



SUMARIO

3. Otras disposiciones

PAGINA

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

Resolución de 28 de julio de 2006, por la que se dispone la publicación de la de 19 de julio de 2006, sobre la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

2

Número formado por ocho fascículos

Jueves, 7 de septiembre de 2006

Año XXVIII

Número 174 (1 de 8)

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



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

3. Otras disposiciones

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

RESOLUCION de 28 de julio de 2006, por la que se dispone la publicación de la de 19 de julio de 2006, sobre la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

Para general conocimiento y tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Sevilla y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía se acuerda la publicación de la Resolución y de la Normativa correspondiente al citado Instrumento urbanístico según los contenidos de los Anexos 1 y 2, respectivamente.

Sevilla, 28 de julio de 2006

CONCEPCION GUTIERREZ DEL CASTILLO
Consejera de Obras Públicas y Transportes

ANEXO 1

RESOLUCION

RESOLUCION DE LA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES DE 19 DE JULIO DE 2006, SOBRE LA REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE SEVILLA

El Ayuntamiento de Sevilla ha formulado la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla de acuerdo con lo previsto en el artículo 37 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. El citado expediente fue aprobado provisionalmente por el Pleno del citado Ayuntamiento el 14 de julio de 2005, y el documento denominado «Adaptación del Texto de Aprobación Provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla a los informes sectoriales» fue aprobado por el Ayuntamiento en Pleno en sesión del 14 de junio de 2006.

La Sección de Urbanismo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía, en sesión celebrada el 14 de julio de 2006, ha informado el expediente después de su análisis y tras conocer el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo de 13 de julio de 2006.

Visto los referidos informes, las disposiciones legales de aplicación y de acuerdo con las competencias atribuidas por el artículo 31.2.B.a de la Ley 7/2002 y por el artículo 5.3.b).1.º del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuyen,

RESUELVO

Primero. Aprobar definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla por cuanto su contenido, determinaciones y tramitación son acordes con la legislación urbanística vigente.

Segundo. Las determinaciones de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla que se señalan a continuación requieren ser subsanadas o corregidas en el sentido expresado para su adecuación a la legislación urbanística de aplicación:

1. Los ámbitos del Suelo Urbano Consolidado ARI-DE-03 «Mercasevilla» y ARI-DCA-04 «FCC Palmete-La Negrilla», deben tener la consideración de Sector de acuerdo a lo establecido en el artículo 17.4 de la Ley 7/2002.

2. La edificabilidad propuesta para uso Terciario en el sector de Suelo Urbano No Consolidado «Los Gordales» SUO-DR 01 no es adecuada a lo previsto en el artículo 9.D de la Ley 7/2002, teniendo en cuenta la cuantía de la misma y las características del ámbito donde se localiza el sector.

3. Los planos de ordenación estructural incluirán la condición de Sistema General para el Area de Ocio Temática de Isla Mágica de acuerdo con la calificación prevista en las normas urbanísticas. La edificabilidad permitida de uso de Servicios Terciarios en el artículo 6.6.18 de las Normas Urbanísticas del Plan General debe reajustarse, mediante su disminución, para garantizar la calidad y funcionalidad de este espacio público de acuerdo con el artículo 10.1.A.c de la Ley 7/2002.

4. El ámbito de las Areas de Reforma Interior, ARI-DC-07 «Castellar-Caballerizas» y ARI-DC-08 «Castellar-Dueñas» debe incorporar la edificación vinculada a las mismas y que conformaría el frente de dichas áreas a la vía pública para hacer posible su ejecución, ajustando sus determinaciones de ordenación, edificabilidad y usos a los objetivos y propuestas del Plan General y Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para estos ámbitos del Centro histórico en remodelación.

5. Las distintas formas de viviendas protegidas previstas en el artículo 6.6.2.C de las normas urbanísticas correspondientes a Equipamientos de Servicio de Interés Público y Social, uso de Bienestar Social, tipo Residencia de Alojamiento Estable, deben integrarse en el uso residencial de acuerdo con la regulación general y la definición del Plan General para ese uso y el de vivienda en el artículo 6.3.1 de las mismas.

6. En el conjunto de las ARIs DS-03 «Hytasa», DS-04 «Nave de Hytasa» y DS-05 «Su Eminencia» debe preverse la oportuna reserva de suelo para dotaciones públicas de uso Educativo, de acuerdo con el artículo 9.E y 17.1.2.^a de la Ley 7/2002.

7. En relación con las condiciones de Programación, Gestión y Ejecución en Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado:

a) El Plan Parcial que desarrolle los sectores SUS-DBP-03 «Cortijo Cuarto Norte», SUS-DBP-04 «Cortijo Cuarto Sur», SUS-DBP-05 «Hospital de Valme» y SUS-DBP-06 «Villanueva del Pítamo», deberá asegurar, en el plan de etapas o documento equivalente de programación, que la entrada en carga efectiva de sus suelos se produzca de forma simultánea con la de los sistemas viarios exteriores precisos para su adecuada conexión con el entorno y exterior. En el caso del SUS-DBP-06 «Villanueva del Pítamo», tal determinación, se extenderá a la estación intermodal ferroviaria prevista en él.

b) La programación del sector SUS-DBP-07 «Pítamo Sur» se ajustará entre el primer y segundo cuatrienio de igual forma que las previsiones del Plan General para el sector colindante SUS-DBP-06 «Villanueva del Pítamo» que se programa en dicho margen temporal.

c) La programación del sector SUS-DMN-06 «Higuerón Norte» será en el 2.º Cuatrienio, de forma que su desarrollo esté relacionado con el de los sistemas viarios exteriores precisos para su adecuada conexión con el entorno y exterior.

8. Las Fichas de los Sectores y Areas de Reforma en las que se incluye la referencia a Convenios Urbanísticos previos deben especificar las condiciones de ordenación urbanística de aplicación, derivadas del artículo 10 de la Ley 7/2002 y de las características propias del Plan, con independencia de que provengan de un Convenio Urbanístico previo.

9. La representación gráfica de los ámbitos de los espacios públicos del centro histórico con vocación peatonal que define el Plan General y no integrados en el sistema de espacios libres debe redefinirse para evitar ser confundidos con los jardines o zonas verdes.

Tercero. Suspender las siguientes determinaciones:

1. La clasificación como Suelo Urbanizable de la porción de terrenos incluidos en el Area del Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS-DMN-1 «Nodo Logístico Norte» que quedan dentro de la zona inundable derivada de la influencia del Guadalquivir, de acuerdo con el artículo 46 de la Ley 7/2002.

2. La categoría de Ordenado del sector de Suelo Urbanizable SUO-DBP-02, «Palmas Altas Sur» al no ajustarse a lo previsto en el artículo 47.a de la Ley 7/2002.

Cuarto. Una vez realizado el cumplimiento de lo dispuesto en los apartados anteriores y ratificado por el Pleno Municipal se elevará a esta Consejería para su Resolución.

Quinto. La presente Resolución se notificará al Ayuntamiento de Sevilla y a los interesados y previo depósito en los registros administrativos de instrumentos de planeamiento del citado Ayuntamiento y de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a la publicación o, en su caso, notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Juris-

dicción Contencioso-Administrativa, en relación con el artículo 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Asimismo, contra lo dispuesto en el apartado tercero de la presente Resolución, cabrá interponer potestativamente recurso de reposición ante la Consejera de Obras Públicas y Transportes, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la notificación o publicación de la presente Resolución, de conformidad con el artículo 116.1 y 117.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo en la forma y plazo reseñados en el párrafo anterior.

Sevilla, 19 de julio de 2006.- La Consejera de Obras Públicas y Transportes. Fdo.: Concepción Gutiérrez del Castillo.

ANEXO 2

NORMATIVA

Normas Urbanísticas. Normas Urbanísticas Generales.
(Documento: 1 Normas Urbanísticas).

Normas Urbanísticas. Anexo I Fichas.
(Documento: 2 Fichas).

Normas Urbanísticas. Anexo II. Disposiciones Complementarias.
(Documento: 3 Disposiciones Complementarias)

Suelo urbanizable ordenado
(Documento: 4 Suelo Urbanizable Ordenado)

Catálogo Complementario Centro Histórico
(Documento: 5 Catálogo Complementario Centro Histórico)

Catálogo Periférico
(Documento: 6 Catálogo Periférico)

Catálogo Espacios Urbanos
(Documento: 7 Catálogo Espacios Urbanos)

Catálogo Arqueología
(Documento: 8 Catálogo Arqueología)

NORMAS URBANÍSTICAS. Normas Urbanísticas Generales

Documento: 1 Normas Urbanísticas

LIBRO I. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES		CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.	
TÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL	TÍTULO VI.	
Capítulo I.	Objeto del Plan General	Capítulo I.	Determinaciones generales sobre la asignación de los usos
Capítulo II.	Contenido del Plan General	Capítulo II.	Condiciones comunes a todos los usos
Capítulo III.	Instrumentos para la Evaluación y Seguimiento del Plan	Capítulo III.	Uso Residencial
TÍTULO II.	NORMAS GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL	Capítulo IV.	Uso de Actividades Productivas
Capítulo I.	Disposiciones Generales	Capítulo V.	Uso Terciario
Capítulo II.	Otros instrumentos de Planeamiento	Capítulo VI.	Uso Dotacional
TÍTULO III.	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES	Capítulo VII.	Sistemas Locales y Sistemas Generales
Capítulo I.	Disposiciones Generales	TÍTULO VII.	NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.
Capítulo II.	El Aprovechamiento Urbanístico	Capítulo I.	Aplicación, Tipos de Obras de Edificación y Condiciones de la Edificación
Capítulo III.	El deber de conservar y rehabilitar	Capítulo II.	Condiciones de la Parcela
Capítulo IV.	Parcelación Urbanística	Capítulo III.	Condiciones de situación y forma de los Edificios
Capítulo V.	El derecho a la información urbanística	Capítulo IV.	Condiciones de estética
TÍTULO IV.	NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA.	TÍTULO VIII.	NORMAS DE URBANIZACIÓN
Capítulo I.	Disposiciones Generales	Capítulo I.	Disposiciones Generales
Capítulo II.	Las Actuaciones Sistemáticas	Capítulo II.	Proyectos y Ejecución de la Obra Urbanizadora
Capítulo III.	Las Actuaciones Asistemáticas	Capítulo III.	La Urbanización de los espacios viarios
Capítulo IV.	La Expropiación	Capítulo IV.	Las Infraestructuras Urbanas Básicas
Capítulo V.	La ejecución urbanística de las dotaciones	TÍTULO IX.	NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL
Capítulo VI.	La ejecución en las áreas de gestión integrada	Capítulo I.	Disposiciones Generales
Capítulo VII.	La intervención preventiva de los actos de edificación	Capítulo II.	Condiciones de Protección Ambiental
TÍTULO V.	INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA	Capítulo III.	Protección del suelo, de los recursos hidrológicos, de la vegetación y de la fauna
Capítulo I.	Disposiciones generales	Capítulo IV.	Protección de los Recursos Paisajísticos
Capítulo II.	Determinaciones relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública	Capítulo V.	Normas de Protección de los bienes demaniales
		TÍTULO X.	NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO
		Capítulo I.	Disposiciones Generales
		Capítulo II.	Normas de protección del Conjunto Histórico de Sevilla
		Capítulo III.	Normas de protección del Patrimonio Edificado
		Capítulo IV.	Normas de protección del espacio urbano
		Capítulo V.	Normativa de protección del patrimonio arqueológico

LIBRO II. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

TÍTULO XI.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	TÍTULO XIII.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.
Capítulo I.	Disposiciones generales	Capítulo I.	El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores: ordenado y sectorizado
Capítulo II.	Régimen Jurídico del Suelo Urbano	Capítulo II.	El Suelo Urbanizable no sectorizado
Capítulo III.	Las Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en el Suelo urbano	TÍTULO XIV.	RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE
TÍTULO XII.	ZONAS DE ORDENANZA DEL SUELO URBANO	Capítulo I.	Normas generales del Suelo No Urbanizable
Capítulo I.	Disposiciones preliminares	Capítulo II.	Regulación de los Usos y la edificación
Capítulo II.	Condiciones particulares de la ordenación Centro Histórico (CH)	Capítulo III.	Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Especial Protección
Capítulo III.	Condiciones particulares de la ordenación de Edificación en Manzana (M)	Capítulo IV.	Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural
Capítulo IV.	Condiciones particulares de la ordenación de Edificación Abierta (A)	Capítulo V.	Sistemas generales en Suelo no Urbanizable
Capítulo V.	Condiciones particulares de la ordenación Suburbana	DISPOSICIONES FINALES	
Capítulo VI.	Condiciones particulares de la ordenación de Ciudad Jardín	Disposición Adicional	
Capítulo VII.	Condiciones particulares de la ordenación de Vivienda Unifamiliar Adosada	Disposición Transitoria final	
Capítulo VIII.	Condiciones particulares de la ordenación de Vivienda Edificación Unifamiliar aislada y/o agrupada.	Disposición Derogatoria	
Capítulo IX.	Condiciones particulares de la ordenación de Conservación Tipológica		
Capítulo X.	Condiciones particulares de la ordenación industrial		
Capítulo XI.	Condiciones particulares de la ordenación Servicios Avanzados		
Capítulo XII.	Condiciones particulares de la ordenación Servicios Terciarios		
Capítulo XIII.	Condiciones particulares de la ordenación Grandes Superficies Comerciales		
Capítulo XIV.	Condiciones particulares de la ordenación Estaciones de Servicios		

ANEXO I. FICHAS DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y/O GESTIÓN

ANEXO II. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ANEXO II.A. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS. SOBRE CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES EN MATERIA DE CALIDAD, HIGIENE, DOTACIONES Y SEGURIDAD.

FICHAS DE SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

FICHAS DE ÁREAS DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

FICHAS DE ÁREAS DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

FICHAS DE ACTUACIONES SIMPLES:

FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

FICHAS DE ÁREA DE GESTIÓN INTEGRADAS

- Capítulo I. Disposiciones y contenido
- Capítulo II. Condiciones de calidad e higiene
- Capítulo III. Condiciones de las dotaciones y servicios
- Capítulo IV. Condiciones de acceso y seguridad

ANEXO II.B. DISPOSICIONES SOBRE CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN.

- Capítulo I. Disposiciones generales
- Capítulo II. La urbanización del espacio viario
- Capítulo III. La urbanización del espacio peatonal
- Capítulo IV. Templado de tráfico
- Capítulo V. Los aparcamientos
- Capítulo VI. Vías ciclistas
- Capítulo VII. La pavimentación
- Capítulo VIII. Las Infraestructuras urbanas básicas

ANEXO II.C. DISPOSICIONES SOBRE DOCUMENTACIÓN PARA LA INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA

- Capítulo I. Proyecto de Intervención Arqueológica
- Capítulo II. Documentación resultante de la información Arqueológica

LIBRO I
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL.

CAPÍTULO I. OBJETO DEL PLAN GENERAL.

• **Artículo 1.1.1. Objeto del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.**

1. Es objeto del presente Plan General de Ordenación Urbanística el establecimiento de la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Sevilla y la organización de la gestión de su ejecución, adaptada tanto a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía como a la Ley estatal 6/ 1. 998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.
2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla sustituye al precedente documento de planeamiento general del municipio, el Plan General Municipal de Ordenación aprobado definitivamente el día 29 de diciembre de 1987, que queda así sustituido y derogado a la entrada en vigor del presente Plan, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas o que resultaren procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística.
3. Del mismo modo quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados para el desarrollo del anterior planeamiento general, salvo aquellos expresamente incorporados a éste según lo establecido en las Normas Particulares y en las Disposiciones Transitorias.

• **Artículo 1.1.2. Ámbito territorial.**

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

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

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la remisión normativa que la vigente legislación urbanística aplicable en la Comunidad Autónoma de Andalucía efectúa en él, para completar el estatuto jurídico concreto de la propiedad inmobiliaria.

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

- Son fines de la ordenación urbanística que establece el presente Plan General de Ordenación Urbanística, así como de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, los de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los mandatos establecidos en los artículos 40, 45, 46 y 47 de la Constitución, el artículo 12.3 del Estatuto de Autonomía de Andalucía y el artículo 3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía; y a tal fin se configuran como Principios Rectores del presente Plan:
- a. La promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado de la Ciudad y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de vida de sus habitantes, y a tal fin el presente Plan garantiza la disponibilidad de suelo para la adecuada dotación y equipamiento urbano, el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para la implantación de actividades económicas.
 - b. La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.
 - c. La conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.
 - d. La subordinación de los usos del suelo y de las edificaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la ordenación urbanística del presente Plan evitando todo intento de especulación, y a tal fin, delimita el contenido del derecho de propiedad conforme a su función social y utilidad pública.
 - e. El aseguramiento de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística en materia de clasificación, calificación del suelo y en la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que implique mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.
 - f. La solidaridad de los beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad de ejecución del planeamiento, impidiendo la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales.

- c) del art. 36 LOUA.
 - b. Documentación Planimétrica refundida, parcial o íntegra, en función de las determinaciones que incorpore, a igual escala y definición que aquella que altere en el Plan General. Ello sin perjuicio de la persistencia en su vigencia de la documentación integrante del Plan General, en lo no afectado por la modificación, la cual prevalecerá en todo caso sobre la integrante del documento de modificación.
 - c. Evaluación Económica - Financiera de las actuaciones urbanísticas propuestas.
3. La competencia para la formulación de modificaciones y revisiones del planeamiento general, salvo en aquellos supuestos en que proceda legalmente la sustitución por la correspondiente Consejería, es exclusiva del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla. No obstante lo anterior, y sólo cuando se refiera a modificaciones del planeamiento, las administraciones o entidades públicas podrán formular propuestas y los particulares solicitudes de iniciación de procedimientos de alteración del plan, las cuales podrán ser rechazadas motivadamente tanto por razones de oportunidad como de legalidad.
- Los propuestas y solicitudes de iniciación que se formulen habrán de venir acompañadas de la documentación íntegra idónea para su aprobación, de la cual habrá de aportarse tres ejemplares, uno de ellos en soporte informático; el número de ejemplares habrá de incrementarse en función del número de administraciones sectoriales que hayan de emitir informes en el procedimiento.
4. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, redactar y aprobar versiones completas y actualizadas de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones, pudiendo incluso realizar la labor de refundición necesaria para la adecuada clarificación y armonización de las disposiciones vigentes. Una vez aprobado definitivamente el texto refundido, deberá cumplimentarse lo exigido en el art.38.4 de la LOUA para su eficacia. En todo caso, la aprobación de las versiones completas y actualizadas deberá realizarse preceptivamente en el momento en el que por el número o por el alcance de las modificaciones incorporadas resulte necesaria para facilitar a cualquier persona el derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.
5. Las revisiones o modificaciones de Plan General que afecten al Conjunto Histórico, inmuebles catalogados o zonas arqueológicas estarán sometidas al informe vinculante de la Consejería de Cultura en idénticas condiciones a las exigidas para la aprobación del Plan General en cumplimiento del artículo 32 de la Ley 1/91 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

• Artículo 1.1.5. Vigencia del Plan General.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe su revisión íntegra que lo sustituya, y sin perjuicio de sus eventuales modificaciones. El horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de doce años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total; en todo caso, y de forma bianual, el Ayuntamiento deberá constatar el cumplimiento de su ejecución con la finalidad de ajustar las determinaciones de programación y gestión urbanística de carácter potestativas establecidas en este Plan así como incorporar aquellas no establecidas conforme al procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución, y sin perjuicio de concretar el orden preferencial para el desarrollo de las diversas actuaciones.

2. En el caso de vigencia sobrevenida del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, sus normas de aplicación directas serán prevalentes a aquellas disposiciones del presente Plan que resulten contradictorias o incompatibles con las mismas.

• Artículo 1.1.6. Régimen General de la innovación del Plan.

1. El Plan General podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión, integral o parcial, o mediante su modificación.
 - A los efectos de valorar el alcance de las eventuales innovaciones del Plan General, se entenderá que son elementos y sistemas fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación integral del territorio, a las partes estructurantes que propone el presente Plan como constituyentes del modelo, estrategia, objetivos o directrices del desarrollo territorial. La sustantividad de estos elementos, sistemas, partes o determinaciones urbanísticas es de tal entidad que la eventual alteración de los criterios de intensidad, diseño, extensión y calidad de la clasificación o calificación del suelo en que se consagra aquella estructura general y orgánica, implicará una revisión anticipada del Plan.
2. Toda innovación que se redacte del Plan General deberá quedar integrada por la documentación idónea para el completo logro de sus fines y adecuado desarrollo de las determinaciones a que afecte, ello en función de sus objetivos y alcance. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la innovación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan. En concreto, el documento de modificación que se elabore habrá de quedar integrado por la siguiente documentación:
 - a. Memoria justificativa y explicativa que trate la necesidad de la alteración propuesta y los objetivos y fines pretendidos, habiendo de motivar, además de las necesarias mejoras que la misma suponga para el bienestar de la población y el mejor logro de los

• **Artículo 1.1.7. Revisión y Modificaciones.**

1. Procederá la Revisión total anticipada del presente Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que alteren sustancialmente la ordenación estructural, por cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a. Elección de un Modelo Territorial distinto. A estos efectos se consideran como los elementos determinantes del Modelo Territorial del presente Plan:
 - Los criterios de clasificación del suelo urbanizable.
 - El esquema de la Red Viaria Principal, sin perjuicio de sus ajustes.
 - El Sistema General de Espacios Libres, sin perjuicio de propuestas tendientes a su ampliación y potenciación.
 - Los criterios de asignación de los usos globales.
 - La clasificación, y sus criterios de protección, del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- b. Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.

