



**Ayuntamiento de Manilva**  
**(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

## **1. REGIMEN JURIDICO**

### **1.1 DEFINICION, NATURALEZA Y AMBITO**

El presente Plan General de Ordenación Urbana, como instrumento de ordenación integral del territorio, establece la ordenación urbanística del Término Municipal de Manilva en su totalidad, mediante la clasificación y la calificación del suelo, la definición de los elementos fundamentales de la estructura general del territorio y el programa para su desarrollo y ejecución.

Este Plan General es el resultado de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Manilva, aprobado en Febrero de 1.973, adaptándolo a las circunstancias actuales y a la Legislación Vigente.

### **1.2 VIGENCIA**

El Plan General entrará en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva; a partir de esa fecha mantendrá vigencia indefinida en tanto no se acuerde su revisión, y en este caso la mantendrá con carácter transitorio hasta que la revisión fuera aprobada.

### **1.3 EFECTOS DE LA APROBACION**

La aprobación definitiva del Plan General comportará los siguientes efectos:

**1. - Publicidad:** Lo que conlleva el derecho de todo ciudadano de examinar su documentación, en ejemplar debidamente autorizado y en el lugar designado por el Ayuntamiento, y obtener informe por escrito sobre cualesquiera de sus determinaciones.

**2. - Obligatoriedad:** Lo que lleva aparejado el cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y demás órganos de la Administración como para los particulares.

**3. - Ejecutoriedad:** Lo que implica facultad para emprender la realización de las obras que en el Plan están previstas, la declaración de utilidad pública de las mismas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificaciones a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley en lo que fuese necesario para el cumplimiento de sus determinaciones.



**Ayuntamiento de Manilva**  
**(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

#### **1.4 REVISION**

Se entiende por revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.

El Plan General deberá ser revisado a los ocho años de su aprobación definitiva y, en cualquier caso, si se produjera alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Aprobación de disposiciones, normas o leyes de carácter general para todo el ámbito del país autonómico o del Estado, que afectaran sustancialmente a su contenido.
- b) Aprobación de planeamiento o directrices de ámbito superior al Municipal, que incluyan el Término Municipal de Manilva, y afecten sustancialmente a este P.G.O.
- c) Alteración importante en alguno de los elementos de la estructura general, como por ejemplo el trazado previsto para la autovía.
- d) Si se detectara alteración en más o menos un 25 % de la capacidad de las infraestructuras básicas previstas por este P.G.O. (abastecimiento de agua, saneamiento y depuración).
- e) Si el revisar el programa de actuación se hallara una desviación superior al 50 % en su cumplimiento en cuanto al desarrollo de las áreas urbanizables.

#### **1.5 MODIFICACION**

Toda reforma o alteración de las determinaciones y previsiones del Plan General, comportará necesariamente la tramitación de Modificación de Elementos de este instrumento de planeamiento, que se acomodará a las reglas establecidas en los artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo y disposiciones reglamentarias.

El proyecto de modificación de elementos deberá inexcusablemente justificar la reforma propuesta así como acreditar el mantenimiento de la coherencia interna de las previsiones y elementos del Plan General que se modifica.

#### **1.6 REVISION DEL PROGRAMA DE ACTUACION**

Sin perjuicio de lo expresado en el artículo anterior, el ayuntamiento procederá a la revisión del programa de Actuación del Plan General cuando lo estime preciso y por



**Ayuntamiento de Manilva  
(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

lo menos cada cuatro años de conformidad con lo establecido en el art. 48 de la Ley del Suelo.

## **1.7 DOCUMENTACION E INTERPRETACION**

1. Componen el Plan General los siguientes documentos:

- a) Las presentes Normas Urbanísticas.
- b) La Memoria.
- c) El Programa de Actuación.
- d) El Estudio Económico-Financiero.
- e) Los Planos de Ordenación.



**Ayuntamiento de Manilva**  
(Málaga)

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

### INDICE DE PLANOS DE ORDENACION

Nº	TITULO	ESCALA
1	PROTECCIONES Y AFECCIONES	1:10.000
2	VIARIO FUNDAMENTAL	1:10.000
3	CLASIFICACION DEL SUELO	1:10.000
4	ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA. SISTEMAS GENERALES. USOS GENERICOS	1:10.000
5	CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO. USOS GLOBALES. USOS PORMENORIZADOS	1: 5.000
6	CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO. GESTION. SECTORES DE PLANEAMIENTO Y AREAS DE ACTUACION	1:5.000
7	MANILVA: CLASIFICACION Y CALIFICACION. USOS PORMENORIZADOS. ALINEACIONES Y RASANTES	1:2.000
8	MANILVA: GESTION. ACTUACIONES	1:2.000
9	SABINILLAS-EL CASTILLO: CLASIFICACION Y CALIFICACION. USOS PORMENORIZADOS. ALINEACIONES Y RASANTES	1:2.000
10	SABINILLAS-EL CASTILLO: CLASIFICACIÓN Y CALIFICACION. GESTION. ACTUACIONES	1:2.000
	<u>INFRAESTRUCTURAS</u>	
11	INFRAESTRUCTURAS GENERALES: ABASTECIMIENTO DE AGUA	1:10.000
12	INFRAESTRUCTURAS GENERALES: SANEAMIENTO	1:10.000
13	INFRAESTRUCTURAS GENERALES: ELECTRICIDAD Y TELEFONIA	1:10.000
14	INFRAESTRUCTURAS URBANAS: ABASTECIMIENTO DE AGUA	1:5.000
15	INFRAESTRUCTURAS URBANAS: SANEAMIENTO	1:5.000
16	INFRAESTRUCTURAS URBANAS: ELECTRICIDAD Y TELEFONIA	1:5.000
17	INFRAESTRUCTURAS-MANILVA: ABASTECIMIENTO DE AGUA	1:2.000
18	INFRAESTRUCTURAS-MANILVA: SANEAMIENTO	1:2.000
19	INFRAESTRUCTURAS-MANILVA: ELECTRICIDAD Y TELEFONIA	1:2.000
20	SABINILLAS-EL CASTILLO: ABASTECIMIENTO DE AGUA	1:2.000
21	SABINILLAS-EL CASTILLO: SANEAMIENTO	1:2.000
22	SABINILLAS-EL CASTILLO: ELECTRICIDAD Y TELEFONIA	1:2.000



