículo 2.6.6. Análisis de Efectos Ambientales.**

El Análisis de Efectos Ambientales municipal abarcará los siguientes extremos:

1. Descripción general del proyecto o actuación en el que se incluya la justificación de su emplazamiento y las alternativas consideradas.
2. Descripción del estado inicial del entorno territorial-ambiental en que ha de situarse el proyecto o actuación.
3. Evaluación de los efectos ambientales previsibles y descripción de las medidas correctoras previstas.
4. Previsiones de evolución ambiental y territorial a medio y largo plazo.
5. Identificación de los principales aspectos socioeconómicos del proyecto o actuación.
6. Relación de los criterios e indicadores utilizados en el estudio y descripción de la

metodología empleada.

#### **Artículo 2.6.7. Informes sectoriales sobre material ambiental.**

En todos los casos en que lo requiera la normativa sectorial aplicable, así como en aquellas ocasiones que se considere necesario el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, se solicitará del organismo competente informe sobre la procedencia o no de autorizar la actuación propuesta a la luz de las normas y planes sectoriales que rijan la materia de que se trate.

Dicho informe tendrán el carácter que establezca la legislación sectorial aplicable. En defecto de previsión expresa al respecto, el informe no tendrá carácter vinculante.