El primer supuesto se dará cuando la tasa media de crecimiento interanual de la población de hecho, durante 5 años consecutivos, tenga una desviación superior al 250% del crecimiento previsto en el Plan.

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

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

d. Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones de un Plan Territorial de superior jerarquía y ámbito, que exigiere expresamente su revisión.

2. Se entiende por Revisión Parcial aquella que altera sustancialmente el conjunto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural en un ámbito territorial determinado del municipio. De igual modo, se entenderá que es parcial, aquella que tenga por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo. En ningún caso podrá conceptualizarse como Revisión Parcial -sino como total- cuando la innovación propuesta tenga incidencia funcional en terrenos localizados fuera de su ámbito o altere el Modelo Territorial adoptado por el presente Plan. En el expediente de la Revisión Parcial deberá justificarse su procedencia en la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general que requieran la alteración de la ordenación estructural de ese ámbito.

3. El resto de supuestos, constituidos por las innovaciones de carácter singular y puntual, serán consideradas como Modificaciones. Únicamente podrán redactarse y aprobarse aquellas Modificaciones que tenga por objeto la innovación de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de este Plan General, cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en los apartados anteriores. Las alteraciones que impliquen modificación puntual podrán ser, incluso, las que entrañen un cambio aislado o alteración incidental en la clasificación, la calificación global de una zona o de alguno de los elementos de los Sistemas Generales siempre que no supongan variación o incidencia en el Modelo Territorial o no distorsione la concepción global de los Sistemas Generales.

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

4. En todo caso quedan prohibidas las innovaciones con la pretensión de alterar la clasificación urbanística de terrenos del suelo no urbanizable de superficie mayor al menor de los sectores delimitados del suelo urbanizable sectorizado, salvo aquellas que vayan dirigidas a la implantación del uso de Industria o Servicios Avanzados en los que se admitirá una alteración de la clasificación en ámbitos de superficie de hasta 30 hectáreas superior al menor de los citados sectores.

5. Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas en el presente Plan respecto del suelo urbano no consolidado y en los sectores del suelo urbanizable ordenado podrá realizarse directamente mediante Planes Parciales o Especiales sin necesidad de tramitarse una Modificación del Plan General. Para que estas innovaciones sean válidas, deberán justificar que suponen una mejora de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para el área o sector, que respetan la ordenación y determinaciones de carácter estructural, no afecten negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de los terrenos de su entorno, y que se realicen de conformidad con los criterios y directrices que en el presente Plan se establece para esas innovaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

6. 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.

7. No se considerarán modificaciones del Plan:

- a. Las alteraciones que, conforme a las previsiones del número 5 del presente artículo y que en mejora de las ordenaciones pormenorizadas potestativas incluidas en el presente

8. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la Revisión total o parcial del mismo. A tal efecto, si una alteración puntual afectara a la concepción global de la ordenación prevista por el Plan, o alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por sí sola o por sucesión acumulativa con otras modificaciones anteriores, se considerará revisión.

9. Se entenderá que es causa de revisión total la alteración del contenido del presente artículo, así como la del artículo 2.1.1 apartado 3.

10. La innovación consistente en la transformación de la categoría de suelo urbanizable no sectorizado en suelo urbanizable ordenado o sectorizado realizada mediante la aprobación de un Plan de Sectorización, queda excluida de la aplicación del presente artículo, estando regulada por lo dispuesto en el artículo 2.2.1 de las presente Normas.

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

1. El Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista en el Art. 70.2 de la Ley 7/1.985 de 2 de abril, según modificación de la Ley 39/1.994 de 30 de diciembre, y haya transcurrido el plazo previsto en el Art. 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.

2. La entrada en vigor del presente Plan General le confiere los siguientes efectos:

a. Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar del Ayuntamiento en cualquier momento información escrita sobre su contenido y aplicación, en la forma que se regula en estas Normas.

b. Ejecutividad, lo que implica la facultad de emprender la realización de los proyectos y las obras que en el Plan estén previstos y, en general, la habilitación al Ayuntamiento para el ejercicio de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cabal cumplimiento de sus determinaciones.

c. Obligatoriedad, lo que implica el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de las Administraciones Públicas, como para los particulares. Dicho cumplimiento estricto de sus determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Plan, pueda realizar el planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle) dentro del margen de concreción que la Ley y este Plan General les reserva para establecer las determinaciones propias de su función según cada clase de suelo, y siempre que las mismas no afecten a aquellos criterios, objetivos y directrices que define el presente Plan, de modo gráfico o escrito.

b. La modificación de las ordenaciones pormenorizadas del suelo urbanizable transitorio y urbano no consolidado que el presente Plan asume del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente bajo la vigencia del anterior planeamiento general, que por su naturaleza normativa se considerará modificación, en su caso, de Plan Sectorización, Plan Especial, Plan Parcial o Estudio de Detalle originario salvo que afecten a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural o a las pormenorizadas preceptivas que corresponde establecer al Plan General.

c. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase ni suponga incremento proporcional de la edificabilidad.

d. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, tales como las disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como aquellas que tengan por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Cuando las Ordenanzas de la Edificación incorporen la regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento.

e. La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad a la legislación aplicable.

f. La delimitación de Unidades de Ejecución y determinación de sistemas de actuación, así como la modificación o sustitución de los mismos en los términos dispuestos por la legislación urbanística.

g. La delimitación, conforme al procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo y áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento, así como la alteración de aquellas.

h. La determinación y concreción de los plazos máximos de ejecución del planeamiento dispuestos que se lleve a efecto conforme a la previsión de la normativa urbanística.

u excepcional o urgente interés público, en los que podrá seguirse el procedimiento previsto en el art.171.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

• **Artículo 1.1.11. Ejecutividad y Declaración de utilidad pública.**

1. La gestión y ejecución del presente Plan la llevará a cabo el Ayuntamiento de Sevilla, a través de su Gerencia de Urbanismo como organismo autónomo local de carácter administrativo, al que se le encomendará especialmente, en régimen de descentralización, el desarrollo de las competencias municipales en materia de urbanismo, asumiendo el carácter de Administración Urbanística Actuante.
2. La aprobación del presente Plan General, así como la de los demás que lo desarrollen y de delimitaciones de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor de éstas, incluso sectores completos señalados en el Plan. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.

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

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

• **Artículo 1.1.9. Publicidad.**

1. El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, lo que se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:
 - a) Consulta directa.
 - b) Consultas previas.
 - c) Consultas mediante la emisión de Informes urbanísticos.
 - d) Cédulas urbanísticas.
2. La regulación del derecho a la información se contiene en el artículo 3.5.1.

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

1. La aprobación del presente Plan General así como la del resto de instrumentos de planeamiento que lo desarrollen produce el efecto de la vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación así como al régimen urbanístico que se derive de estas determinaciones.
2. El Plan General y los Planes que lo desarrollen obligan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
3. Los Planes que desarrollen las entidades supralocales con incidencia territorial en el municipio y que contengan determinaciones no previstas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o en el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, deberán ser objeto de informe por Ayuntamiento, que evalúe su coherencia con los objetivos y determinaciones del presente Plan General. De no emitirse en el plazo de un mes desde la remisión de la documentación completa por el órgano que lo formule, se entenderá favorable. Se propiciará que la resolución de las discrepancias que pudieran plantearse se realice de común acuerdo, para lo cual se podrán constituir comisiones mixtas de concertación.
4. Los proyectos de obras públicas ordinarias y los de implantación de infraestructuras y servicios promovidas por las demás Administraciones, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización, así como las amparadas y definidas en Planes Especiales supramunicipales, deberán ser remitidos al Ayuntamiento para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes. Hasta tanto no se acuerden los términos de la ejecución de las obras, no podrá darse inicio a las mismas.
5. En los demás casos, los actos promovidos por las Administraciones Públicas o sus entidades adscritas o dependientes precisarán licencia de obras, salvo los supuestos en los que concurra

de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.

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

- a. Solicitud por el interesado reconociendo la potestad del Ayuntamiento a proceder a la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización.
- b. La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada al cumplimiento de las siguientes exigencias:

- 1º. Prestación de fianza en la cuantía necesaria para la demolición de las edificaciones e instalaciones previstas, cesación de los usos, así como restauración de los terrenos.
- 2º. Acreditación ante la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia.

• **Artículo 1.1.13. Edificios y usos fuera de ordenación.**

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan, que resultaren disconformes con las determinaciones de uso, ocupación, altura, volumen o alineación, serán calificados como fuera de ordenación, de carácter sustantivo, ya sea integral, diferido o tolerado. La disconformidad con el resto de determinaciones constituyen un régimen de fuera de ordenación formal.
2. Tendrán la consideración de "fuera de ordenación integral", aquellos edificios o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad total o manifiesta con el Plan, bien porque se hallaren actualmente con un uso prohibido que sea preciso eliminar de manera urgente por razones medioambientales o bien porque éste prevea en los terrenos un uso público de ejecución programada en los cinco primeros años o la parcela presente disconformidad con una alineación de ejecución necesaria. En los edificios, construcciones e instalaciones en régimen de fuera de ordenación integral, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.
3. El mismo régimen previsto en el número 2 anterior será aplicable a las edificaciones susceptibles de ser declarada en ruina y que además fueran disconformes con el uso o alineación establecida o tuvieran una altura o volumen mayores que los máximos señalados en concreto en el presente Plan en los planos o fichas.

4. En los edificios disconformes con las alineaciones exteriores, alturas o usos previstos en el Plan, pero que se encuentren en estado de conservación aceptable y en uso efectivo, por razones sociales y económicas cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años, se considerarán en régimen de "fuera de ordenación diferida", pudiendo autorizarse en ellos además de las de mera conservación, las obras parciales y circunstanciales de consolidación en las condiciones establecidas en estas Normas y siempre que no generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación.

5. En aquellos casos en los que los edificios, que siendo conforme con las alineaciones exteriores, altura y usos previstos por el Plan General, resulten sin embargo disconformes con las condiciones de ocupación, edificabilidad, o de parcela mínima de las normas particulares de la zona en que estuvieran situados, y no sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan, se considerarán en fuera de ordenación tolerada, y podrán realizar en ellos todos los tipos de obras de conservación, consolidación y rehabilitación del edificio. Podrán admitirse, incluso, las de reforma y redistribución siempre que no generen aumento de volumen y se renuncie al incremento de su valor de expropiación. No obstante si la disconformidad lo es exclusivamente con la parcela mínima, podrán admitirse las obras de ampliación si las normas particulares establecidas en el Título XII lo posibilitan en atención al régimen aplicable a cada zona de ordenanzas.

6. Aquellos usos y actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas actualmente ubicados en una zona del suelo urbano con una calificación urbanística incompatible y que no puedan ser objeto de medidas correctoras, quedarán en régimen de fuera de ordenación integral, posibilitándose exclusivamente las obras de conservación previstas en el número 2. Si pueden ser objeto de medidas de corrección y no está prevista su demolición o expropiación en el plazo de 5 años a partir de la fecha en la que se pretendan realizar, les será aplicable el régimen de fuera de ordenación diferida previsto en el número 4. A los efectos de este apartado se entenderán por actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, las incluidas en algunos de los anexos del RMINP, o de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

7. A aquellas industrias y actividades económicas en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes Normas en situación de "fuera de ordenación", por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, se les aplicará el régimen de fuera de ordenación tolerada permitiéndose su normal desenvolvimiento, posibilitando obras de conservación, consolidación y rehabilitación e incluso las de mejora encaminadas a su renovación y modernización, siempre que no esté prevista su expropiación o demolición en el plazo de cinco años, no se localicen en ámbitos sujetos a la legislación de protección del Patrimonio Histórico, mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor del presente Plan y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.

Si únicamente se produce una inobservancia de las condiciones de separación de linderos podrán admitirse obras de ampliación siempre que en las instalaciones se cumplan las condiciones de protección ambiental, y contra incendios, y además, las obras de ampliación cumplan con el resto de condiciones de la edificación.

- supresión o sustitución de dichos elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Normas.
14. El que enajenare terrenos susceptibles de edificación según las Normas o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.
15. Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán "reservas de dispensación" en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación y la mejora del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.

8. El uso de Gran Superficie Comercial en el Conjunto Histórico se considera por el Plan General como un uso prohibido. No obstante, las edificaciones que en el momento de la entrada en vigor del presente Plan General vengán destinadas a este uso, podrán mantenerlo en el régimen de fuera de ordenación tolerado similar al número 7 anterior en su primer apartado.
9. En los inmuebles considerados fuera de ordenación de carácter integral no se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación del Plan salvo corrección de la disconformidad con las previsiones del presente Plan.
- En el régimen de fuera de ordenación diferido, en las edificaciones existentes en buen estado, podrán autorizarse con carácter provisional, nuevos usos siempre que los mismos sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por el Plan, debiendo acreditarse su provisionalidad a la vista del análisis de las circunstancias a que se refiere el apartado 3 del artículo anterior, y en todo caso condicionado al un plazo máximo que se establezca en la autorización, sin perjuicio de su prórroga, y con expresa renuncia del mayor valor que pudieran generar el cambio de uso.
10. En general, los inmuebles que estén en situación de fuera de ordenación con carácter sustantivo se considerarán "edificaciones inadecuadas", a los efectos legalmente establecidos.
- En general los usos existentes en edificios en fuera de ordenación de carácter sustantivo se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles, sin perjuicio de las limitaciones de conservación de usos concretos señalados en los planos, y con exclusión de los referidos en los casos del número 9 anterior.
11. En aquellos sectores o áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado a ejecutar de forma sistemática que tengan por finalidad su renovación integral señalados en las Normas Particulares, en los que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollado mayoritariamente actividades económicas, si las edificaciones o usos son incompatibles con las determinaciones del planeamiento, hasta tanto no se inicie la actividad de ejecución se permitirá el normal desenvolvimiento de la actividad, pudiéndose realizar en las edificaciones existentes obras de conservación y consolidación, incluso las de mejora siempre que vayan encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.
12. Los edificios y construcciones situados en suelo no urbanizable se aplicarán las reglas de la Disposición Transitoria Tercera de las presentes Normas.
13. Tendrán la consideración de "fuera de ordenación formal", las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las Normas de orden estético, higiénico o de seguridad; o porque algunos de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán realizarse las obras de conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de restauración y mejora con incremento de volumen siempre que de forma simultánea se realicen las alteraciones oportunas, obras de adaptación,

CAPITULO II. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.

• **Artículo 1.2.1. Documentación.**

1. Toda la documentación del Plan General integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo siguiente.
2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística, consta de los siguientes documentos: Memoria General, compuesto por la de Información, la de Ordenación y la de Gestión.
 - Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y sirve para resolver los conflictos entre los distintos documentos o determinaciones del Plan.

• Planos del Plan General:

- Planos de Información.
- Planos de Ordenación Estructural:
 - o.e.01 Clasificación y Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable
 - o.e.02 Sectores y Ámbitos del Suelo Urbanizable. Sectores del Suelo Urbano No Consolidado.
 - o.e.03 Clasificación del suelo no urbanizable. Categorías. Protección
 - o.e.04 Estructura del Territorio. Sistemas Generales
 - o.e.05 Estructura del Territorio. Usos Globales
 - o.e.06 Accesibilidad y Movilidad: Transporte Colectivo
 - o.e.07 Accesibilidad y Movilidad: Sistema General Viario y Aparcamientos Principales. Transporte de Mercancías
 - o.e.08 Accesibilidad y Movilidad: Red Principal de Espacios Peatonales y Bicicarriles
 - o.e.09 Áreas de Reparto
 - o.e.10 Protección Especial: Ámbitos y elementos con valores singulares
 - o.e.11 Protección Arqueológica. Ámbito Periférico
 - o.e.12 Protección Arqueológica. Conjunto histórico
 - o.e.13 El Sistema Viapequeño
 - o.e.14. Redes de Infraestructuras básicas de carácter estructural.

- Planos de Ordenación General

- o.g.01 Jerarquía del Sistema Viario
- o.g.02 Infraestructuras Básicas: Abastecimiento
- o.g.03 Infraestructuras Básicas: Saneamiento, Depuración e Infraestructura Hidráulica

- o.g.04 Infraestructuras Básicas: Energía y Residuos
- o.g.05 Infraestructuras Básicas: Telecomunicaciones
- o.g.06 Actuaciones Integradas en el suelo urbano no consolidado y Áreas de Transferencias Urbanísticas.
- o.g.07 Áreas de Gestión Integrada y Actuaciones Urbanizadoras no Integradas de mejora urbana
- o.g.08 Actuaciones urbanísticas no integradas. Actuaciones simples
- o.g.09 Ordenación Urbanística Integral
- o.g.10 Ámbitos de Planeamiento Incorporado
- o.g.11 Ámbitos de Planeamiento Incorporado: Conjunto Histórico.
- o.g.12 Catalogaciones Arquitectónicas y de Espacios Urbanos Incorporados por el Plan General.
- o.g.13 Servidumbres Aeronáuticas.

- Planos de Ordenación Pormenorizada Completa

- 1: 2000 Ordenación Pormenorizada Completa
- 1: 2000 Catalogación y alturas del Conjunto Histórico

- Normas Urbanísticas, que constituyen el presente documento, conjuntamente con los siguientes Anexos a las mismas:

Anexo I. Fichas de Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo y/o Gestión:

Anexo II. Disposiciones Complementarias

- A. Disposiciones complementarias sobre condiciones generales de las edificaciones en materia de calidad, higiene, dotaciones y seguridad
- B. Condiciones de la obra de urbanización
- c. Disposiciones sobre documentación para la Intervención Arqueológica

- Ordenación Detallada del Suelo Urbanizable Ordenado.

- Catálogo de Conjuntos, Elementos, Sitios y Bienes Concretos de Especial Protección:

- Catálogo Complementario del Conjunto Histórico
- Catálogo Periférico
- Espacios Urbanos Protegidos
- Catálogo de Protección Arqueológica

- Estudio de Impacto Ambiental con los siguientes anexos

- Anexo I. Sistemas Viapequeño
- Anexo II. Documento de síntesis de EIA

3. Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación, que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas explícitas en los documentos informativos, se considerarán que prevalecen sobre estas últimas. En todo caso se entenderá de aplicación aquellas indicaciones explícitas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan como un todo coherente articulado y complementario en cada uno de sus documentos.
- **Artículo 1.2.2. Determinaciones y su interpretación.**
 1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Sevilla sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
 2. Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
 3. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes Urbanísticos que se integra por determinaciones escritas y gráficas, se ofrecen los siguientes criterios generales de interpretación:
 - a. Los distintos documentos integradores del Plan General gozan de un carácter unitario, habiendo de aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos, considerando los fines y objetivos del Plan, expresados en su Memoria.
 - b. En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerán el contenido de las nociones escritas de las normas sobre los planos de ordenación, salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento, y especialmente de la Memoria, resultase, conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto, que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimiento mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica.
 - c. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño) salvo que del resto del conjunto de determinaciones resulte una interpretación distinta. Si la contradicción se presenta entre planos de idéntica escala, y no es posible resolver la discrepancia con el resto de documentos del Plan, tendrá prevalencia, a los efectos de ordenación, lo señalado en la colección de planos de ordenación, relativa a la Definición de la Ordenación Pormenorizada completa.
- d. En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en planos y los resultantes de la realidad física, se estará a lo que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto, siempre que no existan diferencias superiores a un 4% con respecto a las mediciones del Plan.
- e. Si concurren discordancias entre expresiones reflejadas en términos unitarios o porcentajes frente a aquellas expresadas en términos absolutos, se dará preferencia a aquellas frente a estas en su aplicación a la realidad concreta.
- f. De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciaren conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales. Por ello, en estos casos prevalecerán los siguientes criterios para disipar las dudas interpretativas que pudieran presentarse: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales.
- g. El Ayuntamiento, a través de la Gerencia, de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y será objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
4. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo de la Corporación que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se comunicará a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía.
- **Artículo 1.2.3. Determinaciones del Plan General. El carácter de las mismas.**
 1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística desarrolla las determinaciones precisas para establecer el modelo territorial por el que se opta conforme a la habilitación contenida en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
 2. Conforme a la anterior habilitación, el presente Plan General de Ordenación contiene determinaciones estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.
 3. La expresión de estas determinaciones se realizará con el carácter de normas, recomendaciones y directrices.