**Ayuntamiento de Manilva  
(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

2. Los demás documentos que componen el Plan General tienen un carácter complementario de los ya enunciados.
3. De existir discrepancias entre los distintos documentos del Plan General se otorgará primacía a las Normas Urbanísticas sobre cualquier otro documento y al texto escrito sobre el plano.

Las discrepancias entre estos últimos se solventarán dando prioridad al que contenga mayor detalle o precisión. En todo caso, en los supuestos de imprecisión o discrepancia prevalecerá la solución más favorable a la mayor dotación de equipamiento comunitario.

4. Los datos relativos a las superficies de las Unidades y Polígonos de Actuación, Sectores de Planeamiento y áreas de suelo urbanizable no programado y, en general, de cuantos ámbitos delimite el Plan General, son aproximados habida cuenta que los mismos son el resultado de una medición realizada sobre base cartográfica a E 1:2.000 ó 1: 5.000. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro del ámbito referido, el instrumento de planeamiento que se formule en esos ámbitos para el desarrollo de las determinaciones del Plan General podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo según los casos, aportando la documentación justificativa correspondiente.

## **1.8 REGIMEN DEL SUELO**

Este P.G.O. se ciñe en su contenido a la Ley 19/1975, de 2 de Mayo, de “Reforma de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación urbana” y a los Reglamentos y disposiciones que la desarrollan. También a la Ley de “Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo” de 25 de Julio de 1.990.

En su aplicación el P.G.O. clasifica el suelo del Término Municipal en urbano, urbanizable y no urbanizable. Asigna usos a las diferentes zonas. Concreta las medidas de protección del medio físico y de los bienes culturales. Establece una estructura territorial y un modelo para el desarrollo urbanístico. Reglamenta las actuaciones urbanísticas en sus diferentes posibilidades. Y establece una programación temporal con su correspondiente estudio económico financiero.



**Ayuntamiento de Manilva**  
**(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

## **1.9 REGIMEN TRANSITORIO**

La mentada Ley de “Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo”, establece los derechos y obligaciones básicos de los propietarios y regula la adquisición de aquellos en función del cumplimiento de estas, dentro de plazos determinados.

La aplicación de estas determinaciones en suelos que ya tienen iniciado su proceso de desarrollo urbanístico y de las penalizaciones o pérdidas de derechos por no realizar en los plazos previstos los deberes de urbanización y edificación, supone un conjunto de medidas cautelares y coercitivas suficientes para la correcta culminación del proceso.

Cumplen la misma función que en otros Planes Generales, definen regímenes específicos para suelos en proceso de transición.

A efectos se asumen como determinaciones específicas de este P.G.O. los plazos que la Ley establece en sus disposiciones transitorias segunda y tercera.

Dado lo reciente de su publicación y su notable incidencia en la aplicación y desarrollo de este P.G.O. se transcribe en el punto siguiente el Capítulo III y las disposiciones transitorias segunda y tercera de la Ley citada.

## **1.10 LEY 8/1990 DE 25 DE JULIO DE 1.990. REFORMA DEL REGIMEN URBANISTICO Y VALORACIONES DEL SUELO**

### **CAPITULO III. REGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

#### **SECCION 1ª. DERECHOS Y DEBERES BASICOS DE LOS PROPIETARIOS**

##### **ARTICULO 8**

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicables, conforme a lo establecido en esta Ley.

##### **ARTICULO 9**



**Ayuntamiento de Manilva  
(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

1. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales.
  - a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones publicadas.
  - b) Ceder el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establece.
  - c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
  - d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
  - e) Edificar los solares en el plazo fijo fijado en la preceptiva licencia.
2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas y regulan en la Sección siguiente.

**ARTICULO 10**

1. Los propietarios de toda clase de construcciones, instalaciones y edificaciones deberán destinarlas efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y quedarán sujetos al cumplimiento de las normas sobre seguridad, salubridad y ornato público contenidas en el planeamiento y legislación aplicables, incluidas las relativas a la protección del patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana.
2. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.

**SECCIÓN 2ª. FACULTADES URBANISTICAS**

**ARTICULO 11**

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguiente derechos:

1. A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.



**Ayuntamiento de Manilva  
(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

2. Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por esta Ley.
3. A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
4. A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

**SECCION 3ª. DERECHO A URBANIZAR**

**ARTICULO 12**

1. La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo.
2. El instrumento de planeamiento a que se refiere el apartado anterior será:
  - a) En suelo urbano: Plan General y, en su caso, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle.
  - b) En suelo urbanizable programado: Plan General y Plan Parcial.
  - c) En suelo urbanizable no programado: Plan General, Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial.
3. Sólo con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico se adquiere el expresado derecho.
4. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, cuando éste resulte preciso.

**ARTICULO 13**

1. Los Particulares podrán redactar y elevar a la Administración competente para su tramitación los instrumentos de planeamiento en desarrollo del Plan General.





**Ayuntamiento de Manilva  
(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

2. Los propietarios afectados deberán redactar dichos instrumentos cuando así los establezca la legislación urbanística aplicable, con sujeción a los plazos que esta señale.

**ARTICULO 14**

El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada, se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos, previo el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, no se realizare en los plazos establecidos al efecto.

**SECCION 4ª. DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANISTICO**

**ARTICULO 15**

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.
2. En defecto de previsión de plazos por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable, el plazo será de cuatro años a contar desde la aprobación de dicho planeamiento.
3. Acreditado por los propietarios el cumplimiento de los deberes a que se refiere el apartado 1, la Administración actuante expedirá la certificación correspondiente a instancia de aquellos. Por el transcurso de tres meses sin resolución expresa, se entenderá otorgada esta certificación.

**ARTICULO 16**

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 85 por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, calculado en la forma señalada por los artículos 33 y 34.
2. No obstante, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 50 por ciento en suelo urbanizable programado y el 75 por ciento en suelo urbano, en los supuestos expropiatorios en que así se prevé en la presente Ley.



**Ayuntamiento de Manilva  
(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

**ARTICULO 17**

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico puede concretarse bajo las siguientes modalidades:
  - a) Si se trata de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, mediante la adjudicación, tras los procesos redistributivos de beneficios y cargas, del aprovechamiento que en cada caso corresponda sobre parcelas determinadas y aptas para la edificación, sin perjuicio de las compensaciones económicas que procedan.
  - b) En suelo urbano no incluido en unidades de ejecución, los desajustes entre los aprovechamientos reales permitidos por el Plan y los susceptibles de adquisición por su titular, se resolverán en la forma prevista en la legislación urbanística aplicable.
2. En defecto de dicha legislación los desajustes se resolverán en la forma prevista en los artículos 46 a 50 y 52 a 54.

**ARTICULO 18**

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50 por ciento si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado en el planeamiento o legislación urbanística aplicable. Tratándose de suelo urbanizable no programado, si el Programa se formulase como consecuencia de concurso, regirán los plazos establecidos en las bases del mismo.
2. En defecto de previsión expresa en el planeamiento o legislación urbanística el plazo será de un año desde su adquisición.
3. En los anteriores supuestos procederá la expropiación de los correspondientes terrenos o su venta forzosa, valorándose en todo caso aquellos con arreglo a la señalada reducción del aprovechamiento urbanístico.
4. La venta forzosa a que se refiere el apartado anterior se instrumentará mediante el procedimiento regulado por la legislación urbanística aplicable o, en su defecto, a través del Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar, conforme a lo previste en los artículos 63 y siguientes.



**Ayuntamiento de Manilva  
(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

**ARTICULO 19**

1. En suelo urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en una unidad de ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido por la aprobación del planeamiento preciso en cada caso.
2. Este aprovechamiento se reducirá en un 50 por ciento si no se solicita licencia municipal de edificación, previa o simultánea conversión de la parcela en solar, en el plazo fijado en el planeamiento o legislación urbanística aplicable.
3. En su defecto, el plazo será de dos años a contar desde la aprobación de dicho planeamiento, con aplicación de lo dispuesto en el número 3 del artículo precedente.

**SECCION 5º. DERECHO A EDIFICAR**

**ARTICULO 20**

El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

**ARTICULO 21**

La Administración será responsable de los daños y perjuicios causados a los propietarios del suelo por anulación de licencia o denegación improcedente de la misma, en los casos y con los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad.

**ARTICULO 22**

La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno determinará su expropiación o venta forzosa, con aplicación de la reducción del aprovechamiento señalada en el artículo 18.1.

**ARTICULO 23**

1. El derecho a edificar se extingue si se produce la caducidad de la licencia, por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal previa audiencia del interesado.



**Ayuntamiento de Manilva  
(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

2. A tal efecto el acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad, en su caso, con la normativa aplicable.

**ARTICULO 24**

1. Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.
2. La Administración expropiará los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa, según lo dispuesto en el artículo 18.3, valorándose aquellos conforme a la reducción del aprovechamiento urbanístico señalada en dicho artículo y éstas por su coste de ejecución.

**SECCION 6ª. DERECHO A LA EDIFICACION**

**ARTICULO 25**

1. La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística queda incorporada al patrimonio de su titular.
2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

**ARTICULO 26**

1. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente, será demolida sin indemnización, en la forma establecida en la legislación urbanística aplicable.
2. Si aún no hubieran transcurrido los plazos señalados en los artículos 18 y 19, el interesado podrá solicitar licencia para proyecto conforme con dicho planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.
3. Cuando por haber transcurrido el plazo de adquisición del derecho a edificar proceda la expropiación del terreno o su venta forzosa, se valorará con arreglo al grado de adquisición de facultades urbanísticas, con el límite



**Ayuntamiento de Manilva  
(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

máximo del 50 por ciento del aprovechamiento urbanístico susceptible de incorporación al patrimonio.

**ARTICULO 27**

1. La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

2. El valor del terreno, a todos los efectos, será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó la licencia.
3. Procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa, si el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada. En otro caso, deberá solicitar nueva licencia en el plazo que establezca la legislación urbanística, que no podrá exceder de un año.
4. El expresado plazo regirá en defecto de señalamiento de otro por dicha legislación, computándose desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

**ARTICULO 28**

Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido, desde su terminación el plazo fijado para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**SEGUNDA**

Los plazos que deberán tenerse en cuenta para verificar el cumplimiento de los deberes urbanísticos y, consiguientemente, la adquisición de las diferentes facultades de este carácter, serán los resultantes de la aplicación de las siguientes reglas:



**Ayuntamiento de Manilva  
(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

1ª. Los plazos establecidos en los planes de etapas de los Programas de Actuación Urbanística y Planes Parciales, se entenderán como plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, condicionantes de la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico definido en el artículo 11.