9. Cualquier otra pretensión de alteración de la clasificación del suelo determinada por el Plan, o cuyos efectos virtuales urbanísticos constituyan o pretendan una modificación de la clasificación del Suelo del mismo, bien sea del No Urbanizable en Urbanizable o Urbano, o del Urbanizable No Sectorizado en sectorizado, o bien la desclasificación de cualquiera de ellos, requerirán una alteración del planeamiento general por el procedimiento legalmente establecido o serán reputadas de ilegales.

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

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

2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el Artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

A. Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría. La totalidad del suelo del término municipal, se clasifica por el presente Plan General en algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable, estableciendo, igualmente el Plan, las categorías a las que pertenece. No obstante lo anterior, el Plan excluye de la clasificación de suelo a algunos terrenos destinados a Sistemas Generales que por su naturaleza, entidad u objeto tienen carácter o interés supramunicipal o singular que se identifican en los Planos de Clasificación (o.e.03) y de Sistemas Generales (o.e.04). El presente Plan General distinguen las siguientes categorías en cada clase de suelo:

1º En la clase de suelo urbano:

- a) Suelo urbano no consolidado, integrado por los terrenos delimitados por el presente Plan en el que concurren los distintos supuestos contemplados por el arts. 45.2.B. Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- b) Suelo urbano consolidado, constituido por aquellos terrenos urbanos en que no concurren las circunstancias indicadas en el apartado anterior.

2º En la clase de suelo urbanizable:

- a) Suelo urbanizable ordenado: Es aquel en el que quedan comprendidos los sectores delimitados por el presente Plan respecto de los que se establece su ordenación pormenorizada y detallada.

4. El Plan General establece para cada parcela o terreno su clasificación urbanística. La clasificación del suelo es una técnica de división básica del suelo del municipio que sirve de presupuesto para el establecimiento del contenido del derecho de propiedad inmobiliaria.

5. Todos los terrenos o parcelas particularizadas del término municipal, en cualquiera de las clases de suelo anteriores, vienen calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General, con la zonificación general de uso y destino del suelo y de la edificación.

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

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

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

a. Organizar equilibradamente las actividades en el espacio, en tanto que generadoras de movimientos de la población.

b. Regular sus relaciones de compatibilidad según su ubicación en el espacio, su contigüidad y molestias, en tanto que actividades competitivas, afines o contrarias, y generadoras de rentas económicas diferenciales.

c. Determinar la intensidad de utilización del Suelo y edificación correspondiente a cada uso, en tanto que gradación de las concentraciones de actividades.

d. Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la

6. El Plan General regula los usos y actividades del suelo y de la edificación mediante la expresión y delimitación de las zonas de uso y actividad y de sus intensidades adecuadas, estableciendo la calificación de usos globales o pormenorizados en cada zona según la clase o categoría de suelo en que se halle.

7. El régimen urbanístico y el régimen jurídico de la propiedad, establecidos por la clasificación del suelo en el Plan, son estatutos de vigencia indefinida o vinculada en todo caso a la del propio Plan, que garantizan la seguridad mercantil en el tráfico jurídico de la propiedad; excepto cuando la modificación o revisión formal del Plan alteren la clasificación, calificación o régimen urbanístico del suelo.

8. No obstante el número anterior, en desarrollo y ejecución de las determinaciones y plazos del Plan se producirán, conforme a las previsiones de la legislación urbanística, transformaciones automáticas en la clase de suelo y categoría de suelo, en sentido creciente de consolidación urbana y en cumplimiento de las condiciones de desarrollo impuestas, que no requieren modificación o revisión del mismo.

sectores y áreas de reforma interior en el apartado correspondiente a la edificabilidad máxima establecida para cada uno de ellos.

E. La delimitación de los sectores del Suelo Urbano No Consolidado, que se realiza en el plano de Ordenación Estructural denominado Clasificación y Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable (o.e.01) y en el plano de Ordenación Estructural denominado Sectores y Ámbitos del Suelo Urbanizable. Sectores del Suelo Urbano No Consolidado (o.e.02).

F. Las referidas a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. La delimitación de los sectores y de las Áreas de Reparto se encuentra en los Planos de Ordenación Estructural sobre Sectores y Ámbitos del Suelo urbanizable. Sectores del Suelo Urbano No Consolidado (o.e.02) y Áreas de Reparto (o.e.09). Y la descripción de la pertenencia de los Sectores y Sistemas Generales a cada área de reparto se encuentra en el artículo 13.1.6. así como la determinación de sus Aprovechamientos Medios.

G. Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública A tal efecto, consituye determinaciones estructurales, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida en el art. 5.2.2 y la distribución cuantitativa que de las mismas se hace entre los sectores y áreas de reforma de interior previstas en el Plan. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.

H. Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización. Se contiene en el artículo 13.2.4 y en las fichas anexas a estas Normas correspondientes a estos ámbitos

I. Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa.

El Plan establece en el Capítulo III del Título XIV el régimen de especial protección aplicable a las distintas categorías de suelo no urbanizable de especial protección que se definen. Igualmente, en el plano Clasificación del Suelo No Urbanizable. Categoría. Protección (o.e.03) se identifica los elementos y espacios sometidos a regímenes de especial protección en suelo no urbanizable.

J. Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable, reguladas en el artículo 3.4.5. y 3.4.6.

K. Las que definen los ámbitos de especial protección en el centro histórico, las que

b) Suelo urbanizable sectorizado: que comprende el resto de sectores delimitados en el presente Plan.

c) Suelo urbanizable no sectorizado: Quedando integrado por los terrenos urbanizables cuyo desarrollo, no se considera necesario para el logro de los objetivos y fines del Plan en los años de programación inicialmente previstos para su ejecución.

De igual modo, el Plan clasifica como suelo urbanizable ordenado transitorio, los sectores del suelo clasificado como urbanizable en el planeamiento general anteriormente vigente que cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente a su entrada en vigor.

3º En la clase de suelo no urbanizable:

a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.

c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en el Plano de Ordenación Estructural denominado Clasificación del Suelo No Urbanizable. Categoría. Protección (o.e.03).

B. Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en el Plano de Ordenación Estructural denominado Estructura del Territorio. Sistemas Generales (o.e.04). La regulación de los Sistemas Generales se establece en los artículos 6.7.3. y 6.7.4. de las presentes Normas.

C. La Red de tráfico y peatonal estructural.

El Plan define una red de viarios estructurantes y aparcamientos que queda reflejada en el plano de Accesibilidad y Movilidad (o.e.06, o.e.07 y o.e.08). Gozan de carácter estructurante los elementos identificados como Vario Principal Metropolitano y Vario Principal Urbano, los Intercambiadores Principales, la Red de Aparcamientos Intermodales y para la Intermodalidad y la de bici carriles estructurantes y metropolitanos.

D. Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable. Se contienen estas determinaciones en el Plano de Ordenación Estructural denominado Estructura del Territorio. Usos Globales (o.e.05) y en los artículos 6.1.2., artículo 11.1.5. y en las Fichas anexas sobre

- d. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.
- e. En el suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable, la normativa de aplicación que no tiene el carácter de estructural.
- f. La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural. (Plano de Ordenación General o.g.11, o.g.12 y Plano de Ordenación Pormenorizada: Catalogación y Alturas del Conjunto Histórico).

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

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

identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas que establecen su régimen de protección aplicable. Se identifican en el Plano de Ordenación Estructural denominado Protección Especial: Ámbitos y Elementos con valores singulares (o.e.10):

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

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

1. Tienen la consideración de ordenación pormenorizada, la que no siendo estructural, tiene por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada en los mismos.
2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:
 - a. En el suelo urbano consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.
 - b. En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada (Plano de Ordenación General o.g.06), así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas, incluyendo, la delimitación de las áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.
 - c. En el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores definidos en esta clase de suelo que precisen planeamiento de desarrollo, así como las previsiones de programación y gestión.

CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS PARA LA EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN

• **Artículo 1.3.1. Instrumentos para la Evaluación y Seguimiento del Plan General.**

Son instrumentos para la evaluación y seguimiento del presente Plan General:

- A. La Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbanística.
- B. El Plan Especial sobre Indicadores de Sostenibilidad de la actividad urbanística.

• **Artículo 1.3.2. La Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbanística.**

El Ayuntamiento de Sevilla procederá a crear en el seno de la Gerencia de Urbanismo un órgano consultivo para el seguimiento de la ejecución del Plan General de Ordenación Urbanística. La composición y funciones de este órgano se regularán reglamentariamente mediante una reforma parcial de los Estatutos de la Gerencia.

• **Artículo 1.3.3. Plan Especial sobre Indicadores de Sostenibilidad Ambiental de la actividad urbanística.**

1. Para la evaluación y seguimiento desde el punto de vista medioambiental de la ejecución de las previsiones del Plan General se redactará un Plan Especial con la finalidad de asegurar la consecución de una ciudad sostenible.
2. Este Plan Especial tendrá por objeto, de una parte, el establecimiento de unos Indicadores de Sostenibilidad Ambiental en materia de la actividad urbanística que posibilite asegurar que los instrumentos de planificación y ejecución del Plan General se formulen y ejecuten conforme a principios de racionalidad en la utilización de los recursos naturales y sostenibilidad urbana, y de otra, la adopción de medidas urbanísticas que complementen al presente Plan General, encaminadas a asegurar los objetivos que expresen dichos indicadores.
3. Los Indicadores de Sostenibilidad Ambiental de la actividad urbanística se establecerán conforme a los siguientes principios:
 - a) Limitar el incremento del consumo de los recursos renovables a la capacidad de los sistemas naturales de reponerlos.
 - b) Sustituir de forma progresiva los recursos no renovables por renovables.
 - c) Evitar que la velocidad de consumo de recursos no renovables no supere el ritmo de sustitución por equivalentes renovables.

- d) Controlar que la emisión de residuos al entorno no supera la capacidad y el ritmo de eliminación o reciclado de éste.

El Plan Especial se redactará en congruencia con los indicadores adoptados por la Agenda Local 21 que mejor reflejen las implicaciones de la actividad urbanística.

4. Para el cumplimiento de sus objetivos, este Plan Especial podrá:

- a) Completar las normas generales del Plan General en materia de condiciones de la obra de urbanización, incorporando aquellas determinaciones que contribuyan a mejorar los resultados de sostenibilidad urbanística.
- b) Limitar determinados usos urbanísticos en zonas saturadas tanto desde el punto de vista del ruido como de la movilidad urbana.
- c) Limitar las condiciones de implantación de aparcamientos de rotación establecidas en las normas del presente Plan General.
- d) Establecer, de forma complementaria a las normas del Plan General, criterios de programación para la incorporación al proceso urbanístico de los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado conforme a la capacidad de reposición de los sistemas naturales de los recursos renovable y a la ejecución de las infraestructuras que potencien el transporte público a fin de facilitar la integración de las nuevas áreas urbanas.
- e) Desarrollar los criterios establecidos en el presente Plan General para la elaboración de las Ordenanzas de Paisaje Urbano.
- f) Desarrollar el presente Plan General estableciendo normas complementarias que posibiliten la creación de las dotaciones precisas que posibiliten la selección en origen de los residuos domésticos y la gestión de los residuos industriales.
- g) Desarrollar el presente Plan General sobre normas complementarias de prevención de riesgos ambientales.
- h) Desarrollar el presente Plan General estableciendo normas complementarias que posibiliten la creación de las dotaciones precisas que posibiliten la selección en origen de los residuos domésticos.
- i) Desarrollar el presente Plan General estableciendo normas de protección sobre espacios con agriculturas singulares

TÍTULO II. NORMAS GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

5. De forma anual se elaborará un Dictamen por la Comisión de Seguimiento del Plan, en el que se exprese el resultado de la ejecución del Plan General sobre la base de los indicadores de Sostenibilidad Ambiental adoptados por el Plan Especial y se formulen recomendaciones sobre las medidas, que en los diversos ámbitos de competencia local, deben adoptarse para la consecución de resultados positivos conforme a los objetivos perseguidos..

6. En la actualización de las previsiones de programación del Plan General, realizadas conforme a las previsiones del artículo 4.2.9, para la ejecución de las áreas de reforma interior, sectores de ordenación y Sistemas Generales, se tendrán en cuenta los criterios que establece el Plan Especial y los resultados del mencionado Dictamen de la Comisión de Seguimiento. De igual forma, las recomendaciones del citado Dictamen informarán las prioridades en la conformación de los presupuestos de inversión municipal para el ejercicio siguiente.

7. Además, para el cumplimiento de los objetivos establecidos en los Indicadores de Sostenibilidad en materia de Ordenación Urbanística y Medioambiental, el Ayuntamiento de Sevilla, procederá a adaptar las siguientes Ordenanzas Municipales:

- a) las Ordenanzas en materia de Medio Ambiente.
- b) las Ordenanzas sobre la Energía.
- c) las Ordenanzas de Telecomunicaciones.
- d) las Ordenanzas sobre residuos.
- e) las Ordenanzas de Urbanización

• **Artículo 2.1.1. 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, Ordenación y Ejecución:

- a) Figuras de planeamiento:
 - De complemento del Plan General y desarrollo en Suelo Urbanizable No Sectorizado: el Plan de Sectorización.
 - 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.
- b) Figuras de planeamiento y regulación detallada o complementaria:
 - Estudios de Detalle (E.D.).
 - Ordenanzas Municipales (de policía de la edificación y de la urbanización, medioambientales, de accesibilidad, de conservación de la edificación, etc.).
 - Catálogos de conservación.
- c) Figuras o proyectos de ejecución y gestión:
 - Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias.
 - Proyectos de Reparcelación o Expropiación.
 - Transferencias de aprovechamientos urbanísticos.
 - Proyectos de Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable.
 - Proyectos de obras de edificación o instalación.

3. 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 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, será requisito para su válida aprobación que sus determinaciones respeten 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.

CAPITULO II. OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO
SECCIÓN PRIMERA. FIGURAS DE PLANEAMIENTO GENERAL

• **Artículo 2.2.1. 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.

3. 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.

4. En el acuerdo de formulación deberá justificarse 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 del 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 demandadas en los mismos.

5. 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.

6. 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.

7. En la Memoria de ordenación del Plan de Sectorización deberá justificarse el cumplimiento de los requerimientos establecidos en el art.12.3 de la LOUA.

8. Los Planes de Sectorización que, en su caso, se redacten al objeto de promover el desarrollo urbanístico de los terrenos urbanizables no sectorizados tendrá el siguiente contenido:

a) 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 incluidos o adscritos para garantizar su integración en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal.

b) División, en su caso, del ámbito objeto de la actuación en sectores para su desarrollo integral mediante Planes Parciales.

c) Delimitación de un área de reparto que se habrá de corresponder con los sectores delimitados y los sistemas generales adscritos al mismo, y cálculo del correspondiente aprovechamiento medio. A tal fin, la Administración adscribirá al desarrollo de cada zona de urbanizable no sectorizado, terrenos exteriores al mismo calificados de Sistemas Generales de carácter supramunicipal o singular que no cuentan con clasificación urbanística a los efectos de su obtención y gestión conforme a las previsiones del artículo 4.5.2.5 de estas Normas. Esta adscripción se realizará para garantizar la proporción indicada en el apartado siguiente.

d) El establecimiento del resto de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de la totalidad de su ámbito exigidos por el Ordenamiento Jurídico. Cada ámbito objeto de sectorización deberá contar con una proporción de veinticinco (25) metros cuadrados de suelo con destino al Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos por cada cien (100) metros cuadrados objeto de sectorización con uso global no residencial y de cincuenta (50) metros cuadrados de Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamiento por cada cien (100) metros cuadrados de suelo objeto de sectorización con uso global residencial. A estos efectos, en la indicada proporción computan tanto los Sistemas Generales interiores al ámbito de sectorización como los adscritos exteriores calificados de Sistemas Generales de carácter supramunicipal o singular que no cuentan con clasificación urbanística a los efectos de su obtención y gestión.

e) De igual modo, la edificabilidad máxima de cualquiera de los ámbitos objeto de sectorización no podrá superar el límite de 0,55 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

f) Si el uso global establecido es el residencial, la previsión para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública será como mínimo del 35% de la edificabilidad total.

g) Los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo incluido en su ámbito con grado suficiente para la redacción de Planes Parciales.

Cada instrumento de planeamiento que sea elevado para su tramitación y aprobación, deberá ser complementado con un ejemplar del mismo en soporte informático. Tal exigencia será igualmente aplicable a los instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización que sean redactados a iniciativa particular.

• **Artículo 2.2.3. 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:

1º Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral, adjuntando notas simples registrales de las distintas fincas afectadas o, en su caso, título del que se sigan los derechos y cargos, así como nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados. La relación que a tal efecto se elabore, habrá de encontrar concordancia en la documentación planimétrica que se acompañe.

2º Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

3º Estudio económico financiero relativo a la viabilidad económica de la actuación aun cuando ello no fuere parte integrante de la documentación del plan de que se trate. Compromisos 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 publicidad 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, la fecha de aprobación definitiva del Plan y del proyecto de parcelación. 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 art. 21 de la Ley 6/98, de 13 de abril, 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.

4º. 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.

g) 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 precisos para el correcto funcionamiento del ámbito y su integración en la estructura general del presente Plan.

h) 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.

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.

SECCIÓN SEGUNDA. DISPOSICIONES GENERALES DE LAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

• **Artículo 2.2.2. Iniciativa en la redacción del planeamiento de desarrollo.**

El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, de otras administraciones públicas competentes, y a iniciativa particular.

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.

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 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.

2. 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 6% 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 plan. Tal garantía será actualizada y revisada en los términos análogos a los previstos para la urbanización y edificación simultáneas y será acumulable a la prevista por el art. 130 LOUA cuando se actúe por compensación.

• **Artículo 2.2.4. 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 Ley 7/2002, el instrumento de planeamiento 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.

Para ello el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución procederá a ajustar el aprovechamiento urbanístico objetivo total que consume la concreta distribución de edificabilidades entre los usos y tipologías admitidos llevada a cabo por aquellos instrumentos de desarrollo, entre las posibilidades y límites admitidas por este Plan General (en el artículo 2.7. 8 y 2.2.8.5 y en las fichas de los ámbitos que se contiene en el Anexo I de estos Normas), mediante el sumatorio de los distintos metros cuadrados edificables multiplicados por sus respectivos coeficientes de uso y tipología, y sin perjuicio de la aplicación de los coeficientes de urbanización y localización atribuidos por el Plan General al ámbito.

En ningún caso se admitirá que del ejercicio de la potestad atribuida a los Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle para distribuir, dentro de unos límites, en unos usos y tipologías determinadas por el presente Plan la total edificabilidad asignada por este Plan al ámbito de ordenación, pueda derivarse un perjuicio para la Administración, representado en un resultado final que origine en unos menores excesos o en unos mayores déficits de aprovechamientos objetivos que los previstos en el presente Plan General para cada uno de los sectores o áreas. De igual forma, tampoco se admitirá que del ejercicio de la citada potestad se derive un beneficio injustificado para los propietarios de la Unidad, concretado en la adquisición de un aprovechamiento subjetivo superior al 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.

Si como resultado de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos y tipologías a la concreta distribución que el planeamiento de desarrollo realizase de la edificabilidad total atribuida por este Plan, se produjera alguna alteración del total del aprovechamiento urbanístico objetivo asignado al ámbito de ordenación en el cálculo del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto realizado en el presente Plan y resultasen excesos de aprovechamiento superiores a los inicialmente previstos en el citado cálculo, éstos pertenecerán a la Administración para ser destinados preferentemente a la adquisición de dotaciones en suelo urbano consolidado o no urbanizable o

bien para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo. En ningún caso, podrá derivarse de la aplicación de las distintas tipologías o usos admitidas, un incremento de la edificabilidad asignada al ámbito.

Al margen de la anterior concreción, el instrumento de la ordenación detallada podrá completar el cálculo de los aprovechamientos a los efectos de las operaciones redistributivos internos en el ámbito de las distintas unidades reparcelables mediante el establecimiento de coeficientes en los que se reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

• **Artículo 2.2.5. Reservas dotacionales y Criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo.**

Cada uno de los sectores del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, así como los áreas de reforma interior que precisen Plan Especial, se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definen para cada uno de ellos en las fichas individualizadas que se incluyen en las Normas Urbanísticas Particulares, así como con los criterios de ordenación definidos en los planos y con los que se enumeran a continuación:

1º. 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 así como en los Criterios y Objetivos que para cada ámbito de ordenación se reflejan en las Normas Particulares del presente Plan. No obstante, el Plan General, también, señala los ámbitos en los que el instrumento de desarrollo podría llegar a justificar la exención parcial de los mismos prevista en el apartado 2 del mencionado precepto por apreciarse la concurrencia del supuesto previsto en su párrafo segundo, en cuyo caso, deberá garantizarse que las reservas para el conjunto de dotaciones interior se respetarán por el Plan Especial las reservas de terrenos que se establecen como mínimas en los Criterios y Objetivos que para cada ámbito se reflejan en las Normas Particulares; de no establecer parámetro alguno se entenderá que son exigibles las dotaciones que establece el artículo 17.1 con carácter general para los sectores.