2ª. Los plazos para completar la urbanización en suelo urbano establecidos en el planeamiento vigente se entenderán como plazos de cumplimiento de los deberes expresados en la regla anterior, si estuviera delimitada una unidad de ejecución, o del deber de convertir las parcelas en solares y solicitar la correspondiente licencia de edificación, en otro caso. Cuando se trate de unidades pendientes de delimitación, dichos plazos se contarán desde la aprobación de la misma.

3º. Los plazos para emprender la edificación fijados en el planeamiento vigente se entenderán como plazos para solicitar licencia de edificación.

**TERCERA**

1. Cuando el planeamiento vigente no fije plazos que permitan la aplicación de las reglas anteriores o cuando aquellos hubieran ya concluido a la entrada en vigor de la presente Ley, regirán las siguientes reglas:

1ª. El plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en suelos clasificados directamente por el Plan General o como consecuencia de la aprobación de un Programa de Actuación Urbanística como urbanizable programado será de dos años, si tuvieran Plan parcial aprobado, o de tres años en caso contrario, a contar en ambos supuestos desde la entrada en vigor de la presente Ley o desde la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución, si ésta es posterior.

2ª. El plazo para el cumplimiento de los expresados deberes en polígonos o unidades de actuación delimitados en suelo urbano, será de dos años desde la vigencia de esta Ley.

3ª. El plazo para la conversión de las parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación en suelo urbano, será de dos años a partir de la vigencia de esta Ley, salvo que en los primeros seis meses de hubiera solicitado la delimitación de una unidad de ejecución, en cuyo caso el plazo se computará desde su aprobación.



**Ayuntamiento de Manilva**  
**(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

4ª. El plazo para solicitar la licencia de edificación en aquellos terrenos que a la entrada en vigor de la presente Ley merezcan la condición de solar será de una año a contar desde ese momento.

2. En los supuestos de la Disposición Transitoria Segunda, si a los plazos resultantes de la misma restara, a partir de la entrada en vigor de este Ley, una duración inferior a la establecida en el número precedente, se aplicarán los plazos señalados en éste.

## **2. DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL**

### **2.1 COMPETENCIAS**

El desarrollo y el Plan General, a través de los instrumentos jurídico-urbanísticos que procedan en función de la clase de suelo y de los objetivos pretendidos, corresponde al Ayuntamiento. Todo ello, sin perjuicio de las actuaciones del Estado en la esfera de sus competencias y de la actividad de los particulares en los términos expresados en la Ley.

Los particulares podrán participar en el desarrollo de las previsiones del Plan General redactando Planes y Proyectos de iniciativa particular. El Ayuntamiento facilitará a las Corporaciones, asociaciones y particulares su participación en los procesos de formulación, tramitación y gestión del planeamiento.

### **2.2 EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

El Programa de Actuación del Plan General es un documento de carácter normativo complementario de las presentes Normas que tiene por objeto: la fijación de los objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a largo lazo del Plan, la determinación de las previsiones respecto a la realización de los sistemas generales, la señalización de las dos etapas generales, la señalización de las dos etapas cuatrienales en que ha de desarrollarse el suelo urbanizable programado y el establecimiento de los plazos a que han de ajustarse las actuaciones en suelo urbano.

Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse en orden a la aplicación y concreción de las determinaciones del Plan General, estarán sujetos al orden de prioridad y términos establecido en el Programa de Actuación.



**Ayuntamiento de Manilva  
(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

El incumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación facultará a la Administración actuante, a la vista de interés urbanístico en presencia, a elegir cualquiera de las siguientes opciones: formular directamente el planeamiento que proceda determinando el sistema de actuación aplicable, expropiar los terrenos, para lo cual el citado incumplimiento es título suficiente que habilita tal conducta, a dejar fuera del Programa de Actuación el suelo que con anterioridad hubiese tenido la consideración de programado, y a revisar la calificación urbanística del suelo urbano, pudiendo minorar como consecuencia de la misma, el aprovechamiento otorgado.

En ningún caso la desprogramación o recalificación de suelo que obedezca a incumplimiento del Programa podrá conferir derecho alguno de indemnización a favor del titular o titulares jurídicos del suelo.

### **2.3 EL DESARROLLO SEGÚN LAS CATEGORÍAS DE SUELO**

1. En suelo urbano, salvo el suelo objeto de Planes Especiales de Reforma Interior, las determinaciones y previsiones del Plan General serán de aplicación directa e inmediata, sin perjuicio de que en algunos supuestos, que se corresponden con los Polígonos de Actuación, o Actuaciones Aisladas, se exija la formulación de Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización u otro instrumento de planeamiento y de las operaciones de reparcelación o compensación, según los casos, para la equitativa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.
2. El suelo urbanizable programado del Plan General se desarrollará necesariamente mediante Planes Parciales.
3. El suelo urbanizable no programado se incorporará al proceso de urbanización y desarrollará al Plan General a través de la formulación de los Programas de Actuación Urbanística y de los Planes Parciales subsiguientes. Este tipo de suelo, en tanto no sea objeto de un Programa de Actuación Urbanística, estará sujeto a las limitaciones del Art. 85 de la Ley del Suelo y de las que resulten del presente Plan.
4. Las determinaciones del Plan General en suelo no urbanizable serán de aplicación directa e inmediata. No obstante, podrán formularse Planes Especiales, sobre la base de las determinaciones del Plan General, que en concreto prevé los siguientes:
  - Plan Especial de Carreteras y Vías Locales.
  - Plan Especial de Ordenación de las Playas y Áreas Libres.





**Ayuntamiento de Manilva**  
**(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

## **2.4 DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES**

La ejecución de los sistemas generales requiere el previo desarrollo de las determinaciones del Plan General al respecto mediante la formulación de Planes Especiales o de los Planes parciales del sector o sectores con el que estuvieren relacionados o incluidos, salvo que dichas determinaciones tuvieren el grado de precisión suficiente de forma que permita eximir de tal requisito.

El planeamiento especial podrá regular cualquiera de los elementos de la estructura general y orgánica del territorio definida por los sistemas generales contemplados en este Plan.

## **2.5 PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

1. El Programa de Actuación Urbanística es el instrumento de planeamiento que, en desarrollo de las previsiones del Plan General, se formula para la ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado, produciendo además el efecto de convertir en suelo programado el que antes de su aprobación no ostentaba esa condición.
2. Los Programas de Actuación Urbanística se formularán para la ordenación de unidades urbanísticas integradas según son estas definidas en el Art. 71 del Reglamento de Planeamiento respetando las determinaciones de carácter general y global propuestas por el presente Plan para el área del territorio en que la unidad urbanística se asienta.
3. La ejecución de las previsiones del Plan en suelo urbanizable no programado se ajustará a las determinaciones contenidas en el apartado correspondiente del capítulo X de estas Normas.

## **2.6 PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR**

Se podrán redactar Planes Especiales que tendrán por objeto alguna de las finalidades previstas en el Art. 23 de la Ley del Suelo y las que de forma particularizada señala el presente Plan General.

Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquél, lo que se acreditará con un estudio justificativo de la necesidad o conveniencia de su formulación, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.



**Ayuntamiento de Manilva  
(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

Los Planes Especiales comprenderán los documentos y determinaciones exigidos por la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento según la finalidad y objetivos de cada uno de ellos.

## **2.7 PLANES PARCIALES**

1. El desarrollo de las previsiones del Plan General sobre suelo urbanizable programado y de las determinaciones de los Programas de Actuación Urbanística, se realizará mediante la formulación de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación, con la excepción prevista para la ampliación del núcleo urbano de Manilva.
2. Los Planes Parciales contendrán las determinaciones establecidas por la Ley del Suelo y disposiciones reglamentarias y, además, como mínimo los siguientes:
  - a) Zonificación pormenorizada del ámbito de aplicación de la ordenanza u ordenanzas reguladoras de la edificación.
  - b) Delimitación del polígono o polígonos y de sistema o sistemas de actuación aplicables. Estas determinaciones podrán ser, no obstante, modificadas mediante el procedimiento previsto en los artículos 118 y 119 de la Ley del Suelo.
  - c) El Plan General confiere un carácter indicativo a la ordenación territorial propuesta para el suelo urbanizable por lo que los Planes Parciales podrán asumir o proponer libremente su modificación, asegurando en todo caso la continuidad y coherencia de los sistemas. Sin embargo tendrán carácter vinculante aquellos elementos de la ordenación territorial para los que así se exprese.
3. Los Planes Parciales de iniciativa particular deberán contener previsiones en orden a la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos.

## **2.8 PLAN DE ETAPAS**

La documentación de los Planes Parciales y los Planes Especiales que lo requieran según Ley, será completada con el Plan de Etapas que regulará el desarrollo



**Ayuntamiento de Manilva  
(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

ordenado de las obras de urbanización y edificación, según orden de prioridades y una previsión temporal.

El Plan de Etapas determinará el plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización de los diferentes polígonos y el orden de ejecución de éstos. El Plan de Etapas de los Planes Parciales no podrá prever un plazo superior de ocho años para la completa realización de la urbanización. Para los Planes Especiales ese plazo máximo se fija en diez años, si bien por motivos de la importancia o envergadura de la situación o por razón de los medios disponibles, podrá ser ampliado.

El incumplimiento del Plan de Etapas dará lugar a las consecuencias previstas en la legislación urbanística.

## **2.9 ESTUDIOS DE DETALLE**

Para completar, o en su caso, adaptar las determinaciones del Plan General sobre suelo urbano y de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con algunas de las finalidades previstas en el Art. 14 de la Ley del Suelo. Estarán sujetos, en cuanto a documentos de planeamiento de rango menor, a las limitaciones que en el citado Art. Se expresan, no pudiendo originar en ningún supuesto alteración sustancial de la medida de los viales o superficie de las zonas de equipamiento, ni suponer aumento de edificabilidad para la zona.

El Estudio de Detalle que tenga por objeto ordenar volúmenes deberá definir y representar la envolvente de los edificios que proponga.

## **2.10 CEDULA URBANÍSTICA**

El Ayuntamiento, de conformidad con las prescripciones del Plan General sobre las distintas categorías del suelo, podrá implantar el documento denominado Cédula Urbanística, que contendrá las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal.

Este documento habrá de precisar las circunstancias exigidas en el Art. 168 del Reglamento de Planeamiento.