2º. Salvo indicación expresa en contrario, las zonas de reserva para dotaciones y equipamientos comunitarios de carácter local señaladas 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.

12. La línea de edificación se situará, sobre todo, en áreas residenciales, atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente, de modo que las viviendas se separarán de las vías principales la distancia necesaria para que el máximo nivel de ruido admitido en el exterior de éstos sea de 55 decibelios.
13. En los sectores de suelo urbanizable cuando tengan delimitadas por este Plan dos zonas en su ámbito con usos globales diferenciados, los espacios dotacionales correspondientes a los sistemas locales se calcularán para la totalidad del sector conforme a aquel uso global asignado que de acuerdo con el artículo 17.1 de la LOUA mayores reservas genere.

• **Artículo 2.2.6. 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 con incidencia intersectorial representadas en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a la distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas. No obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenderse 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, así como en las secciones, 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 estructurantes señalados en los planos son indicativos de su función, origen, destino, pudiendo modificarse su diseño en detalles que no alteren su contenido básico.

- a) En lo que respecta a la Red Viaria Principal y a los viales secundarios estructurantes perteneciente a la tipología de "incidencia intersectorial" 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. La anchura de todas las vías principales será compatible con la implantación de carriles reservados al transporte colectivo, anulando si fuere preciso banda de aparcamiento.

3. Cuando no se proponga su ubicación concreta por el presente Plan, las zonas deportivas y parques de recreo se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad del sector o en el centro de cada una de las manzanas, de manera que el servicio a sus usuarios garantice un mínimo de recorridos.

4. Las reservas de suelo para centros docentes se realizarán:

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

5. La situación de los otros equipamientos se establecerá para garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística general del Plan.

6. Los elementos más significativos del paisaje (modelado del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos, etc.) se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos, especialmente en el caso de masas arbóreas homogéneas de superficie aproximada a una hectárea.

7. 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 complejo de actividades al aire libre.

8. No se computarán como reservas mínimas de espacios libres de Plan Parcial, las que se encuentren en terrenos en máxima pendiente, superior al 25% ni las que se localicen en las zonas de protección de viales, cauces o líneas de comunicación, si bien se cuidarán y tratarán como áreas de arbolado. Se impedirá la localización en espacios residuales salvo en aquellos casos en los que la dotación de los espacios libres localizados en área centrales sea superior al 50% del mínimo legalmente establecido.

9. Las reservas exigidas para el Plan Parcial o para el Plan Especial se establecerán físicamente y se computarán con independencia de las superficies señaladas para equipamientos de Sistemas Generales en estas Normas excepto en el caso de que se establezca otra cosa en la ficha del sector.

10. Todas las reservas dotacionales tendrán destino de uso y dominio público. No obstante, la dotación de aparcamientos que exceda de la mínima legalmente exigida para los usos públicos podrá tener carácter privado si así lo establece el instrumento de planeamiento.

11. 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.

4. En los Planes Parciales para la ordenación de los sectores del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado, se dispondrán la presencia en el viario de espacios con destino a carriles-bicicleta con plataforma reservada en un porcentaje mínimo del 30 % de la longitud total de las vías a implantar. En los Planes Especiales de Reforma Interior se procurará alcanzar el estándar anterior y, en todo caso, establecer una dotación de carriles-bicicletas en un porcentaje mínimo del 20% aun cuando no transcurra todo por el viario. No obstante, en el Conjunto Histórico podrá eximirse de esta obligatoriedad de modo justificado.
- En aquellos viarios en los que de conformidad con las exigencias del párrafo anterior y del párrafo final del apartado 2.b.1º de este artículo deben contar con carriles para ciclistas, la sección destinada a estos más la correspondiente a los acerados y medianas, supondrá como mínimo un 45 % respecto de la anchura total de la sección. En los ámbitos de las áreas de reforma interior, se procurará alcanzar el mencionado porcentaje, pudiendo relevarse de su exigibilidad de modo parcial cuando la alineación consolidada fuera del ámbito no aconsejara establecer el mismo, y sin perjuicio de que en estos casos se exija al menos un 35%. Los carriles para bicicleta conformarán un recorrido coherente y efectivo, asegurando la accesibilidad a los equipamientos y demás centros de servicios, al tiempo que procurarán enlazar con la red general establecida.
5. Criterios de compatibilidad medioambiental:
- Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente, de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones en fila o se bifurquen o se hagan isletas para conservarlo, o incluso se modifiquen sus anchos, alineaciones y trazados para evitar en lo posible la destrucción innecesaria del arbolado existente.
 - Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas existentes, respetando al máximo las edificaciones, topografía, arroyos y vaguadas naturales, elevaciones, y otros elementos geomorfológicos relevantes.
 - En las intersecciones de los distribuidores primarios y secundarios, se reitinerarán las alineaciones de la edificación en torno a un círculo de protección para los enlaces, de un radio, como mínimo, igual al ancho mínimo total del distribuidor más importante.
6. 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.

b) En lo que respecta al resto de la Red Secundaria que debe ser fijada por el Plan Parcial:

1º. Viales estructurantes locales, con distancia entre alineaciones opuestas entre 18 y 27 metros, y además con los siguientes requerimientos:

- Aceras y áreas estanciales en viales, 3,5 metros de anchura mínima. En todos los casos será obligatorio disponer arbolado de sombra en acerados y medianas, según lo indicado en las secciones tipo de la Memoria.
- Los estacionamientos a disponer en el viario serán preferentemente en línea, con 2m de anchura libre.

No obstante, cuando los viales estructurantes locales señalados en los Planos de Ordenación del Plan General cuenten con una sección superior a 27 metros, deberán cumplimentar además de los anteriores requerimientos, lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 4 de este artículo en lo relativo al porcentaje mínimo destinado en su conjunto al peatón, medianas y al carril para ciclistas.

2º. Distribuidores de acceso a las edificaciones, cumplimentarán los siguientes requerimientos:

- Viales sin estacionamiento (por estar previstos en interior parcelas) y un solo sentido de circulación: 10 metros de anchura total mínima.
- Viales con estacionamiento lateral en línea: A un solo lado y carril único de circulación: 12 metros de anchura total mínima. En ambos lados y un carril de circulación: 14 metros. En ambos lados y dos carriles de circulación: 17 metros de anchura total mínima.
- Las aceras y áreas estanciales en los distribuidores tendrán una anchura mínima de sección de 3 metros.
- Los estacionamientos, cuando procedan, tendrán la misma sección y características que los exigidos para los viales estructurantes locales.
- En todo caso, el diseño de la red viaria de acceso a las edificaciones se adecuará a las condiciones de aproximación y maniobra de los vehículos de extinción y rescate establecidos en la correspondiente normativa de protección contra incendios.

3. Los Planes Especiales que establezcan la ordenación pormenorizada de las áreas de reforma interior se ajustarán a los mismos criterios establecidos para los Planes Parciales para las secciones de los viales, salvo cuando se trate de viarios existentes que tengan por objeto su reurbanización, en cuyo caso se ajustarán a los criterios establecidos para este supuesto en las normas sobre urbanización.

SECCIÓN TERCERA. SOBRE EL PLAN PARCIAL

• Artículo 2.2.7. 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 contiene, 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 la ordenación detallada establecida de forma potestativa por el Plan General, 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 establecerán una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, que se ajustará, salvo determinación en contrario, a las normas contenidas en el suelo urbano, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en el Plan para cada sector.
4. En las normas particulares de los sectores se establecen las determinaciones relativas a usos, morfología y tipologías que deben respetar los Planes Parciales. La definición de estos conceptos se encuentra en las normas generales de uso y edificación. En aquellos casos que se detecten diferencias entre la superficie del sector tenida en cuenta por este Plan y la realidad, se aplicarán proporcionalmente los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan a la superficie real.
5. Los Planes Parciales deberán distribuir la máxima edificabilidad asignada a cada sector, entre las distintas manzanas.
6. El carácter de las determinaciones del Plan General de uso, intensidad, tipologías físicas o de diseño que se señalan expresamente en los sectores del suelo urbano no consolidado u urbanizable sectorizado, puede ser:
 - a) Obligatoria y vinculante, que deberá mantener, recoger y tratar las determinaciones tal y como se señalan en los planos y en estas Normas. Todas las determinaciones serán vinculantes, salvo especificación en contrario. Las normas obligatorias y vinculantes puedan estar delimitadas con carácter delimitador, no pudiendo excederse los Planes Parciales si son máximas, ni ser objeto de disminución si son mínimas, tales como estándares de calidad, densidades, alturas, edificabilidades, tipologías edificatorias

pormenorizadas y demás parámetros de diseño e intensidades que se configuren como umbrales mínimos o techos máximos, entendiéndose que se considerarán como favorables las reducciones o aumentos que objetivamente beneficien al interés público.

- b) Recomendación de carácter indicativo o sugerente de una propuesta de estructura, aspecto, diseño o determinación de cualquier nivel, que señala expresamente con tal sentido y que se considera conveniente mantener o reproducir.
 - c) Directriz que expresa la finalidad o resultado vinculante perseguido pudiendo el Plan Parcial establecer las soluciones concretas para alcanzarlo.
7. 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 de protección oficial y los Sistemas Generales incluidos en el Sector y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales; costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. De igual forma, tendrán la consideración, de normas de carácter obligatorio y vinculante para el Plan Parcial, las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas, como son los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria secundaria, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrá formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.
8. El Plan Parcial deberá ajustarse a la distribución entre los diversos usos pormenorizados que de la edificabilidad global se realiza en la ficha de cada ámbito de planeamiento en el Anexo I de las Normas Urbanísticas. No obstante, el Plan Parcial podrá ajustar dentro de los siguientes límites esa concreta distribución de edificabilidad entre los usos pormenorizados:
- a) En ningún caso podrá suponer aumento de la edificabilidad total asignada al ámbito.
 - b) No podrá reducirse la edificabilidad asignada en la ficha al uso de vivienda protegida, que se entiende en todo caso como mínimo.
 - c) La densidad máxima de viviendas asignadas permanecerá inalterable, admitiéndose únicamente, conforme a las previsiones del artículo 5.2.6 de estas Normas, el aumento de hasta un 5% del número total de viviendas siempre que dicho incremento se destine en exclusividad a aumentar el porcentaje de viviendas protegidas exigido por la ficha, debiendo en este caso ajustarse proporcionalmente las reservas de equipamientos y espacios libres locales al mayor número de viviendas posibles.

SECCIÓN CUARTA. SOBRE LOS PLANES ESPECIALES

• Artículo 2.2.8. Los Planes Especiales.

d) La alteración de la edificabilidad que el Plan Parcial establezca para cada uso pormenorizado, no podrá suponer una variación (en más o en menos) del 15% de la cuantía asignada por este Plan para dicho uso en la correspondiente ficha, ni suponer una desviación en más de 5 puntos con respecto al porcentaje asignado en la ficha a dicho uso con respecto a la edificabilidad total del sector. No obstante, cuando en la ficha se establezca para el sector un único uso pormenorizado, podrán admitirse otros usos pormenorizados pertenecientes al uso global asignado como estructural siempre que se garantice la dominancia del pormenorizado específico identificado en la ficha.

e) 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 otro porcentaje.

9. 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 naturaleza de recomendaciones, y por tanto, determinaciones de carácter indicativo, y pueden referirse a propuestas de diseño concreto, volúmenes, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Normas. 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 viarios locales podrá establecerse con carácter vinculante si se configura como uno de los elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación.

10. 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.

11. 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.

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

1. Los Planes Especiales tienen por objeto en toda clase de suelos, determinar la ordenación o ejecución, directa o derivada, de aspecto sectoriales del territorio, tanto por su especificidad espacial o ámbito restringido, como por su especificidad temática o sector problema que deba ser regulado.

2. Los Planes Especiales que se elaboren en el término municipal objeto del presente Plan podrán ser:

a) Derivados, 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.1) establecer la ordenación detallada de los ámbitos de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior con planeamiento diferido.

a.2) establecer medidas de protección en ámbitos del suelo urbano o no urbanizable en cualquiera de sus categorías.

a.3) establecer la ordenación detallada de Sistemas Generales que lo precisen para su correcta ejecución.

a.4) vincular el destino de los terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

a.5) establecer reservas de terrenos para la ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

a.6) cualesquiera otras finalidades análogas.

b) Derivados, en desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o 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 de la Ley 7/2002.

c) Planes Especiales para habilitar una actuación de interés público en suelo no urbanizable.

d) Planes Especiales para alterar la ordenación pormenorizada potestativa de áreas del suelo urbano no consolidado

- ordenación estructural y pormenorizada preceptiva señalada por el planeamiento general.
6. 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.
 7. 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.
 8. Los Planes Especiales que expresamente se delimiten en el presente Plan General compartirán dos tipos de efectos sobre la suspensión de la potestad en el ejercicio del derecho a edificar:
 - a) No podrán otorgarse licencias de edificación o parcelación en el ámbito de los P.E.R.I. hasta que estén totalmente aprobados, ejecutados y urbanizados y recibidos las cesiones; salvo que se indique expresamente otra cosa.
 - b) Podrán otorgarse licencias de edificación y parcelación o demolición, en su caso, en los demás tipos de Planes de Protección, desde el momento de la aprobación del presente Plan y antes de la aprobación definitiva de dichos Planes Especiales de Protección; 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.
 9. 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.
 10. Podrán redactarse Planes Especiales para garantizar los objetivos de las Áreas de Gestión Integradas previstas en el presente Plan General.
3. Los Planes Especiales, según su especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y las demás limitaciones que le impulsara, 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 preceptivas que éste señale, sin perjuicio de las demás que les correspondan por su naturaleza, según la Ley y los Reglamentos.
4. 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 actúase.
- Esta determinación no será aplicable para los Planes Especiales de áreas de reforma interior previstos, o que en desarrollo de estas Normas sea necesario formular, en Sectores del Conjunto Histórico que se encuentren pendiente de formulación de un Catálogo de Protección.
5. Por el contrario, es función propia de los Planes Especiales de las Áreas 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: tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad y los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial, los Sistemas Generales incluidos en su ámbito y señalados en los planos (que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros) y los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles; usos dominantes, alturas máximas, red vial primaria, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrán formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.
- 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 8 del artículo anterior.
- También podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior con el objeto de modificar, para mejorar, las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporada por este Plan General en áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado, en cuyo caso deberá respetar las determinaciones pertenecientes a la

SECCIÓN QUINTA. SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE

• Artículo 2.2.9. El Estudio de Detalle.

1. La aprobación de Estudios de Detalle tiene carácter imperativo en aquellos supuestos expresamente previstos en el presente Plan, en cuyo caso habrán de ceñirse en sus límites a los ámbitos que este determina. Con independencia de ello, podrán redactarse aquéllos cuando la Administración Urbanística así lo acuerde de oficio o a instancia de los particulares 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. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:
 - a) Fijar, en desarrollo de los objetivos definidos por este Plan, alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuvieran señaladas en el Suelo Urbano.
 - b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el planeamiento, 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.
 - c) Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de distribución y la localización del suelo dotacional público de carácter local, dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o con las propias de los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que desarrollen éste, en los demás casos.
 - d) Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, previstas en el planeamiento, 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 planeamiento lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.
4. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. 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.
5. 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.

6. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

7. En todos los sectores del suelo urbanizable ordenado, así como en los sectores y áreas del suelo urbano no consolidado, en los que el presente Plan establezca su ordenación pormenorizada sin requerir Plan Parcial o, en su caso Plan Especial, podrá elaborarse un Estudio de Detalle con la finalidad de distribuir el volumen edificable máximo asignado entre las distintas manzanas que lo compongan. En los sectores y áreas de reforma interior con uso residencial, será obligatorio elaborar un Estudio de Detalle para concretar la localización de las viviendas protegidas.

8. 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.

- a) Distribuir la entera edificabilidad asignada.
 - b) 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.
 - c) 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.
 - d) 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:
- a) No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.
 - b) Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta decorativa a presentar a 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.
 - c) 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.
 - d) Respetar los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.

SECCIÓN SEPTIMA. CATALOGOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO

• Artículo 2.2.11. Los Catálogos.

- e) Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengán 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.
 - f) 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.
 - g) 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 reparcelación 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. 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.

SECCIÓN SEXTA. OTROS INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

• Artículo 2.2.10. 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 Sevilla.
4. El presente Plan General incorpora como Anexo las Condiciones Generales de Urbanización que complementa al Título VIII. El contenido de este Anexo, tiene el carácter de Ordenanzas, y podrá ser alterado por el procedimiento señalado en el apartado anterior.

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.

TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

• Artículo 3.1.1. Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

1. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas condicionando su ejercicio, de modo que estas quedan subordinadas a los intereses generales.
2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios que diversifica el régimen urbanístico de cada clase de suelo. Por ello, la clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo establecidas por el presente Plan y los demás instrumentos de ordenación vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes deslinsos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.
3. En consecuencia, el presente Plan, para el logro de los intereses generales, conforme a la legislación de ordenación territorial y urbanística estatal y autonómica, y por remisión de ésta, delimita y concreta el contenido estatutario del derecho de la propiedad inmobiliaria para los distintas clases de suelo, regulando la utilización del mismo, su urbanización y edificación, así como el régimen aplicable a las edificaciones e instalaciones existentes.
4. El presente Plan garantiza en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable el reparto de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento y asegura la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.
5. Los propietarios deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, sin perjuicio de respetar la iniciativa de aquéllos.
6. El régimen de derechos o deberes previstos por el presente Plan, relativo al proceso de urbanización y edificación de los terrenos previstos en el mismo, será igualmente aplicable a aquellos que, sin ser propietarios de terrenos, asuman la gestión como agentes urbanizadores en el sistema de compensación, y en los términos de la adjudicación en el resto de sistemas de actuación.
7. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la Ley y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.
8. Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.

9. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes de Sectorización, Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General en donde así esté establecido, la delimitación de unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en estas Normas y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

• Artículo 3.1.2. Régimen del subsuelo.

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamiento servicios de todo tipo. De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.
2. Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse. No obstante, en el ámbito del Conjunto Histórico el aprovechamiento subjetivo al subsuelo, únicamente se genera cuando no existan afecciones derivadas de la protección del patrimonio arqueológico.
3. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas concretas de regulación de usos pormenorizado, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno siempre que se destine a aparcamientos, trasteros hasta un máximo de diez (10) metros cuadrados por vivienda, o a instalaciones técnicas propias al servicio del edificio. En los demás casos, la edificabilidad situada bajo la rasante natural se imputará al cincuenta por ciento (50%).
4. A efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad computable del subsuelo tendrá un coeficiente reductor del 50% del que corresponda aplicar sobre rasante al uso al que se destine. No obstante, cuando la dotación de aparcamientos venga exigida por el planeamiento, no se imputará como aprovechamiento urbanístico.
5. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, la cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos por el planeamiento conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado. No obstante, en el caso de suelo urbano consolidado, el propietario titular de un terreno con la calificación de uso y dominio público, podrá ceder de forma gratuita a la Administración como finca independiente el suelo y el vuelo de la parcela, y retener la titularidad dominical del subsuelo como finca independiente para su destino a aparcamiento de residentes, siempre que las condiciones de la parcela así lo permitan, bien por sí misma o por agrupación con el subsuelo de otras colindantes de su titularidad. La viabilidad de la implantación del aparcamiento será objeto de informes por los Servicios Técnicos Municipales, y de admitirse, corresponderá al propietario el deber de conservación del espacio público.

2. Los propietarios del suelo urbano y urbanizable, quedan sujetos además, a los siguientes deberes generales:

- a) Los correspondientes a la categoría de suelo de que se trate, conforme a lo previsto en las Normas Particulares de este Plan.
 - b) Deber de elevar para su aprobación, en los plazos previstos en este Plan, el instrumento de planeamiento que se haga necesario en la clase de suelo de que se trate, para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los terrenos en aquellos supuestos en los que se prevé su redacción a iniciativa particular.
 - c) Edificar los solares en los plazos dispuestos por el planeamiento y, en su defecto, en el de tres años desde que los terrenos alcancen la condición de solar.
 - d) En todo caso, el deber de completar la urbanización para que la parcela alcance la condición de solar.
 - e) Contribuir, en los términos previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.
3. El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad de suelo se completa con el propio de cada clase y categoría de suelo especificado en las Normas Particulares.
4. La inobservancia de cualquiera de los deberes urbanísticos, supone incumplimiento de la función social de la propiedad legitimadora de la expropiación o, en su caso, venta forzosa de los terrenos.

CAPÍTULO II. EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

• Artículo 3.2.1. Áreas de reparto.

1. Las áreas de reparto constituyen ámbitos territoriales comprensivos de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable delimitadas de características homogéneas para la determinación del correspondiente aprovechamiento medio a los efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y que permite fijar el aprovechamiento urbanístico de referencia para establecer el aprovechamiento subjetivo perteneciente a los propietarios de suelo así como concretar el derecho de recuperación de plusvalías que por ministerio de la ley pertenece a la Administración Urbanística Actante.
2. La determinación del aprovechamiento medio de las distintas áreas de reparto se realiza en las Normas Particulares del Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable (Título XI y Título XIII).