**Ayuntamiento de Manilva**  
**(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

### **3. DE LOS ACTOS DE INTERVENCIÓN EN LA ACTIVIDAD DE LOS PARTICULARES**

#### **3.1 ACTOS SUJETOS A LICENCIA**

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y además los previstos en las presentes Normas. También estarán sometidos a dicha obligación los actos de uso del suelo que impliquen transformación de las características naturales superficiales o no del terreno, tales como apertura de caminos y senderos, extracción de áridos, construcción de campos de golf u otras instalaciones deportiva, y aquellos otros de análoga naturaleza.

La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades comprendidas en el apartado anterior realizadas en el ámbito territorial de este Plan, incluida la zona marítimo-terrestre y, en general, en todo el correspondiente término municipal aunque sobre el acto de que se trate se exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

#### **3.2 ACTOS DEL ESTADO O DE ENTIDADES DE DERECHO PÚBLICO**

Los actos relacionados en el Art. Anterior que se promuevan por órganos del Estado en sus distintas esferas o por entidades de derecho público administradoras de bienes estatales obre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. En los supuestos en que por razones de urgencia o de excepcional interés público lo exijan, se estará a lo previsto en el número 2 del Art. 180 de la Ley del Suelo y 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### **3.3 CARÁCTER REGLADO**

Las licencias se otorgarán según las previsiones de la Ley del Suelo, con sujeción a las determinaciones de este Plan General y con arreglo a las condiciones que se señalan en este capítulo. Además habrán de observarse las disposiciones legales vigentes o futuras que afecten a la edificación y uso del suelo.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en pugna con las prescripciones de la Ley del suelo, normativa reglamentaria y el presente Plan General de Ordenación.



**Ayuntamiento de Manilva**  
**(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

### **3.4 CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS**

1. Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento, contado desde la notificación al interesado del acuerdo de concesión, si en el referido plazo no han comenzado las obras o actividades autorizadas. Caducan igualmente, si iniciadas las obras o actividades autorizadas se interrumpen por un período igual o superior al señalado en el párrafo anterior. Estas circunstancias se harán constar expresamente en la papeleta mediante la cual se notifique al peticionario de licencia el acuerdo de concesión.
2. Excepcionalmente y por una sola vez, previa justificación de los motivos de fuerza mayor que impidieron la iniciación de las obras, instalaciones o actividades autorizadas o que obligaron a la interrupción de las mismas, podrá el interesado, dentro del plazo señalado en el punto 1 de este Art., solicitar una prórroga cuya duración no excederá los seis meses. Fuera del supuesto aquí contemplado, el interesado habrá de solicitar nueva licencia.
3. En todos los casos la caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo o la prórroga, en su caso, sin perjuicio de que, vencido el término, se declare expresamente producida aquella.

### **3.5 LICENCIA CONDICIONADA A COMPLETAR LA URBANIZACIÓN**

Podrá concederse licencia de edificación en parcela de suelo urbano que no tenga la condición de solar, siempre y cuando el peticionario de licencia asuma el compromiso de ejecución simultánea de la urbanización y edificación y asegure la efectiva ejecución de aquella en la forma y con los requisitos establecidos en los Art. 39, 30 y 41 del Reglamento de Gestión.

### **3.6 PLAZOS Y SUSPENSIÓN DEL COMPUTO**

Las licencias se otorgarán según los plazos previstos en el Art. 9, apartado 5 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

El cómputo de los plazos quedará suspendido:

- Durante el período que tarde el interesado en aportar datos o documentos, o corregir deficiencias de Proyecto, desde que se le requiera para ello.



**Ayuntamiento de Manilva  
(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

- Durante el período que transcurra entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que correspondan y su efectiva constitución.
- Durante el período que medie desde la notificación de la liquidación de las tasas por concesión de licencias, con carácter de depósito previo según el Art. 12 del R.D. 3.250/76 de 30 de diciembre y el pago de los mismos.

### **3.7 REQUISITOS COMUNES A LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS**

1. Las solicitudes se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso si existiere, dirigidas al alcalde, y suscritas por el interesado o por las personas que legalmente le represente, con las siguientes indicaciones:
  - a) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos de D.N.I. y calidad en que obra el firmante cuando se actúe por representación.
  - b) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del D.N.I. del interesado cuando se trate de personas físicas; razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica.
  - c) Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicite la licencia.
  - d) Las demás circunstancias que, según el tipo de licencia solicitada, se establecen en los artículos siguientes.
  - e) Lugar y fecha.
2. Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, salvo en los casos en que expresamente pudieran quedar exceptuados.
3. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según el tipo de licencia, se determinan en los artículos siguientes.

### **3.8 LICENCIA DE PARCELACIÓN**

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



**Ayuntamiento de Manilva  
(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

- a) Memoria, en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización.
- b) Cédula o cédulas urbanísticas de las fincas cuando se estuviere implantada.
- c) Certificado de dominio y estado de cargas, expedido por el Registro de la Propiedad, si la finca o fincas no constaren inmatriculadas se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.
- d) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.
- e) Plano topográfico de información a escala mínima 1:500 en el que se sitúen los linderos de la finca, y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vinculantes.
- f) Plano de parcelación a la misma escala, con expresión de denominación, linderos y cuadro de superficie de las parcelas.

### **3.9 LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañarán los siguientes documentos:
  - a) Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000, por triplicado en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.
  - b) Cédula urbanística, si estuviere implantada, de la finca o fincas referidas.
  - c) Proyecto técnico por triplicado.
2. Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes:
  - Movimientos de tierras.
  - Eliminación de elementos existentes.
  - Obras de fábrica.



**Ayuntamiento de Manilva  
(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

- Pavimentación.
  - Abastecimiento y distribución de agua potable, bocas de riego y contra incendios.
  - Evacuación de aguas y saneamiento.
  - Redes de energía eléctrica.
  - Red de alumbrado público.
  - Red de telefonía.
  - Plantaciones de arbolado y jardinería.
3. El proyecto técnico estará integrado como mínimo, por los siguientes documentos:
- a) Memoria descriptiva de las características de la obra, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.
  - b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de Ordenación en el que estén incluidas.
  - c) Plano topográfico a escala no menor 1:1.000 con curvas de nivel con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente.
  - d) Plano de perfiles de los terrenos y alineaciones oficiales si las hubiere.
  - e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.
  - f) Planos de jardinería con detalle de las especies vegetales que se proyecta plantar: localización, número, edad, porte, etc.
  - g) Presupuesto separados de las obras e instalaciones con resumen general.
  - h) Pliego de condiciones técnicas de los sistemas y materiales a emplear.
  - i) Con referencia a los terrenos dedicados a parques y jardines se probarán la aptitud del suelo para la plantación y mantenimiento de las especies que figuran en proyecto.
  - j) Pliego de condiciones económico-facultativas, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de las diversas etapas y del plazo total.





**Ayuntamiento de Manilva**  
**(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

### **3.10 LICENCIA PARA MOVIMIENTO DE TIERRAS**

Con la solicitud para movimiento de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000.
- b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud a escala no menor de 1:500, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente, y la posición en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
- c) Plano de alineaciones oficiales si las hubiere y de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
- d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos, así como las medidas de protección del paisaje.
- e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el correspondiente colegio oficial.

### **3.11 LICENCIA DE OBRA MAYOR**

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:
  - a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, o acta de tira de cuerda cuando sea preceptivo.
  - b) Cédula urbanística, si estuviera implantada.
  - c) En su caso, fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas.
  - d) Proyecto técnico por triplicado.



Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

**Ayuntamiento de Manilva**  
**(Málaga)**

- e) Si las obras para las cuales se solicita licencia comportan la ejecución de derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebaje de tierras, deberán presentarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme a lo expresado en estas Normas.
2. El proyecto a que se refiere el apartado anterior, contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo. Como mínimo el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:
- a) Memoria que se extenderá a los siguientes extremos:
- Memoria expositiva del objeto del proyecto y de los datos del solar con indicación de su situación, forma, superficie (según plano topográfico), altimetría, vegetación y construcciones existentes y servicios urbanísticos de que dispone.
  - Memoria descriptiva de la edificación con expresión de la solución adoptada, superficies útiles y construidas según usos en cada planta, especificando las superficies cerradas y abiertas por dos o más lados.
  - Memoria urbanística conteniendo la justificación del cumplimiento de la normativa urbanística referente a las determinaciones sobre clasificación, calificación, gestión y desarrollo del Plan General, así como un estudio comparativo de la ordenanza de aplicación.
  - Memoria constructiva y de calidades.
- b) Anexos referidos a la normativa técnica de obligado cumplimiento y Norma CPI 82 y ordenanzas municipales contra incendios.
- c) Presupuesto incluyendo el conjunto de obras a realizar en la parcela.
- d) Fotografías de dimensiones 10 x 15 cm del estado primitivo del solar donde sea visible la vía de acceso, de las medianerías y de las edificaciones existentes en la parcela.
- e) Copia de los planos oficiales de calificación y gestión de la mayor escala que ordenen el territorio.
- Plano de parcelación aprobada.
  - Plano topográfico original.



**Ayuntamiento de Manilva  
(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

- Plano de emplazamiento de la parcela.
  - Plano de emplazamiento de la edificación y urbanización de la parcela a escala 1:200.
  - Plano de plantas acotadas y mobiliario a escala 1:50.
  - Plano de cubiertas.
  - Plano de secciones.
  - Plano de alzados.
  - Plano de cerramiento de la parcela.
3. El proyecto deberá justificar los demás extremos que le fueran de aplicación de conformidad con las previsiones de estas Normas Urbanísticas que a título indicativo y no limitativo se refieran a Protección del medio urbano, zona de Protección del arbolado, y restantes normas generales de protección.

### **3.12 LICENCIA DE MODIFICACIÓN DE USO**

1. Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso del edificio o parte de él, siempre que esta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:
  - a) Memoria justificativa, con indicación de si el nuevo uso de halla autorizado por el Planeamiento vigente.
  - b) Plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, indicando las alineaciones oficiales.
  - c) Planos de plantas y secciones necesarios para su completa inteligencia.
  - d) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios, precisas para el uso pretendido.
2. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio lleve aparejado la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.



**Ayuntamiento de Manilva**  
**(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

### **3.13 LICENCIA DE DEMOLICIÓN**

La solicitud de licencia para demoliciones o derribos de construcciones se presentarán acompañadas por los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000, copia del plano oficial municipal.
- b) Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.
- c) Memoria técnica en la que incluyan las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.
- d) Fotografías en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra.
- e) Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras, visados por el correspondiente colegio oficial.
- f) Presupuesto del importe de las obras de demolición.

### **3.14 LICENCIA DE APERTURA: CALIFICACIÓN DE ACTIVIDADES**

1. Se consideran inocuas y por lo tanto no calificadas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados o entrañar riesgos para las personas.
2. Se consideran calificadas las actividades siguientes:
  - a) Molestas: las que constituyen incomodidad por ruidos, vibraciones, humos, gases, malos olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminan, siempre que éstas no sean insalubres, nocivas o peligrosas, en cuyo caso quedarán comprendidas en el lugar que les corresponda.
  - b) Insalubres: las que den lugar a desprendimientos o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.
  - c) Peligrosas: las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustibles,



**Ayuntamiento de Manilva  
(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o bienes o que produzcan vibraciones peligrosas para la seguridad de la edificación.