• Artículo 3.1.3. Régimen general de derechos.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras tendrán derecho a usar, disfrutar, y explotar los mismos de conformidad con su naturaleza, sus características objetivas y destino, en coherencia con la función social a que estos sirven y en conformidad con el régimen estatutario dispuesto por el planeamiento urbanístico.
2. El derecho a la iniciativa para promover la transformación de los suelos de conformidad con las previsiones del planeamiento se ejercitará conforme a las decisiones que adopte la Administración Urbanística en materia de ejecución, que en todo caso garantizará los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución.
3. Igualmente los propietarios, en función de la clasificación del suelo de que se trate, tendrán las facultades en las que se concreta su estatuto de derechos de conformidad con las determinaciones del planeamiento, estando condicionado su ejercicio al cumplimiento de los deberes dispuestos por la legislación urbanística y el presente Plan.

• Artículo 3.1.4. Régimen general de deberes.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedan sometidos, al siguiente régimen general de deberes:
 - a) Deber de destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
 - b) Deber de conservación en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato público las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes.
 - c) Deber de conservar y mantener el suelo, y en su caso, la masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística.
 - d) Deber de observancia de las normas sobre protección del medio ambiente.
 - e) Deber de protección el patrimonio arquitectónico y arqueológico.
 - f) Deber de cumplimiento de las normas de rehabilitación urbana que en su caso les sean de aplicación.
 - g) Deber de observancia de las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos reconocidos en la legislación.
 - h) Deber de sometimiento a las directrices tanto de legalidad como de oportunidad que en el ejercicio de la función pública que supone el urbanismo y, en concreto, de las competencias de dirección y control del proceso de planeamiento, gestión, urbanización y edificación, determine la Administración Urbanística Municipal de conformidad con la legislación vigente y del presente Plan.

• Artículo 3.2.2. Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos.

1. Aprovechamiento objetivo, también denominado aprovechamiento real, es la superficie edificable, medida en metros cuadrados permitida por el presente Plan General o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno conforme al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo. En los ámbitos en los que se delimita Área de Reparto, el aprovechamiento objetivo se expresa de forma homogeneizada o ponderada contabilizada en unidades de aprovechamiento urbanístico referidos a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso de vivienda libre y de tipología plurifamiliar.
2. Aprovechamiento medio. Es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquéllos (usos y tipologías) de coeficientes de ponderación que exprese su valoración relativa. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano no consolidado y urbanizable con delimitación de sectores (por contar éste con los ámbitos de desarrollo sectorizados y definidas las determinaciones necesarias para garantizar su adecuada inserción urbanística), no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación.
3. Aprovechamiento subjetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados del uso y tipología característicos, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.
 - a) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbanizable y urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de áreas de reparto, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
 - b) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano no consolidado excluidos de los ámbitos de las áreas de reparto se corresponde con 90% del aprovechamiento objetivo permitido por el planeamiento en su parcela.
 - c) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento urbanístico objetivo, salvo cuando la parcela esté calificada de uso y dominio público.
4. Con carácter general y universal, para la concreción y determinación de las unidades de aprovechamiento urbanístico que contiene un instrumento de planeamiento a los efectos previstos en el artículo 2.2.4 o un proyecto de obras a los efectos del artículo 4.3.4, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización de uso y tipología:

A) Coeficientes de Usos Pormenorizados.

A.1	Actividades Industriales:	0,85
A.2	Servicios Avanzados:	0,85
A.3	Servicios Terciarios:	1,0
A.4	Gran Superficie Comercial:	1,3
A.5	Estaciones de Servicio:	1,2
A.6	Vivienda (libre):	1,0
A.7	Vivienda protegida:	0,8
A.8	Equipamientos privados:	0,9

B) Coeficiente Tipológico.

B.1	Edificación Unifamiliar:	1,10
B.2	Edificación Plurifamiliar:	1,0

5. El coeficiente tipológico únicamente se aplicará cuando el uso sea residencial. En estos casos el coeficiente homogeneizador resultante a aplicar será igual al producto del coeficiente de uso por el coeficiente tipológico.
6. De igual forma, serán de aplicación para la determinación de los aprovechamientos objetivos los coeficientes de homogeneización relativos al Coeficiente de Localización y al Coeficiente de Urbanización que vengán establecidos en cada una de las fichas de los ámbitos.

• Artículo 3.2.3. Condiciones para la Efectividad y Legitimidad del Aprovechamiento.

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por el propio planeamiento.

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

- a) La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación que la ejecución del planeamiento requiera.
- b) El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que se establezcan para cada unidad de ejecución de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute, así como, en su caso, de las asumidas por la propiedad en los Convenios Urbanísticos si son superiores a las legalmente exigibles.
- c) La ejecución conforme al Plan de las obras de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución o a la parcela, en su caso.

- d) La sujeción del uso de los predios al destino previsto con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística.

CAPÍTULO III. EL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR

SECCIÓN PRIMERA. DEBERES GENERALES DE CONSERVACION Y REHABILITACION DE LOS BIENES INMUEBLES.

• Artículo 3.3.1 Régimen General de uso y conservación de los propietarios de edificaciones y terrenos.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.
2. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y su utilidad pública, y a tal fin deberán cumplir las normas sobre protección del medio ambiente, de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos así como las normas de rehabilitación urbana.

• Artículo 3.3.2. Obligación genérica de Conservación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, construcciones, edificaciones, carteles e instalaciones publicitarias tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservar o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o uso efectivo.
A los efectos del apartado anterior, se consideran contenidas en el deber genérico de conservación: los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento, consolidación, reposición, adaptación y reforma necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
2. El deber genérico de conservación de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.
3. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias para alcanzar o conservar dichas condiciones.

4. El cumplimiento por parte de los propietarios del deber de conservación, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que se deriven para el arrendatario conforme a la legislación sobre arrendamiento.

5. Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, sin perjuicio de que proceda su rehabilitación de conformidad con lo establecido en las presentes Normas.

6. La situación de fuera de ordenación de un edificio no exonera a su propietario del deber de conservación.

• Artículo 3.3.3. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:
 - a) En urbanizaciones:
El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
En urbanizaciones no recepcionadas, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceros, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.
 - b) En construcciones:
 - b.1 Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, deléndola de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
 - b.2 Condiciones de salubridad: Deberán mantenerse el buen estado de las instalaciones de agua, gas y saneamiento, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores, y animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

b.3 Condiciones de ornato: Las fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública, vallas instalaciones publicitarias y ceramieentos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

- c) En carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole, serán exigibles las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de acuerdo con su naturaleza.
- d) En solares: Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato; para ello, el solar deberá estar vallado, con las condiciones establecidas en estas Normas, protegiéndose de forma adecuada los pozos y elementos que puedan ser causa de accidentes. De igual forma, los solares deberán estar limpios, sin escombros, material de desechos, basura o desperdicios.

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial.

• **Artículo 3.3.4. El Deber de Rehabilitación.**

- 1. El deber de rehabilitación será exigible en todo caso a los propietarios de:
 - a) Los edificios incluidos en los diversos Catálogos de protección del presente Plan General o en el de los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
 - b) Los edificios, catalogados o no, incluidos en un Área de Rehabilitación, y cuya rehabilitación forzosa la prevea un planeamiento especial.
 - c) Los edificios sometidos a un régimen de protección cautelar hasta tanto se desarrolle el correspondiente planeamiento especial de desarrollo que determine su catalogación o no.
 - d) Los edificios sujetos a un procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

2. El coste de las obras necesarias de la rehabilitación forzosa se financiarán por los propietarios y/o por la Administración en los términos del apartado 2 del artículo siguiente.

3. Las obras de rehabilitación deberán tener como finalidad asegurar la estabilidad, durabilidad, el funcionamiento y condiciones higiénicas de los edificios, así como mantener o recuperar el interés histórico, tipológico y morfológico de sus elementos más significativos.

4. Los órdenes de rehabilitación contendrán las obras mínimas exigibles para garantizar la satisfacción de las finalidades de la misma y el otorgamiento de las ayudas públicas si éstas fueran necesarias por exceder el coste de las obras del contenido económico que el titular está

obligado a soportar. La resolución que ordene la rehabilitación incorporará asimismo las obras de conservación que sean exigidas como consecuencia del deber general de conservación del propietario. La efectividad de la orden de rehabilitar no quedará enervada en los casos en que la misma conlleve la realización de obras cuyo coste excediese del importe que los propietarios se encuentran obligado a soportar siempre que se acordase el otorgamiento de ayudas públicas que sufragasen la diferencia.

5. El incumplimiento de las órdenes de rehabilitación, que a estos efectos integrarán también las de conservación, podrá dar lugar a:

- a) La ejecución subsidiaria total o parcial de las obras.
- b) La imposición de las sanciones que correspondan.
- c) La expropiación forzosa del inmueble, de conformidad con la legislación urbanística o/y de protección del patrimonio histórico, cuando esta medida resulte necesaria para garantizar la conservación de los valores del inmueble o la ejecución de la rehabilitación.
- d) La colación del inmueble en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso

• **Artículo 3.3.5. Contenido Normal del Deber de Conservación.**

1. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

2. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebase y redunde en la obtención de mejoras o beneficios de interés general.

• **Artículo 3.3.6. Colaboración Municipal.**

1. En los edificios no catalogados si el coste de ejecución de las obras de conservación y rehabilitación rebasara los límites del deber normal de conservación, y existieren razones de interés general que aconsejaren la conservación del inmueble, la Administración Urbanística Municipal podrá, previo acuerdo con el titular, establecer ayudas públicas dirigidas a financiar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble de su demolición y requiriendo la ejecución del conjunto de las obras necesarias.

2. En los edificios en los que sea exigible la rehabilitación, si las obras precisas excedieran del límite del contenido del deber normal de conservación, la Administración estará obligada a financiar el importe a que asciende el exceso.

• **Artículo 3.3.7. Potestades Públicas para la intervención en los deberes de conservación y rehabilitación.**

1. La Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario. Para la realización de las obras necesarias se indicará un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que se proceda al cumplimiento de lo ordenado.
2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución, habilitará a la Administración para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

- a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación.
- b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.
- c) La expropiación del inmueble o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso, en ambos casos previa declaración del incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación.

3. El plazo para la realización de las obras de conservación o rehabilitación será el establecido en las órdenes de ejecución. En todo caso dicho plazo no podrá exceder de seis meses para las de conservación, y un año, en las de rehabilitación.

4. Los propietarios de construcciones y edificios deberán efectuar una inspección técnica de los mismos dirigida a determinar su estado de conservación dentro de los plazos señalados en las Ordenanzas Municipales reguladoras de este deber.

5. Los edificios y elementos catalogados, cuando el propietario hiciere un uso contrario o no permitido para los mismos, lo pudiesen en peligro de destrucción, total o parcial, o deterioro grave, o se desatendiera el deber de conservación o rehabilitación, podrán ser expropiados por incumplimiento de la función social de la propiedad o por razón de utilidad pública, conforme a lo dispuesto por la legislación urbanística y, en su caso, de protección del Patrimonio Histórico-Artístico.

• **Artículo 3.3.8. Órdenes de Ejecución de Obras de Mejora para su adaptación al entorno.**

1. La Administración Urbanística Municipal, conforme al artículo 158.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación y de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno en los casos siguientes:

- a) Fachadas y elementos de las mismas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.
- b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
2. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura o cerramiento de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene y la retirada de rótulos y elementos publicitarios instalados en fachadas o en paneles libres por motivos de ornato.
3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber normal de conservación que les corresponde, y se complementará o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaran y redunden en la obtención de mejoras de interés general.
4. A los efectos previstos en el presente artículo, por la Administración Urbanística Municipal se podrán declarar zonas de interés preferente.

• **Artículo 3.3.9. Inspección Técnica.**

Los propietarios de construcciones y edificaciones deberán efectuar una inspección técnica de los mismos conforme a las exigencias de las Ordenanzas Municipales de Inspección Técnica de Edificaciones.

SECCIÓN SEGUNDA. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

• **Artículo 3.3.10. Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural.**

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, de conformidad con la Ley 13/1985, de 25 de Junio, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 1/1991 de 3 de Julio del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

• **Artículo 3.3.11. Régimen Jurídico de los derechos y deberes de los propietarios de Inmuebles Catalogados por el Planeamiento.**

1. Los propietarios de bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Ciudad tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.
2. Los propietarios de edificios y elementos del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del apartado anterior, deberán realizar las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales, de seguridad, salubridad y ornatos públicos exigidas en las normas del Plan General o instrumentos que lo desarrollen o complementen.
3. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana.
4. Las obras que se deriven de estos deberes se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber normal de conservación y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.
5. Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado, alterado o derribado, total o parcialmente, sin autorización expresa, además de las sanciones que legalmente correspondan, el promotor, el constructor y el director de las obras, solidariamente, quedarán obligados a reponerlo conforme a sus características anteriores. A tal fin deberán presentar en el plazo máximo de dos meses el proyecto de reposición, redactado siguiendo las instrucciones de la Administración Urbanística Municipal, y en su caso de otras Administraciones competentes, y procederán a la restitución en el plazo establecido en la orden de ejecución dictada por aquélla en atención a la naturaleza de las obras. En ningún caso se derivará de estas actuaciones ilegales beneficio económico alguno representado en un mayor aprovechamiento de los espacios resultantes o del volumen edificable consolidado con anterioridad al inicio de las obras ilegalmente ejecutadas.

6. Cuando sea ordenada la realización de obras de conservación y rehabilitación a los propietarios de un edificio catalogado que superen el contenido económico normal del deber de conservar, tendrán los titulares de los inmuebles derecho a una ayuda económica equivalente al importe del exceso, salvo que la Administración opte por la expropiación o por la sustitución del propietarios incumplidos.

7. Los propietarios y poseedores de edificios protegidos estarán obligados a soportar y facilitar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación que de forma subsidiaria se asuman por la Administración.

SECCIÓN TERCERA. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES.

• **Artículo 3.3.12. Contenido del Deber de Conservación de Solares.**

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las siguientes condiciones:

- 1º. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado por la alineación oficial y por sus linderos laterales y traseros si no existen construcciones medianeras. Será de aplicación lo previsto en el artículo 7.4.18 de estas Normas.
- 2º. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes así como se dará un tratamiento herbicida.
- 3º. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

• **Artículo 3.3.13. Destino Provisional de los Solares.**

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:
 - a. Descanso y estancia de personas.
 - b. Recreo para la infancia.
 - c. Esparcimientos con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
 - d. Vallas publicitarias en las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales que regulen estas instalaciones.
- Los solares en que se autoricen estos usos deberán mantenerse en las condiciones descritas en los apartados 2 y 3 del artículo anterior, debiendo además permanecer extendida sobre los mismos una capa de albero compactado.

2. Excepcionalmente, la Administración Urbanística Municipal podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.
3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.
4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase la Administración Urbanística Municipal sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

• **Artículo 3.3.14. Conservación de la urbanización.**

La conservación de la urbanización corresponderá en el suelo urbanizable a los propietarios de las parcelas resultantes constituidos en Entidad Urbanística Colaboradora hasta que se otorgue el 51% de las licencias de edificación del ámbito de la unidad. En las áreas de reforma interior y sectores con uso predominante de actividades económicas, será obligatoria la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación.

De igual modo, en los Polígonos Industriales existentes clasificados como suelo urbano y con uso global de actividades productivas por el presente Plan General, podrán delimitarse ámbitos a los solos efectos de constituir Entidades Urbanísticas de Colaboración con ocasión de la formulación de los proyectos para ejecutar en ellos Actuaciones de Mejora Urbana.

SECCIÓN CUARTA. LA DECLARACIÓN DE RUINA

• **Artículo 3.3.15. El Régimen General de la Ruina.**

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, la Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.
2. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

3. Se declarará la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando el coste de las obras de reparación necesarias para devolver al edificio que esté en situación de manifiesto deterioro a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales sea superior al cincuenta por ciento del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
 - b) Cuando concurren de forma conjunta las siguientes circunstancias:
 - 1º que se acredite por el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de los recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas.
 - 2º que el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra a) anterior, supere el límite del deber normal de conservación.
 - 3º que se compruebe una tendencia constante y progresiva en el tiempo del incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.
4. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de las habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.
5. Caso de existir varias edificaciones en una unidad precial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de las de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.
6. No se considerarán circunstancias determinantes de la ruina, la sola inadecuación del edificio a la legislación específica sobre viviendas dictada con posterioridad a su construcción.
7. Tampoco llevará implícita por sí sola la declaración de ruina, la necesidad de desalojo provisional del inmueble o cualquier otra medida a adoptar respecto a su habitabilidad, a fin de proceder a su reparación.

• **Artículo 3.3.16. El Procedimiento General de para la Declaración de la Ruina.**

1. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación del inmueble, certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo, la relación de moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera, así como el motivo o motivos en que se base la petición de la declaración del estado de ruina.
2. A la petición de ruina se acompañará:
 - a) Certificado expedido por facultativo competente conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación en el que justifique la causa de instar la declaración de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble, el nivel de protección en su caso, el estado físico del edificio incorporando planos de planta de la finca, año de construcción del edificio, y se acredite así mismo si éste, en el momento de la solicitud, reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficiente que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.
 - b) Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptados en el edificio o sean preciso adoptar, y en este caso las razones de su no ejecución.
3. A los efectos de constatar la concurrencia de los elementos que definen el supuesto de ruina y, en su caso, la procedencia de la orden de conservación o rehabilitación, se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el coste de las reparaciones necesarias para devolver al edificio presuntamente ruinoso la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales y el valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil (ϕ , en su caso, de dimensiones equivalentes) que el existente.
4. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la reparación o demolición del edificio, según proceda, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa de técnico competente, las medidas precautorias, incluidas las obras imprescindibles que procedan, para evitar cualquier daño o peligro en personas y bienes y en general, el deterioro o la caída de la construcción.
5. Iniciado el expediente, los servicios técnicos municipales, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los interesados, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial, y en su caso el desalojo.
6. Si conforme al anterior informe, procede la incoación de expediente contradictorio de ruina, se pondrá de manifiesto al propietario, moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, para que presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos, sin perjuicio de la adopción en su caso,

de las medidas precautorias propuestas por los servicios técnicos municipales, encomendadas o salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del inmueble, incluso su desalojo provisional, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio.

7. El informe técnico que evalúe si concurren las circunstancias para apreciar el estado de ruina, se extenderá sobre las causas probables que pudieran haber dado origen a las deterioros que presenta el inmueble, a los efectos de motivar, en su caso, la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación.
8. Se resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes procedimientos:
 - a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
 - b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva, ordenando la demolición de la misma y la conservación del resto.
 - c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

En la misma resolución se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o incumplimiento del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

9. La declaración de ruina no es obstáculo para la imposición, en la misma resolución que la declare, de obras o reparaciones de urgencia, y de carácter provisional con la finalidad de atender a la seguridad e incluso salubridad del edificio hasta tanto se proceda a su sustitución o rehabilitación conforme a las previsiones del Plan General y los documentos que lo complementen o desarrollen.
10. La declaración de ruina no habilita por sí misma para proceder a la demolición sino que requiere la previa aprobación del proyecto de demolición, que se tramitará de forma simultánea. En la notificación se indicará el plazo en el que haya de iniciarse la demolición.
11. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes legales que delimitan desde el punto de vista de la función social la propiedad del inmueble. A tal fin toda incoación de expediente de ruina llevará aparejada la apertura de diligencias previas tendientes a realizar las averiguaciones pertinentes sobre posibles incumplimientos del deber de conservar.

6º. De ordenarse la realización de las obras de rehabilitación y el particular no presentase el proyecto de intervención en el plazo otorgado al efecto o no ejecutase la obra en el plazo establecido en el proyecto autorizado, la Administración acordará la ejecución subsidiaria, y con carácter urgente, de las obras imprescindibles para mantener la estabilidad, y declarará el incumplimiento del deber de rehabilitar, y procediendo a la sustitución del propietario incumplidor para acometer la rehabilitación definitiva mediante agente rehabilitador.

7º. Constatado el estado ruinoso de un edificio catalogado, el proyecto de intervención concretará los elementos cuya demolición se hace imprescindible para garantizar la seguridad y procederá a la definición de las medidas a adoptar para la conservación de los valores del edificio que han motivado su catalogación. Para llevar a cabo los labores de demolición, con el alcance anteriormente indicado, en los edificios catalogados con el grado A y B, o en los elementos protegidos de los edificios catalogados con los niveles C y D, será preciso la previa declaración firme de ruina, que habrá de incluir además el de dos de las instituciones consultivas recogidas en el artículo 3 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, en la que se acredite que su conservación es técnicamente imposible.

8º. La Gerencia de Urbanismo notificará a la Consejería de Cultura la incoación y resolución de los expedientes de ruina que afecten a bienes inmuebles catalogados. En los casos de expedientes que afecten a edificios catalogados con niveles de protección A, B o C, se solicitará informe a la citada Consejería sobre el interés histórico-artístico del edificio en cuestión, y la posibilidad de su inclusión en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz; sin dicho informe no podrá resolverse el expediente abierto.