3. Las categorías de las diversas industrias así como las compatibilidades de uso y los límites máximos en cada situación, son regulados por las normas urbanísticas del Plan General, en el Capítulo 7ª del Título V y podrán ser desarrolladas mediante una ordenanza especial.

### **3.15 LICENCIA DE APERTURA: DOCUMENTACIÓN**

1. Para las actividades inocuas se precisará:
  - a) Plano de situación del local dentro de la planta general del edificio.
  - b) Fotocopia de la licencia de obra del edificio. Si ésta no pudiera aportarse se presentará plano de situación del edificio a escala 1:2.000, copia del plano oficial.
  - c) Declaración de la potencia en motores a instalar.
  - d) Croquis o proyecto del local, dependiendo de la importancia de la obra, con expresa indicación de los aparatos proyectados y las instalaciones necesarias, suscrito por técnico competente y visado por su Colegio Profesional.
  - e) Fotocopia del alta en la contribución Territorial y Urbana.
2. Para las actividades calificadas se precisará:
  - a) Los documentos a que se refieren las letras a, b, c y e del punto 1 del presente artículo.
  - b) Proyecto técnico por duplicado con los planos de situación, de proyecto y memoria suficientes para la completa inteligencia del mismo tanto en sus aspectos urbanísticos, industriales y sanitarios.

### **3.16 LICENCIA DE OBRA MENOR**

Tendrán la consideración de obras menores las realizadas en vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios y las obras en solares o patios, tales como:



**Ayuntamiento de Manilva  
(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

A) Obras menores en la vía pública:

- Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
- Construcción de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y venta.
- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están expresamente prohibidos.

B) Obras que sólo requieren firma de un facultativo:

- Apertura de huecos en muros.
- Ensanchamiento de huecos en muros (de altura no superior a 1,80 m y de superficie superior a 3 m<sup>2</sup>).
- Ensolados en plantas superiores.
- Reparación de techos (azoteas y tejados) cambiando la viguería.
- Reparación de balcones.
- Construcción de pozos.
- Escaleras.
- Reparación de grietas.
- Apuntalamientos.
- Cambios de distribución interior (modificación de tabiquería).
- Cualquiera otra reparación que, por analogía, pueda considerarse incluida en las anteriores.



**Ayuntamiento de Manilva  
(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

- Instalación de W.C., cocina o lavadora.
  - Instalación de colectores.
  - Ampliación de obras existentes, hasta 20 m2 de superficie.
- C) Obras que no requieren firma de facultativo ni presentación de Proyecto Técnico:
- Revocos y enlucidos.
  - Enlosados en planta baja.
  - Apertura de puertas y ventanas en tabiques.
  - Cambio de puertas y ventanas en tabiques.
  - Cambio de puertas y ventanas sin ensanchar huecos.
  - Pinturas.
  - Desatoro de desagües interiores.
  - Retejados.
  - Reparación de solerías en azoteas.
  - Id. de balcones y bajantes.
  - Id. d rejas.
  - Id. d marcos, puertas y ventanas.
  - Colocación de instalaciones de agua y electricidad.
  - Reparación de techos (azoteas y tejados) sin cambiar viguería.
  - Cualquiera otras reparaciones no consignadas anteriormente que no afecten a elementos de la estructura del inmueble, muros o cimientos.



**Ayuntamiento de Manilva  
(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

- D) Las obras menores de reforma o ampliación que modifiquen sustancialmente el aspecto exterior o la estructura del inmueble, requerirán proyecto técnico redactado por facultativo competente.
- E) Las actuaciones sobre inmuebles sitos en el núcleo urbano antiguo habrán de estar a los requisitos exigidos en la propia ordenanza a cuyo efecto acompañarán plano de fachada existente y propuesta y fotografías del edificio y del entorno, en número suficiente.

### **3.17 LICENCIA DE EXTRACCIÓN DE ARIDOS**

#### **A) REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA**

Las actividades extractivas de cualquier clase están sujetas a licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones de otras instancias administrativas que pudieran ser preceptivas.

El otorgamiento de la licencia municipal estará subordinado al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) El respeto del paisaje.
- b) La conservación de los bosques y arbolado.
- c) La no desviación, disminución o contaminación de las corrientes de agua superficiales o subterráneas.

#### **B) DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA**

La solicitud de licencia cumplimentará los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva sobre el ámbito de las operaciones que se pretenden desarrollar, especificando los desmontes y terraplenes previstos, la duración aproximada de la explotación y el cumplimiento de las condiciones y requisitos a que se refiere el artículo anterior.
- b) Estudio de afección al paisaje y medidas que se adoptarán para proteger su conformación.
- c) Título de propiedad o autorización del propietario del suelo.





**Ayuntamiento de Manilva  
(Málaga)**

Mar, 34 – 29691  
Telfs. 952 89 00 65 – 18 21  
Fax 952 89 00 66  
C.I.F. P-2906800-D  
Oficina Urbanismo:  
Fax 952 89 03 94  
e-mail: urbanismo@ayto-manilva.org

- d) Descripción de las operaciones de extracción con los perfiles correspondientes y volumen de piedra y áridos que se han de remover o extraer.
- e) Estudio geológico del terreno objeto de explotación con especial atención a las corrientes de agua.
- f) Compromiso del peticionario de licencia de restituir el terreno a su estado natural y descripción de medidas que se adoptarán a tal fin.
- g) Garantías de tipo patrimonial respecto de las condiciones establecidas en los puntos anteriores.