9º. Serán exigibles las normas generales sobre presentación de documentación que deba acompañar a la solicitud de declaración de ruina.

10º. En la visita de inspección se tomarán las fotografías pertinentes para verificar el estado del inmueble así como para realizar el inventario de elementos a conservar.

2. En el caso de edificios incoados o declarados como Bienes de Interés Cultural y sus entornos, será de aplicación lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 1/1.991, de 3 de Junio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. La demolición ilegal, la ruina sobrevenida o la provocación de ruina por abandono, negligencia o incumplimiento de una orden de ejecución de los edificios incluidos en los Catálogos que complementan al Plan General, comportará la obligación de su readificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

12. El régimen de la declaración de ruina contradictoria de los edificios catalogados se regirá por lo previsto en el artículo siguiente, siendo de aplicación supletoria las normas del presente artículo en todo aquello que no resulte contradictorio con las especificaciones establecidas en el mismo.

13. En los edificios no catalogados, la declaración de ruina no excluye que pueda acometerse la rehabilitación voluntaria del inmueble.

14. En aquellos casos en los que se aprecie la existencia de un interés general el Municipio podrá, antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble. En este caso iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses hasta eliminar el estado físico de la ruina, debiendo el propietario sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

• **Artículo 3.3.17. Normas de declaración de ruina en los edificios protegidos.**

1. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados cuya rehabilitación resulta forzosa quedarán exceptuados del régimen común de declaración de ruina, rigiéndose por las siguientes normas:

1º. Quedaran enervados los efectos relativos a la demolición cuando se hallen en estado ruinoso hasta tanto se proceda a la aprobación del proyecto de rehabilitación. En todo caso se adoptarán las medidas urgentes para mantener la estabilidad y seguridad del edificio y evitar los daños a personas y bienes.

2º. En la misma resolución que se decida sobre la situación de ruina, se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o no de los deberes de conservación exigibles al propietario.

3º. Cuando se haya constatado que el edificio presenta deficiencias que lo hagan merecedor de una declaración de ruina, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva.

4º. Si no se llega al acuerdo con el propietario sobre la rehabilitación definitiva, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias para eliminar el estado físico de ruina, con otorgamiento simultáneo de la ayuda económica o proceder a la expropiación o sustitución del propietario en aquellos casos en los que se ponga de relieve un incumplimiento de los deberes de conservación.

5º. La ayuda económica se otorgará por un importe equivalente a la cantidad en la que exceda el coste de las obras necesarias de las exigibles a su titular con la finalidad de que sea destinada a la financiación de las obras de rehabilitación.

4. La demolición de un edificio catalogado, con independencia de las causas que lo hayan originado, no supone la modificación de las condiciones de edificabilidad, siendo ésta la que se determine por su nivel de catalogación en el planeamiento urbanístico y en las fichas del catálogo. De no estar catalogado, el proyecto de sustitución de la edificación podrá conservar la edificabilidad consolidada por el edificio preexistente en el caso de que se acredite que se han cumplimentado respecto al edificio en estado ruinoso las obligaciones de conservación. En caso de que se acredite el incumplimiento de estas obligaciones, se aplicará la resultante de las condiciones generales de la edificación en el supuesto de que de éstas se infiera una edificabilidad menor que la preexistente.
5. La declaración de ruina de un edificio catalogado en el que se constata el incumplimiento del deber de conservar, es causa de expropiación o de sustitución del propietario incumplidor para la aplicación de la ejecución forzosa de la rehabilitación.

• **Artículo 3.3.18. La Ruina Inminente.**

1. Cuando como consecuencia de la inspección efectuada por los servicios técnicos municipales se ponga de manifiesto que un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que presente peligro para las personas o bienes por su inminente derrumbamiento total o parcial, no permitiendo demora en la tramitación del expediente, se declarará el estado de ruina y se acordará lo necesario en cuanto al desalojo de los ocupantes y la seguridad de la construcción, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, así como, en su caso, su total o parcial demolición, todo ello a cargo del propietario o propietarios de la edificación.
2. La declaración de ruina inminente de edificios protegidos se limitará a ordenar la demolición de los elementos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de las personas y ordenará las medidas de preservación del inmueble incluyendo la previsión de la reparación de los elementos retirados. Si el deterioro del edificio fuera generalizado se indicará la altura máxima de demolición del mismo a fin de posibilitar las labores de intervención posteriores. En el informe técnico municipal que sirva de objeto para declarar el estado de ruina inminente deberá incluir el inventario de los elementos que deben ser objeto de reposición.
3. En todos los casos de ruina inminente se elaborará de forma simultánea a la declaración informe técnico sobre las causas probables que han dado origen a la misma, a los efectos de motivar, en su caso, la apertura del oportuno expediente sancionador tendiente a determinar la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación que motiven la apertura del oportuno expediente sancionador.

• **Artículo 3.3.19. Plazos para el cumplimiento de los deberes de edificar, o en su caso, de conservar y rehabilitar de los edificios declarados en ruinas.**

- A. Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser sustituidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del Plan General e instrumentos que lo desarrollen.
- B. En los supuestos en los que la rehabilitación no sea obligatoria, el propietario deberá indicar, en los casos de solicitud de ruina instada por él, su elección de optar por la sustitución o rehabilitación todo ello para el supuesto de que efectivamente sea declarado el estado ruinoso. En caso de que opte por la sustitución, deberá acompañar a la solicitud de declaración de ruina, el compromiso de presentar el proyecto de edificación en el plazo máximo de seis meses.
- C. Si la elección adoptada por el interesado, es la de la rehabilitación voluntaria del edificio, el plazo señalado en el apartado anterior para la presentación de la solicitud de la correspondiente licencia se prorrogará por un año, salvo que en la declaración de ruina se imponga un plazo menor atendiendo a las circunstancias concurrentes sobre la conservación del edificio.
- D. En todo caso el plazo máximo para la solicitud de licencia de edificación en las parcelas objeto de una declaración de ruina, será, de un año si se localizan en el Conjunto Histórico, y de dos en los demás casos.
- E. El plazo para la rehabilitación forzosa de los edificios catalogados incluidos en el Registro de Solares como consecuencia de una declaración de ruina, será de un año desde la citada declaración.
- F. El plazo para el inicio de las obras de edificación, o en su caso, de rehabilitación será de cuatro meses desde el otorgamiento de la licencia correspondiente, que podrá prorrogarse por dos meses más por causas justificadas.
- G. Las solicitudes de licencia cuya tramitación se encuentre suspendida por causas imputables a los promotores de las mismas no enervarán el cómputo de los plazos para el cumplimiento de los deberes anteriormente establecidos.
- H. Los plazos establecidos en el presente artículo podrán ser alterados por las Ordenanzas Municipales sobre Registro de Solares.

CAPITULO IV. PARCELACION URBANÍSTICA.

• Artículo 3.4.1. Parcelación urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística:
 - a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.
 - b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos humanos.
2. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y a las condiciones que establece la ordenación urbanística del presente Plan General y los demás instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.
3. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.
4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

• Artículo 3.4.2. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.

Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

- a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el presente Plan General o a las establecidas en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, salvo que los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.
- b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.

- c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

- d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

• Artículo 3.4.3. Régimen de las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable con delimitación de sectores.

1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable con delimitación de sectores mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate.
2. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.

• Artículo 3.4.4. Régimen de las parcelaciones en suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado.

1. En terrenos con el régimen del suelo no urbanizable, las parcelaciones urbanísticas quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho las que se realicen. Por ello, en el suelo con la clasificación de No Urbanizable y en el Urbanizable en la categoría de no sectorizado, y hasta que tenga aprobado su Plan de Sectorización, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.
2. El presente Plan establece en los tres artículos siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable así como para evitar realización de parcelaciones urbanísticas ilegales. Las disposiciones contenidas en dichos preceptos pertenecen a la ordenación estructural del Plan General.

• Artículo 3.4.5. Riesgos de formación de asentamientos de población en suelo no urbanizable.

1. A los efectos del artículo 3.4.1. apartado 1.b), se entenderá por asentamiento humano aquel que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.

2. Se considerará que constituyen lugares en los que existe el riesgo o posibilidad de formación de núcleo de población, aquéllos en los que se presente o concorra alguna de las siguientes características objetivas:
- a) Tipología, morfología y estructura del asentamiento manifiestamente en pugna con las determinaciones del Plan en la zona geográfica concreta.
 - b) Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos del Catastro, con anchura de rodadura superior a 2 m. asfaltadas o compactas, con o sin encintado de aceras.
 - c) Servicios de agua o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento individual unificado, que no vengan aprobados por la Consejería competente y por la Administración Urbanística.
 - d) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.
 - e) Existencia de edificaciones de albergues, almacenes o viviendas con frente a vía pública o privada existentes o en proyecto.
 - f) Utilización de una o algunas de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias, aunque fuesen usos o instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.
 - g) Cuando varios lotes de la parcelación dé frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o esté situada en distancia inferior a 100 metros del borde de la misma.

• **Artículo 3.4.6. Actos reveladores de posible parcelación urbanística en suelo no urbanizable.**

En suelo no urbanizable también se consideraron actos reveladores de una posible parcelación urbanística los siguientes:

- a) Aquellos actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos de segregación.
- b) La segregación realizada con ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de edificación.

c) Cuando la segregación se apoye en una publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio, relativa a oferta de venta de los terrenos, que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva del Plan Especial o la autorización de la Administración de Agricultura.

d) Cuando las segregaciones lleven aparejadas o vengan precedidas o seguidas de inversiones para la transformación del territorio que no vengan suscritas por ingeniero agrónomo y debidamente autorizadas por IARA y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.

• **Artículo 3.4.7. Acciones contra la parcelación ilegal.**

La concurrencia de cualquiera de los indicios expresados en los artículos anteriores en parcelaciones realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo de varias próximas, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa, aunque fuese discontinua en el tiempo y en el espacio, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas la vigente legislación urbanística.

CAPÍTULO V. EL DERECHO A LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

• Artículo 3.5.1. Sobre los diversos tipos de consultas.

1. Consulta directa del planeamiento:

- a) Toda persona tiene derecho a examinar por sí misma, y gratuitamente, la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se determinen.
- b) A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y diligenciadas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones de los estudios de detalle aprobados, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación aprobados o en trámite.
- c) Asimismo, se formalizará el Libro-Registro previsto en el Artículo 40.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en que se depositarán los documentos completos de los instrumentos de planeamiento aprobados y se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos. Igualmente serán públicos los Registros regulados en estas Normas, así como los que se pudieran establecer en desarrollo del Plan General, que estarán sometidos al mismo régimen que al establecido para los instrumentos de planeamiento. Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

2. Consultas previas:

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así se precise, deberá acompañarse de documentación suficiente.

3. Consulta urbanística mediante la emisión de informe:

- a) Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el servicio municipal determinado al efecto, debiendo expresar, en su caso, el aprovechamiento medio y los coeficientes de ponderación de los usos autorizados aplicables al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información. A la solicitud se deberá

acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1:1.000, como mínimo, del Plan General o bien la numeración o denominación oficial precisa del área de reparto, unidad de ejecución o sector objeto de consulta.

Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la información.

- b) Las consultas no serán preceptivas ni exigibles en ningún caso, pudiendo el interesado hacer uso directamente de su derecho a que se incoe el procedimiento correspondiente con tal de que presente un documento ajustado a derecho. El informe emitido no será vinculante para la Administración Urbanística Municipal que ha de resolver definitivamente sobre la licencia o aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.

4. Cédula urbanística:

- a) Mediante Ordenanza Municipal se creará y regulará la cédula urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca y demás circunstancias que concurren en los terrenos comprendidos en el término municipal. Las cédulas se expedirán, en el plazo que determine la Ordenanza y hasta que ésta se apruebe, en el de dos meses, a solicitud escrita acompañada de plano de emplazamiento de la finca a escala 1:1.000, como mínimo, y de cuantos otros datos de localización sean requeridos en dicha Ordenanza.

- b) La Cédula tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

- Situación de la finca, con expresión de si está o no edificada.
- Clase y categoría del suelo en que se haya enclavada.
- Área de reparto en que se encuentre con indicación del aprovechamiento medio correspondiente.
- Planeamiento de aplicación y, en su caso, figuras complementarias de planeamiento, en particular alineaciones que le afecten, con indicación de sus respectivas fechas de aprobación. Del mismo modo se señalará cualquier instrumento de intervención municipal que pudiera afectar a la finca.
- Calificación del suelo con expresión de los usos, intensidades y tipologías que le asigne el planeamiento, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación.
- Aprovechamiento objetivo resultante de las anteriores condiciones de ordenación, en función de los criterios de cálculo de éste establecido por el Plan General o el planeamiento de desarrollo del mismo.
- Unidad de ejecución que estuviese delimitada y, sistema de actuación aplicable.
- Grado de ejecución de los deberes urbanísticos al tiempo de expedición de la Cédula y plazos de los pendientes

TÍTULO IV. NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

• **Artículo 4.1.1. Dirección de la actividad urbanística.**

1. La actividad urbanística es una función pública que se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio y que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación.
2. La dirección y control del proceso urbanístico corresponde a los entes públicos, que suscribirán la participación privada aunque ésta no ostente la propiedad del suelo.
3. Para el desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento de Sevilla ejerce las siguientes facultades:
 - a) Formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística.
 - b) Intervención para el cumplimiento del régimen urbanístico del suelo.
 - c) Determinación de la forma de gestión de la actividad administrativa de ejecución.
 - d) Ejecución del planeamiento, y en su caso, la dirección, inspección y control de dicha ejecución.
 - e) Intervención en el mercado de suelo.
 - f) Policía del uso del suelo y de la edificación, y protección de la legalidad urbanística.
 - g) Sanción de las infracciones urbanísticas.
 - h) Cualesquiera otras que sean necesarias para la efectividad de los fines de la actividad urbanística.

• **Artículo 4.1.2. La dirección de la actividad de ejecución del planeamiento.**

1. La dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento, que la ejerce a través de la Gerencia de Urbanismo. En la actividad de ejecución participarán los particulares en los términos establecidos por la legislación urbanística.
2. La actividad de ejecución corresponde íntegramente a la Administración Urbanística en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución pública y, en todo caso, cuando tenga por objeto garantizar la obtención de dotaciones, sin perjuicio de que pueda gestionarse de forma directa o indirecta. Las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución en régimen de gestión pública, las formas o modalidades admitidas por la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía así como todas aquellas

- Indicación de los requisitos mínimos e indispensables para dotar al terreno de infraestructuras, especificando la parte que debe resultar a cargo de los propietarios.
- Aprovechamiento subjetivo atribuible a la parcela en atención a su superficie y determinaciones de área de reparto.

- c) La presentación de la cédula urbanística será obligatoria para solicitar las licencias que determine la Ordenanza Municipal.
 - d) El valor acreditativo de la cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y en ningún caso podrá alentar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.
- No obstante, la existencia de error en la información suministrada al interesado deberá ser considerada y su incidencia valorada en cuantas resoluciones administrativas se adopten al respecto. En todo caso, la información errónea genera, en cuanto supone un funcionamiento anormal de la Administración, derecho del interesado a ser indemnizado.
5. Cuando los informes o cédulas urbanísticas entrañen la aclaración de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo de la Administración Urbanística Municipal que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuanto tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

• **Artículo 3.5.2. Consulta sobre la viabilidad de transformación urbanística del suelo urbanizable no sectorizado.**

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado tendrán derecho a formular a la Administración Urbanística consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos. El plazo máximo para responder a la consulta realizada será de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

- **Artículo 4.1.3. Los sujetos legitimados para la actividad de ejecución urbanística.**
Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento urbanístico en unidades de ejecución sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme al sistema de actuación establecido.
 - **Artículo 4.1.4. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.**
En el suelo urbano y urbanizable, la aprobación del instrumento de planeamiento más detallado en cada categoría de suelo de que se trate, obliga a los propietarios afectados bien a incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento, bien a someterse a los regímenes de expropiación o reparcelación forzosa previstos por la legislación urbanística.
 - **Artículo 4.1.5. Prioridades y norma general de la ejecución.**
 1. La ejecución del presente Plan y de las actuaciones de Planeamiento que lo desarrollen, se llevará a cabo de acuerdo con los objetivos y prioridades indicados en las determinaciones de programación y gestión establecidas en el presente Plan así como en los acuerdos complementarios adoptados conforme a la previsión del art.88 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
 2. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.
 3. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará preferentemente mediante las unidades de ejecución que se delimiten.
 - **Artículo 4.1.6. Actuaciones sistemáticas y asistemáticas.**
 1. Son actuaciones sistemáticas aquellas que se desarrollan en el seno de Unidades de Ejecución conforme a las reglas de alguno de los sistemas de actuación previstos por la normativa urbanística. La unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para justa distribución de beneficios y cargas.
 2. Son actuaciones asistemáticas aquellas que se ejecutan al margen de los sistemas de actuación.
3. admitidas por la legislación de régimen jurídico y contratación de las Administraciones Públicas y de Régimen Local. En todo caso, se realizarán de forma directa los actos que impliquen ejercicio de autoridad.
 3. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada en la medida más amplia posible, a través del sistema de compensación o mediante la concesión de la gestión de los sistemas de gestión públicos a través de la elección de un agente urbanizador.
 4. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento asegurará la participación de los interesados y, en particular, el derecho de información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.
 5. La actividad de ejecución corresponde a los particulares en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución privada en los términos establecidos en la legislación urbanística.
 6. El Ayuntamiento, a través de la Gerencia de Urbanismo, dirige, inspecciona y controla la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produzca de conformidad con los instrumentos de planeamiento y de ejecución, con los acuerdos adoptados para su ejecución, así como en los correspondientes proyectos técnicos de obras aprobados.
 7. Las facultades de la Administración para la dirección y control de la actividad de ejecución del presente Plan General así como los que se aprueben en desarrollo del mismo, comprende:
 - a) La determinación del carácter público o privado o de la forma de la gestión de la actividad de ejecución.
 - b) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones.
 - c) La delimitación de las unidades de ejecución y la elección del sistema de actuación.
 - d) La determinación de las obras de urbanización en las actuaciones integradas y, en su caso, las de edificación en el sistema de expropiación o de cooperación.
 - e) La exigencia, autorización, inspección y control de la realización de obras de urbanización en los sistemas de gestión que se confía a la iniciativa privada.
 - f) La determinación del agente responsable de la conservación de las obras de urbanización.
 - g) La aplicación de la reparcelación o expropiación forzosa.

6. En todo caso, podrá elarse la delimitación de las unidades de ejecución, realizadas en los instrumentos de planeamiento por el procedimiento establecido en el art. 100 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

• **Artículo 4.2.2. Requisitos de la delimitación de unidades de ejecución.**

Las Unidades de Ejecución que se delimiten, así como en su caso las modificaciones de las ya delimitadas de modo que resulte más de una de estas, habrán de cumplir las siguientes exigencias:

- a) Habrán de ser viables económica y técnicamente, permitiendo, en todo caso, la equidistribución de beneficios y cargas.
- b) A los efectos de garantizar la viabilidad económica, cuando se delimite más de una unidad de ejecución o cuando se proceda a modificar las ya delimitadas, el Proyecto habrá de incorporar un Estudio Económico que garantice el equilibrio económico de todas ellas, haciendo especial incidencia en el análisis de los costes que supongan las indemnizaciones por demoliciones y otros gastos análogos, así como establecer un programa de desarrollo temporal de las mismas.
- c) Los costes de urbanización de las Unidades de Ejecución de cada sector o área habrán de ser análogos, pudiendo, en otro caso, articularse por el planeamiento mecanismos tendientes a garantizar el equilibrio de las distintas Unidades de Ejecución de forma que se produzcan las oportunas compensaciones económicas entre las unidades.
- d) La viabilidad técnica de las delimitaciones o de su modificación, cuando conforme a la programación de actuaciones de lugar a desarrollos no simultáneos exigirá, con vistas a no generar disfuncionalidades que cada una incorpore las dotaciones e infraestructuras necesarias para que pueda desarrollarse cada una de aquellas una función urbana autónoma, a tales fines las actuaciones que se lleven a efecto primeramente habrán de quedar integradas en la ciudad ya consolidada.

• **Artículo 4.2.3. Los terrenos integrantes de la unidad de ejecución y la clasificación urbanística.**

- 1. Únicamente se delimitarán Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos con Área de Reparto.
- 2. Salvo el supuesto previsto en el apartado siguiente, los terrenos integrantes de un ámbito de Unidad de Ejecución pertenecerán a la misma clase, categoría y área de reparto, sin perjuicio de su carácter continuo o discontinuo así como la adscripción del suelo dotacional excluido de la Unidad pero adscrito a ella a efectos de gestión para su adquisición gratuita.

• **Artículo 4.1.7. La ejecución de la obra urbanizadora.**

Para la redacción, ejecución y control se estará a lo dispuesto en el Título VIII de las presentes Normas, así como en las Ordenanzas Municipales que se aprueben en su desarrollo; hasta tanto, serán de aplicación con carácter supletorio las disposiciones contenidas en el Anexo II. B. sobre Condiciones de Urbanización de estas Normas.

CAPÍTULO III. LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

• **Artículo 4.2.1. Delimitación de unidades de ejecución.**

- 1. El Plan General delimita directamente unidades de ejecución en algunos ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada y en los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado. A tal efecto, se entenderá que, salvo prescripción en contra, que la delimitación de los sectores y áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado ordenado constituyen ámbitos de unidades de ejecución.
- 2. En el resto de ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado Ordenado expresamente identificados en las fichas correspondientes, el Plan General no procede a delimitar unidades de ejecución si bien constituyen zonas en las que con posterioridad a la entrada en vigor de este Plan, pueden delimitarse unidades -continuas o discontinuas- mediante el procedimiento previsto en la legislación vigente y conforme a los requisitos establecidos en este artículo.
- 3. En los Sectores y Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano que se encuentran sujetas a planeamiento diferido para el establecimiento de la ordenación pormenorizada y detallada, se entiende que su ámbito, salvo previsión expresa en contrario en las fichas, coincide con el de una unidad de ejecución. No obstante, el Plan Parcial, o en su caso, el Plan Especial podrán alterar las previsiones sobre delimitación de unidades de ejecución y determinación del sistema de actuación que se establecen en el presente Plan.
- 4. En el Suelo Urbanizable Sectorizado del presente Plan, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución, sin perjuicio de que el Plan Parcial correspondiente pueda establecer, de forma justificada y con garantías de equilibrio, más de una unidad de ejecución en su seno.
- 5. El presente Plan identifica las dotaciones que pese a no estar incluidas en el seno de la unidad de ejecución se encuentran adscritas a ella a efectos de gestión. De igual forma, el Plan señala en las fichas de los sectores y áreas de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que, pese a no estar incluidos en la unidad de ejecución, son de necesaria reurbanización para asegurar la correcta funcionalidad de la actuación urbanística.

2. Los excesos de aprovechamientos correspondientes al 10% del aprovechamiento medio se integrarán en el Patrimonio Municipal del Suelo.
3. Los excesos que se generen por encima del aprovechamiento medio podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectos a dotaciones locales o sistemas generales o con aprovechamiento real inferior al medio del área de reparto en que se encuentren. En el caso de que la Administración haya procedido a la previa adquisición de los terrenos calificados con uso público, dichos excesos serán definitivamente patrimonializados por aquélla.

• **Artículo 4.2.7. Bienes de dominio público en las Unidades de Ejecución.**

1. Cuando en la Unidad de Ejecución existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración titular de los mismos quedará obligada a las operaciones de mutación demanial o desafectación que sean procedentes en función de su destino. El Ayuntamiento instará ante la Administración titular, si fuera distinta, el procedimiento que legalmente proceda a dicho efecto.
2. Las vías urbanas y caminos rurales que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de ejecución se entenderán, salvo prueba en contrario, que son de propiedad municipal.
3. Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio público que no hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita derivada de procesos urbanísticos anteriores, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos. En el supuesto de que los bienes de dominio público existentes en el ámbito de la unidad hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita, se entenderán que los mismos quedan sustituidos por las superficies de las parcelas destinadas por la nueva ordenación a usos públicos, si éstas resultan iguales o superiores a las anteriores. Por el contrario, si las superficies de los bienes públicos existentes resultasen inferiores a las propuestas por la nueva ordenación, la Administración titular tendrá derecho al aprovechamiento subjetivo en proporción a la diferencia de superficies.

4. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, en las fichas de las actuaciones sistemáticas se identifican como superficies de "suelo público asociado", terrenos incluidos en el ámbito de la unidad que se encuentren afectados al dominio público, con un uso y destino concreto que el presente Plan no pretende alterar, y que por ello, se excluyen del cálculo del aprovechamiento objetivo salvo en la hipótesis de que deban de ser objeto de cesión gratuita a la Administración Urbanística Municipal. En todo caso, el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución deberá prever la adecuada reurbanización del "suelo público asociado" para asegurar la adecuada integración urbana en la nueva ordenación.

3. De forma excepcional, y cuando para la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos urbano no consolidados y urbanizable exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrá delimitarse Unidades de Ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo. En este supuesto, los terrenos conservarán el aprovechamiento subjetivo que le corresponda en función del aprovechamiento medio de cada área de reparto a la que pertenezcan.

• **Artículo 4.2.4. Las Unidades de Ejecución con cargas urbanísticas excesivas.**

Cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el Municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras unidades de ejecución similares y rentables.

• **Artículo 4.2.5. Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo.**

1. Cuando en una Unidad de Ejecución los aprovechamientos objetivos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los subjetivos pertenecientes al conjunto de propietarios, se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento subjetivo no materializable, sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.
2. Si mediante esta reducción no pudieran compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos subjetivos no materializables, la diferencia se hará efectiva en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa incluidas en la misma área de reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección de la Administración actuante.

• **Artículo 4.2.6. Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo excedentario respecto al subjetivo.**

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan del aprovechamiento subjetivo del conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante, diferenciándose entre los que corresponden en concepto del derecho de recuperación de plusvalías (10% del aprovechamiento medio del área de reparto), de aquellos aprovechamientos objetivos que se generan por encima del aprovechamiento medio.

5. En el suelo urbano no consolidado, en los casos en que el presente Plan no determine el sistema de actuación, podrán los propietarios que cuenten con más del 50% de la superficie solicitar que se determine el sistema por compensación. Esta solicitud se aceptará por la Administración Urbanística si se acompaña, para su correspondiente tramitación, los estatutos y bases del sistema de compensación. Si transcurrido dicho plazo no se hubiese iniciado el desarrollo de la Unidad, la Administración establecerá un sistema de actuación por gestión pública excepto en el supuesto de que se suscriba un convenio, conforme a las previsiones del art.108.2 de la Ley 7/2002, para el establecimiento garantizado del sistema de compensación.

• **Artículo 4.2.9. Inicio de la actividad de ejecución, programación y declaración de incumplimiento.**

1. La aprobación de la delimitación de la Unidad de Ejecución y la determinación del sistema de actuación supone la legitimación para iniciar la actividad de ejecución en su seno. No obstante, en aquellos supuestos en que el presente Plan establece como sistema de actuación el de cooperación, la eficacia del establecimiento del sistema exigirá que se dé inicio al procedimiento reparcelatorio con requerimiento a los propietarios de terrenos afectados para que opten entre abonar los gastos de urbanización y gestión en metálico o mediante la aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

2. Cuando se hubiese fijado el sistema de compensación y transcurran los plazos establecidos en el planeamiento o por el procedimiento a que hace referencia el artículo 88.1 de la Ley andaluza 7/2002 para el cumplimiento de los deberes urbanísticos sin producirse los mismos, se procederá, previa declaración de incumplimiento a sustituir el sistema por otro de gestión pública.

3. Los plazos establecidos en las fichas de las Normas Particulares para la aprobación del proyecto redistributivo de la unidad de ejecución, se entenderán como plazo final, por lo que llegado el último día de la anualidad prevista para la aprobación del mismo, sin acontecer ésta, se producirá el incumplimiento a los efectos del apartado anterior.

4. Los plazos de la programación relativos a la iniciación y finalización de las obras de urbanización que, en su caso, se establecen en las Normas Particulares para los ámbitos de sectores o áreas en los que se delimiten Unidades de Ejecución, se entenderán que son plazos máximos para el cumplimiento del deber de urbanizar, por lo que finalizada la anualidad prevista para el inicio o culminación de la urbanización, sin producirse el respectivo cumplimiento, producirán los efectos previstos en la legislación vigente.

5. No obstante, el planeamiento de desarrollo o en su caso, el Proyecto de Urbanización, podrán ampliar justificadamente los anteriores plazos relativos al deber de urbanización, siempre que estuviese constituida la Junta de Compensación.

• **Artículo 4.2.8. Determinación del sistema de actuación.**

1. Para cada Unidad de Ejecución se determinará el sistema de actuación conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución urbanística.

2. El sistema de ejecución se fijará en el presente Plan o en su caso en los planes de desarrollo, o en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.

3. No obstante lo anterior los sistemas de actuación, incluso los determinados en los instrumentos de planeamiento, serán susceptibles de modificarse conforme al citado procedimiento.

4. Para la determinación del sistema la Administración Actuante valorará las siguientes circunstancias:

- a) Las prioridades y necesidades del proceso urbanizador.
- b) La incidencia que en la satisfacción de intereses públicos conlleve la actuación urbanizadora en la unidad de ejecución.
- c) Los sistemas generales y demás dotaciones incluidas o adscritas a la Unidad de Ejecución y la urgencia de su ejecución.
- d) La complejidad de la estructura de la propiedad del suelo.
- e) El coste económico de su ejecución
- f) El grado de consolidación de la edificación.
- g) La superficie de terrenos con la calificación de viviendas protegidas u otros usos de interés público
- h) Los medios económicos-financieros y la capacidad de gestión de los titulares de suelo.
- i) El interés de la iniciativa privada por asumir la actividad de ejecución.
- j) La capacidad de gestión y los medios económicos-financieros con que efectivamente cuente la Administración.
- k) Los compromisos y convenios urbanísticos a que se pueda llegar con los titulares de suelo a los efectos de determinar con alto grado de aceptación por los mismos el sistema.

• **Artículo 4.2.12. Gastos de urbanización en actuaciones sistemáticas.**

1. Los gastos a financiar por aquellos que hayan de materializar su derecho al aprovechamiento urbanístico en Unidades de Ejecución comprenden, en general, todos los necesarios para proceder al desarrollo urbanístico integral de la actuación de modo que esta quede plenamente integrada en la malla urbana, conectada a las infraestructuras exteriores a la actuación, quedando así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genere la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación, y particularmente, los siguientes conceptos:

- a) El coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás servicios públicos que, estando previstos en los planes y proyectos, sean del interés para la unidad de ejecución.
- b) Los costes necesarios para que la actuación urbanística quede plenamente conectada a las redes generales viarias, de saneamiento, de suministro de agua y energía eléctrica exteriores a la actuación a través de las conexiones previstas en el plan y en el proyecto de urbanización.
- c) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.
- d) El coste que genere la redacción del planeamiento de desarrollo, instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización así como todos aquellos que exija el desarrollo de las operaciones equidistributivas tales como el desarrollo de levantamientos topográficos, análisis de la estructura de la propiedad, gastos registrales etc.
- e) Los gastos administrativos y de gestión del sistema.

2. Los anteriormente referidos gastos, cuando beneficien de modo directo o más de una unidad de ejecución, habrán de ser distribuidas de modo proporcional y equitativo entre ellas.

3. En suelo urbanizable los gastos incorporarán, además, la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales previstos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo; todo ello en los términos dispuestos por el presente Plan.

4. Se considerarán como gastos de urbanización incluidos dentro de la unidad de ejecución los correspondientes a las obras necesarias de adaptación de todos los viarios físicamente limítrofes a dichas unidades, aunque no se encuentren grafiados dentro de los límites del área.

6. De forma bianual, se determinará por el Ayuntamiento las unidades de ejecución que de forma necesaria deban desarrollarse en el plazo de los dos años siguientes, estableciendo por el procedimiento adecuado las decisiones que correspondan de determinación del sistema de actuación para aquellas que no lo tengan establecido o los cambios de sistema que deban operarse para asegurar la actividad de ejecución.

• **Artículo 4.2.10. Determinación del sistema que sustituya al de compensación en los supuestos de declaración de incumplimiento.**

1. Salvo el supuesto previsto en el apartado siguiente, cuando proceda la declaración de incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de compensación, el sistema de actuación que lo sustituya será el de expropiación. Y entre las dos modalidades posibles de gestión del sistema de expropiación (directa o indirecta), se deberá elegir la indirecta cuando la iniciativa para la declaración de incumplimiento provenga de un interesado, salvo que exista urgente necesidad pública de incorporar los terrenos al patrimonio público de suelo o destinarlos a la construcción de VPO u otros usos de interés social.

2. Sólo se aplicará como sistema sustitutivo el de cooperación cuando iniciado de oficio el procedimiento de incumplimiento, y no existiendo necesidades públicas que exijan la imposición del sistema de expropiación, se produzca un convenio con los propietarios de los terrenos que representen más del 50% de la superficie en el que quede garantizado la viabilidad de la ejecución.

• **Artículo 4.2.11. Los Proyectos de Reparcelación.**

1. Incluirán como fincas pertenecientes a la unidad reparcelable, además de las parcelas incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución, las fincas que se correspondan con los terrenos destinados a la ejecución de dotaciones adscritas a la misma.

2. La aprobación definitiva de los Proyectos de Reparcelación en todo caso habrá de ser previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

3. Su aprobación podrá ser rechazada de forma justificada en aquellos supuestos en los que la localización de los aprovechamientos urbanísticos pertenecientes a la Administración Urbanística Municipal se realice en posiciones marginales o cuando se materialice en parcelas con usos y tipologías edificatorias no adecuados para la mejor satisfacción de los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo o cuando la asignación del coeficiente de ponderación no resulte ajustado a la diferencia de valores entre los diversos usos y tipologías en el seno de la unidad.

4. Cuando proceda conforme al presente Plan, y si ello no hubiera sido llevado a efecto anteriormente, el Proyecto de Reparcelación habrá de contemplar el abono de los gastos necesarios para financiar las infraestructuras exteriores a la Unidad de Ejecución.

- **Artículo 4.3.2. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.**
 1. Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico ni se efectúe por la Administración Urbanística Municipal delimitación de unidades de ejecución, la actividad de la ejecución urbanística de transformación física de los terrenos se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias.
 2. El suelo preciso para las dotaciones en estos casos se obtendrá por:
 - a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación voluntaria.
 - b) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
 - c) Cesión gratuita vinculada a la Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución.
 - d) Por expropiación forzosa.
 - e) Por acuerdo de compra o permuta.

- **Artículo 4.3.3. Contribuciones especiales.**
 1. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarios para la ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos cuando no estén incorporados a una unidad de ejecución así como el de las obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su costeamiento mediante los instrumentos de repartos de cargas y beneficios derivados del planeamiento, podrá ser repercutido sobre los que resultaren especialmente beneficiados de la actuación urbanística mediante la imposición de contribuciones especiales.
 2. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación reguladora de las Haciendas Locales.

- **Artículo 4.3.4. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos.**
 1. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos se aplicarán en suelo urbano no consolidado con delimitación de Área de Reparto no integrado en los ámbitos en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución con la finalidad de asegurar la distribución de los aprovechamientos atribuidos por el Plan entre los propietarios y obtener, por parte de la Administración, la cesión gratuita de los suelos destinados a usos públicos incluidos en el Área de Reparto.
 2. Las Transferencias se realizarán entre una parcela con atribución de un aprovechamiento subjetivo que no pueda materializarse y una parcela con aprovechamiento objetivo superior al resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del área de reparto. Para la determinación del aprovechamiento objetivo se utilizarán los coeficientes del artículo 3.2.2.

5. Los Proyectos de Urbanización de los sectores del suelo urbanizable que cuenten con un coeficiente de urbanización inferior a uno (1) establecido en el cálculo del Aprovechamiento Medio y Objetivo, incorporarán la previsión de la ejecución de los Sistemas Generales de Espacios Libres del interior del Sector, que será financiado por cuenta de la promoción del sector con independencia del abono del importe que corresponda al mismo por su participación en la financiación de la ejecución de infraestructuras calificadas de Sistemas Generales.

Esta misma obligación será exigible a aquellos Sectores del suelo urbanizable en los que, aun contando con un coeficiente de urbanización de uno (1), concurren las siguientes circunstancias:

 - 1º Que tengan una superficie de Sistemas Generales de Espacios Libres inferior al 8% de su ámbito.
 - 2º Que el Sistema de Espacios Libres Locales no alcance el 15% del ámbito del Sector, y
 - 3º Que la edificabilidad global del Sector sea superior a 0,500 m²/m²s.

CAPÍTULO III. LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

• **Artículo 4.3.1. Excepciones a la ejecución sistemática.**

Constituyen excepciones a la ejecución sistemática los siguientes supuestos:

- a) La ejecución de los Sistemas Generales no incluidos en la delimitación de una unidad de ejecución. De igual forma, podrá anticiparse la ejecución de infraestructuras calificadas de sistemas generales o locales incluidas en el ámbito de una unidad de ejecución o sectores de suelo urbanizable en todas sus categorías sin que se hayan aprobado los correspondientes instrumentos de desarrollo si resulta urgente su materialización.
- b) La edificación de los solares del suelo urbano consolidado.
- c) La edificación de parcelas del suelo urbano no consolidado no incluidas Áreas de Reparto.
- d) Los terrenos del suelo urbano no consolidado que incluidos en Áreas de Reparto se encuentren excluidos de los ámbitos en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución y deban ser objeto de transferencias de aprovechamientos urbanísticos para satisfacer los deberes de cesión de terrenos con destino a usos públicos y materialización del aprovechamiento correspondiente Administración Urbanística, y, en su caso, de reparcelación económica para el cumplimiento del deber de financiar los gastos de urbanización pendientes.

CAPÍTULO IV. LA EXPROPIACIÓN

• Artículo 4.4.1. Expropiación forzosa por razón del urbanismo.

3. Es objeto de la transferencia el aprovechamiento subjetivo que no pueda materializarse en una parcela con la finalidad de que la parcela receptora del mismo quede legitimada para patrimonializar mayores aprovechamientos subjetivos que los que le corresponde. La eficacia de toda transferencia requiere de la equivalencia, en términos de valor urbanístico, entre el aprovechamiento subjetivo objeto de la misma y el objetivo cuya materialización pretenda legitimarse con ella.
4. El propietario de una parcela con aprovechamiento objetivo nulo, por estar destinada por el Plan a un uso público, puede transferir los aprovechamientos subjetivos que le corresponde a una parcela con aprovechamientos objetivos superiores al aprovechamiento medio mediante acuerdo con el propietario de ésta de cesión o distribución. La eficacia de esta transferencia requiere la cesión gratuita a favor de la Administración Urbanística Municipal de la parcela de la que trae su causa el aprovechamiento subjetivo objeto de transferencia a fin de que destine la misma al uso público previsto en el Plan.
5. El propietario de una parcela edificable con aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo, podrá igualmente transferir la parte del aprovechamiento subjetivo no materializable a una parcela con aprovechamientos objetivos superiores al aprovechamiento medio mediante acuerdo con el propietario de ésta de cesión o distribución.
6. El acuerdo de Transferencias consistente en la cesión del aprovechamiento subjetivo implica la transmisión del dominio de éste a favor del propietario de la parcela receptora.
7. El acuerdo de Transferencia consistente en la distribución del aprovechamiento subjetivo implica la adjudicación a cada uno de los propietarios de las parcelas a que se refiere la transferencia de una parte del aprovechamiento objetivo que puede materializarse en la parcela receptora en proporción a su derecho al aprovechamiento.
8. No será objeto de Transferencia la parte del aprovechamiento que en cada parcela edificable se corresponde con el 10% del aprovechamiento medio correspondiente a la Administración, sin perjuicio de que ésta proceda a la cesión del mismo mediante compensación económica sustitutiva conforme a lo dispuesto en el artículo 64.1 de la Ley andaluza 7/2002.
9. La Transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por la Administración Urbanística Municipal, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas implicadas. Las transferencias se inscribirán en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos en la forma prevista en el artículo 65 de la Ley andaluza 7/2002.
10. Los ámbitos previstos en este Plan para la aplicación de esta forma de ejecución urbanística se identifican como Áreas de Transferencias de Aprovechamientos, en el artículo 11.2.7 y en las fichas A del Suelo Urbano Anexas.

1. La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

- 1º. Cuando se haya establecido como sistema de actuación para la ejecución de las previsiones de una unidad de ejecución.
- 2º. Para la adquisición de terrenos con destino a los Sistemas Generales localizados en cualquier clase de suelo así como para la obtención de dotaciones públicas locales no incluidas en la delimitación de una unidad de ejecución.
- 3º. Para la adquisición anticipada de terrenos con destino a cualquier clase de dotación pública incluidos en unidades de ejecución en los casos de necesidad urgente.
- 4º. Para la adquisición de bienes que hayan de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo.
- 5º. Para la obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública así como a otros usos declarados de interés social.
- 6º. En los casos de incumplimiento de la función social de la propiedad motivado por:
 - a) la realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.
 - b) la inobservancia de los plazos para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento.
 - c) la inobservancia de los plazos para la ejecución total del planeamiento o de algunas de sus fases.
 - d) la inobservancia del deber legalmente exigible de conservación.
 - e) la inobservancia del deber de rehabilitación de los inmuebles, cuando éste sea legalmente exigible.
- 7º. A los edificios en situación de fuera de ordenación integral por estar expresamente previsto en el instrumento de planeamiento su adaptación obligatoria a la ordenación urbanística al resultar manifiestamente incompatible e inadecuados.

2. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el apartado anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurren seis meses desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.
3. En el supuesto de dotaciones incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.
4. Los terrenos destinados a dotaciones podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo. La ocupación directa requerirá la determinación del aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado y de la unidad de ejecución en la que aquél deba hacerse efectivo.

- 8º. A los bienes inmuebles en situación de ejecución por sustitución por haber incumplido el deber de edificar.
 - 9º. A los terrenos que sean necesarios para la ejecución de los proyectos de obras públicas ordinarias aprobados.
 - 10º. En los demás casos previstos por la legislación general aplicable.
2. En todas las expropiaciones por razón del urbanismo la Administración Urbanística Actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o individualizada.

CAPITULO V. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES

• Artículo 4.5.1. Formas de obtención del suelo de dotaciones.

1. El suelo destinado a dotaciones se obtiene:
 - a) Cuando estén incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.
 - b) En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, así como por expropiación u ocupación directa.
2. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:
 - a) Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, en el supuesto previsto en la letra a) del apartado anterior.
 - b) Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

• Artículo 4.5.2. Ocupación y expropiación de los terrenos destinados a dotaciones.

1. La expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a dotaciones no incluidas en o adscritas a un sector o unidad de ejecución deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime la actividad de ejecución.

5. La Administración Urbanística con ocasión del proceso de sectorización de ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado podrá adscribir al mismo como dotación de Sistemas Generales de Espacios Libres o de Equipamientos terrenos localizados en el exterior de dichos ámbitos con esta calificación siempre que tengan el carácter supramunicipal o singular y el Plan no le atribuya calificación urbanística. Todo ello, con la finalidad de que se integren el Área de Reparto de aquél y obtener estos terrenos de forma gratuita mediante su justa compensación en el proceso de reparcelación del ámbito objeto de sectorización. Si la adquisición de estos terrenos calificados de Sistemas Generales de carácter singular o supramunicipal que no tengan atribución de clasificación urbanística, se precisara de forma urgente antes del proceso de sectorización, serán objeto de expropiación, realizándose la oportuna reserva de aprovechamientos urbanísticos en los ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado en proporción a lo establecido en el artículo 2.2.1 apartados c) y d) de estas Normas.

• Artículo 4.5.3. Adscripción de Terrenos dotacionales en unidades de ejecución excedentarias.

1. Los sectores del suelo urbanizable y así como las áreas de reforma interior y sectores del suelo urbano no consolidado a los que el Plan General fija un aprovechamiento objetivo superior al medio del Área de Reparto en el que se encuadran, tienen adscritas para su obtención, con cargo al exceso de aprovechamiento, las superficies de suelo destinado a sistemas generales que para cada ámbito se establecen en el cuadro de adscripción de sistemas generales a excesos de aprovechamiento. En este caso, la adscripción de terrenos de Sistemas Generales son los que perteneciendo al Área de Reparto quedan excluidos de los ámbitos de los sectores y áreas de reforma interior. No se realiza adscripción si los terrenos de Sistemas Generales son interiores a los sectores o áreas de reforma interior, por obtenerse en este caso de forma gratuita como consecuencia de la aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente

CAPITULO VI. LA EJECUCIÓN EN ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA

2. En el suelo urbano no consolidado, el presente Plan, en aquellos casos que proceda, adscribe igualmente los terrenos calificados como de uso público de actuaciones aisladas a los distintos sectores o áreas de reforma interior que cuenten con un aprovechamiento objetivo superior al medio del Área de Reparto. En este caso, la adscripción de terrenos de uso y dominio público de carácter local son los que perteneciendo al Área de Reparto quedan excluidos de los ámbitos de los sectores y áreas de reforma interior.

3. Si el instrumento de planeamiento encargado de realizar la ordenación detallada establece una división en diversas unidades de ejecución de ámbito de planeamiento que cuenta con excesos de aprovechamientos, deberá especificar la cuantía del exceso que se atribuye a cada unidad de ejecución de forma proporcional a los aprovechamientos objetivos asignados a cada una.

• **Artículo 4.5.4. Derecho y Obligaciones de los Propietarios de terrenos dotacionales en Áreas de reparto cuando quedan excluidos de las unidades de ejecución.**

1. Los propietarios de terrenos que carecen de aprovechamiento objetivo por estar destinados a sistemas generales o dotaciones que estando adscritas al suelo urbano no consolidado o urbanizable no se incluyan en los ámbitos de unidades de ejecución, serán compensados, si no son objeto de expropiación, mediante ocupación directa o mediante acuerdo de adjudicación de su aprovechamiento subjetivo en aquellas unidades de ejecución pertenecientes a su Área de Reparto que tengan exceso de aprovechamiento respecto al medio.

2. A estos propietarios de terrenos con aprovechamiento objetivo cero se les compensará en el oportuno procedimiento de reparcelación de la unidad de ejecución determinada con el aprovechamiento objetivo que resulte de aplicar a la superficie de terrenos dotacionales objeto de cesión el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto.

3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelaria en la unidad de ejecución en que hayan de hacer efectivos sus derechos a partir del momento de la ocupación de los terrenos de su propiedad por el Ayuntamiento, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.

4. Cuando la gestión del ámbito se haya previsto mediante la aplicación de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, se estará a la regulación contenida en el artículo 4.3.4.

• **Artículo 4.6.1. Establecimiento de áreas de gestión integrada.**

1. El presente Plan General establece como áreas de gestión integrada atendiendo a sus características, objetivos urbanísticos y complejidad de gestión, los siguientes ámbitos delimitados en el Plano de Ordenación General o.g.07:

- a) AGI-01 Polígono Sur
- b) AGI-02 La Bachillera
- c) AGI-03 Casco Norte
- d) AGI-04 Santa Teresa
- e) AGI-05 El Platanero

2. De igual forma podrán establecerse áreas de gestión integradas por los Planes Especiales o por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

3. La determinación de áreas de gestión integrada producirá los siguientes efectos:

a) La obligación de la Administración de la Junta de Andalucía y del Municipio, así como, en su caso, de las restantes Administraciones públicas de cooperar entre sí y de coordinar el ejercicio de sus competencias al servicio de la consecución de los objetivos fijados para el área de que se trate.

b) La habilitación para la organización consorcial de la gestión del área de que se trate, en los términos que libremente acuerden las Administraciones.

c) La habilitación para el establecimiento y la recaudación, incluso por la organización consorcial del área, de precios públicos por la prestación de servicios y la utilización tanto de los bienes que hayan sido aportados a aquélla o estén adscritos o sean administrados por ella, como de las infraestructuras y los equipamientos y los servicios por la misma construídos.

d) El sometimiento al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, por un plazo máximo de seis años, de todas las transmisiones de la propiedad en el área correspondiente y en favor, en su caso, de la organización consorcial.

4. La actividad de ejecución que en cada caso sea precisa en las áreas de gestión integrada se desarrollará, según proceda, mediante:

a) La delimitación de una o varias unidades de ejecución con aplicación en ellas de cualquiera de los sistemas de actuación previstos la legislación urbanística.

b) La realización de obras públicas ordinarias, que pueden ser concertadas con la iniciativa privada a través de la suscripción de los oportunos convenios.

• **Artículo 4.7.2. Legitimación para los actos de uso y edificación.**

1. Los actos de edificación en parcelas que tengan la condición de solar sólo podrán ser realizados por sus propietarios o por los titulares de derechos suficientes al efecto previa obtención de la licencia de obras correspondiente.
2. La legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, así como de cualquier otra obra o uso objetivo del suelo, salvo las excepciones expresamente establecidas en la legislación, tiene como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:
 - a) La vigencia de ordenación urbanística idónea para legitimar la actividad de ejecución y edificación.
 - b) El cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos legalmente conforme a la clase de suelo de que se trate.
 - c) La cobertura en proyecto aprobado administrativamente, cuando sea legalmente exigible.
 - d) La obtención, vigencia y eficacia de la licencia y resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa previa.

• **Artículo 4.7.3. La intervención administrativa municipal del uso del suelo.**

1. La intervención municipal del suelo que es de ejercicio inexcusable, se lleva a cabo mediante el otorgamiento de licencias urbanísticas, las órdenes de ejecución y la inspección urbanística.
2. Están sujetos a previa licencia municipal los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como:
 - 1º Las obras de construcción de edificaciones e implantación de industrias e instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso.
 - 2º Las obras de ampliación, reforma o conservación de edificios, instalaciones o industrias existentes.
 - 3º La modificación o reforma que afecta a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.
 - 4º Las de modificación del espacio exterior de los edificios, instalaciones e industrias, cualquiera que sea su uso.
 - 5º Las de modificación de la disposición interior de los edificios, instalaciones e industrias existentes.

5. Cada una de los ámbitos identificados como Áreas de Gestión Integrada tendrán los objetivos y finalidades establecidos en su correspondiente ficha.

6. En los ámbitos de Gestión Integrada, la Administración Urbanística para la mejor consecución de los objetivos establecidos para estas Áreas, podrá formular un Plan Especial con fines de rehabilitación y reurbanización.

7. De igual modo, la Administración Urbanística podrá en los ámbitos de El Platanero y la Barriada Santa Teresa otorgar al Plan Especial, si la consecución de los fines de mejora de calidad de vida y acceso a viviendas dignas así lo exigiese, la naturaleza de actuación de reforma interior, pudiendo aligerar las calificaciones pormenorizadas establecidas por este Plan así como las condiciones de edificación. En este caso, el Plan Especial podrá aumentar la edificabilidad que resulta de la ordenación pormenorizada directamente establecida en este Plan en una proporción de un 10% de edificabilidad por cada 10% de aportación de nuevos espacios públicos que resulte de la propuesta de reordenación. En este caso, la densidad de vivienda será la determinada por la aplicación de las condiciones particulares contenidas en el Título XII conforme a la zona de ordenanzas que resulte. En todo caso, se garantizará que en las actuaciones de reforma el porcentaje de viviendas protegidas alcance al menos el 70% del total de viviendas.

CAPÍTULO VII. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN

• **Artículo 4.7.1. Potestades administrativas en materia de disciplina.**

1. La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:
 - a) La intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en las formas dispuestas en esta Ley.
 - b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.
 - c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.
 - d) La sanción de las infracciones urbanísticas.
2. La disciplina urbanística comporta el ejercicio de todas las potestades anteriores en cuantos supuestos así proceda.

- 6º Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- 7º Las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., tanto subterráneos o áreas, como postes, casetas, buzones, cabinas, etc., excepto las expresamente contenidas en los Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras Ordinarias, autorizadas por su aprobación.
- 8º Las parcelaciones urbanísticas, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de inmediatez de licencia.
- 9º Los movimientos de tierras (vaciado, desmontes, explanación, excavación, terraplénado, vertido, etc.) y demás obras de urbanización, apertura de caminos, vías o accesos rodados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado. De igual modo precisará licencia de obras específica las intervenciones arqueológicas salvo cuando se contengan en el propio Proyecto de Obras de edificación autorizado.
- 10º La primera utilización u ocupación de los edificios, locales, industrias e instalaciones en general.
- 11º Los usos de carácter provisional.
- 12º El uso del vuelo sobre las instalaciones y edificaciones y el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos, acondicionadores de aire y antenas de TV.
- 13º La modificación del uso existente de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios e instalaciones en general, así como de maquinaria y otras instalaciones industriales.
- 14º La demolición de las construcciones totales o parciales salvo en los casos declarados de ruina inminente y el vertido de sus escombros.
- 15º Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo (captación de agua, fosas sépticas, conducciones privadas, etc.).
- 16º La corta de árboles, constituyan o no masa arbórea, la roza y el despeje.
- 17º Cerramientos o vallados de solares, fincas o terrenos u obras provisionales con frente a una vía pública y la instalación de grúas torres.
- 18º La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y la utilización de sistemas publicitarios acústicos (aéreos en el espacio municipal).
- 19º Modificación de las características físicas del suelo (pavimentados, asfaltados, drenajes, etc.).
- 20º Y, en general, toda obra de construcción o uso del suelo, vuelo o el subsuelo ya sea de carácter permanente o provisional que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.
3. La sujeción a previa licencia municipal alcanza a todas las actividades del número anterior, incluso cuando sean promovidas por órganos de Administraciones supramunicipales y Entidades de derecho público adscritas a éstas y las que afectan a terrenos de dominio público o zonas de influencia o servidumbre aéreas, portuarias, ferroviarias, red viaria, de protección histórico-artísticas, etc., que precisen previamente autorización del Órgano administrativo competente.
4. La sujeción a licencia municipal previa alcanza, así mismo, a las actividades a realizar por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión por parte del Ente titular del dominio público.
- **Artículo 4.7.4. Actos promovidos por Administraciones públicas.**
1. Los actos a que se refiere el artículo anterior que sean promovidos por una Administración pública o sus entidades adscritas o dependientes de la misma, distinta de la municipal, están sujetos igualmente a licencia urbanística.
2. Se exceptúan de la regla establecida en el apartado anterior los actos de ejecución, realización o desarrollo de las siguientes obras, instalaciones y usos:
- a) Las obras públicas ordinarias de las actuaciones urbanizadoras no integradas y las de implantación de infraestructuras y servicios, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística.
- b) Las amparadas y definidas en Planes Especiales supramunicipales.
- En ambos supuestos los proyectos correspondientes deberán ser remitidos al Ayuntamiento para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes, obligando dicha concertación a las Administraciones a procurar la definición acordada de los términos de ejecución, realización o implantación de las obras, instalaciones o usos contenidos en el proyecto. Una vez acordados los términos de la ejecución, el inicio de las obras e instalaciones o la implantación de los usos deberán comunicarse con carácter previo a los municipios interesados.

3. Se exceptúan igualmente de la regla prevista en el apartado 1 los actos promovidos por una Administración pública en los que concurra un excepcional o urgente interés público. La Administración promotora del proyecto técnico deberá, para legitimar la misma, acordar su remisión al municipio correspondiente para que, en el plazo de un mes comunique a aquélla la conformidad o disconformidad del mismo con el instrumento de planeamiento de aplicación.

Cuando estos actos sean promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía o entidades adscritas o dependientes de la misma, en caso de comunicación de la disconformidad, las actuaciones deberán ser remitidas a la Consejería competente en materia de urbanismo para que, tras los informes correspondientes y junto con su propuesta, las eleve al Consejo de Gobierno que decidirá sobre la procedencia de la ejecución del proyecto. El acuerdo que estime dicha procedencia, que posibilitará su inmediata ejecución, deberá ordenar la iniciación del procedimiento de innovación de planeamiento.

• **Artículo 4.7.5. Actos realizados sin licencia.**

Los actos de uso del suelo y subsuelo realizados sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, darán lugar a la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística y disciplinaria previstos en la legislación vigente.

• **Artículo 4.7.6. Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación.**

Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se efectúan en virtud de orden municipal y bajo dirección de los servicios técnicos de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, salvo que se exija un proyecto, estarán exentas de licencias, pero exigen comunicación previa.

• **Artículo 4.7.7. Régimen de la licencia.**

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.
2. En todo caso, el otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento ni para su Gerencia de Urbanismo responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas. Producirán efectos entre la Administración Urbanística Municipal y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

3. En las actuaciones asistemáticas la licencia habrá de verificarse también si la parcela reúne las condiciones para merecer la condición tanto de suelo urbano consolidado por su urbanización como de solar. En las actuaciones asistemáticas en suelo urbano no consolidado deberán constatar el ajuste entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo.

4. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable, por lo dispuesto en las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales sobre Licencias Urbanísticas vigentes en el momento de su tramitación.

• **Artículo 4.7.8. Plazos de vigencia de las licencias.**

1. Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras mayores de edificación, instalación o uso, no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo establecido en la correspondiente licencia, que en ningún caso excederá de seis meses.
2. Las licencias de obra menor caducarán y quedarán sin efecto, cuando no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la misma.
3. Las obras menores necesariamente comprendidas en el proceso de edificación e instalación de obras mayores y que implícitamente se amparan o incluyen en el otorgamiento de licencia como las propias del ritmo normal de la obra, a que se refiere el número 1 anterior y la demolición de las construcciones necesarias para la obra nueva, deberán haberse iniciado igualmente antes de transcurrir el plazo establecido en la licencia de obra mayor. En otro caso estas obras menores, parciales y preparatorias caducarán, habiendo de solicitarse por separado de la obra mayor y antes de la caducidad de ésta, para poder proseguir dichas obras al ritmo normal previsto.
4. Las licencias determinarán el plazo de vigencia en que deberán concluirse todas las obras que ampara, atendiendo a la naturaleza, etapas y entidad de las mismas. También podrán concederse prórrogas de conclusión con análogos criterios a las de iniciación.
5. El plazo para la conclusión de las obras e instalaciones se contará desde la notificación de su iniciación efectiva, con arreglo a los números anteriores de este artículo, según el tipo de obra a ejecutar.

• **Artículo 4.7.9. Licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Cultural.**

1. En las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, a inmuebles objeto de inscripción específica en el catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o a sus entornos, será necesario obtener previa autorización de los órganos competentes de la Consejería de Cultura.
2. Cuando proceda, por aplicación de la legislación sectorial del Patrimonio Histórico, la previa autorización del órgano competente de la Administración Autonómica para la concesión de licencia, se deberá presentar un ejemplar más del proyecto de obras para su remisión a aquél.
3. Los proyectos que afecten a elementos de un Conjunto de Edificios declarado o incoado Bien de Interés Cultural, deberán redactarse de acuerdo con las instrucciones de Presentación de Proyectos para Actuaciones que afecten a dichos ámbitos aprobadas por la Consejería de Cultura.

• **Artículo 4.7.10. Prescripciones observables en la ejecución de las obras.**

1. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:
 - a) Antes del inicio de obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Su acopio se realizará en acopios no superiores a los dos metros de altura, quedando esta tierra disponible para obras de ajardinamiento.
 - b) Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.
 - c) Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.
 - d) Mantener, en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.
 - e) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía, así como las condiciones acústicas exigibles por el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, respecto al uso de maquinaria al aire libre y caga y descarga.
 - f) Planificar el tráfico de maquinaria pesada utilizando las rutas que resulten menos molestas para la población cercana. En este sentido se crearán, si fuera necesario, caminos de obras provisionales.
 - g) Efectuar las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentías, evitando el arrastre de materiales erosionables.

h) Asegurar que los materiales de préstamo (tierras, áridos, probólicas, hercénicas y aglomerados asfálticos) proceden de explotaciones y actividades legalmente establecidos.

i) Instalar en lugar fijo y bien visible, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma según modelo oficial aprobado por la Gerencia de Urbanismo.

2. Además de las mencionadas prescripciones, deben tenerse en obra a disposición del inspector municipal:

a) El documento acreditativo de la concesión de licencia de obras y de licencia de apertura, si procede.

b) Un ejemplar de los proyectos aprobados, para la concesión de la licencia de obras y del específico aprobado para la licencia de apertura si fuera diferente, debidamente diligenciado.

c) El documento acreditativo de haber sido comunicado a la Gerencia de Urbanismo la efectividad de la dirección facultativa de las obras; y, en su caso, el que acredita el nombramiento del técnico a que se refiere el artículo siguiente.

d) Copia del plano entregado, en su caso, al interesado, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.

3. La autoridad municipal, cuando decreta la suspensión de las obras o actividades en curso o bien su demolición o cierre, podrá colocar, en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada y deberán mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.

4. De igual forma deberá el promotor de las obras construir o reponer la acera fronteriza a la parcela dentro del plazo de conclusión de la obra, así como, así como a reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vial de la vía pública, así como en el mobiliario urbano y jardinería. A los efectos de garantizar tal deber, la Administración Urbanística Municipal determinará en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, para atender los gastos previsibles, tal cantidad será como mínimo del 50% del coste que resulte para la implantación de los servicios la ejecución de las obras de urbanización según el proyecto presentado.

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- **Artículo 4.7.11. Ordenanzas Municipales de tramitación de licencias urbanísticas.**
Serán aplicables las Ordenanzas Municipales que tienen por objeto la regulación de los trámites a que deberán sujetarse los distintos tipos de licencias urbanísticas y el establecimiento de las normas sobre las restantes formas de control administrativo en relación con las actuaciones urbanísticas
- **Artículo 4.7.12. Licencia de Apertura de Actividades.**
En materia de licencia de instalación y funcionamiento de actividades será aplicable la Ordenanza que regula los procedimientos de intervención administrativa que se siguen en el municipio de Sevilla en materia de Licencia de Apertura de Actividades.
- **Artículo 4.7.13. Licencia en suelos con actividades potencialmente contaminantes.**
Para todos los suelos donde se haya desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante en los que se prevea un cambio de uso o el establecimiento de alguna actividad diferente, la nueva implantación estará condicionada a un procedimiento previo en el que se determine la situación de los suelos, conforme a lo dispuesto en Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

• **Artículo 5.1.1. Instrumentos de política de suelo y vivienda.**

1. Son instrumentos de la política municipal de suelo y vivienda:
 - a) El Patrimonio Municipal de Suelo.
 - b) El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidas en áreas delimitadas con esta finalidad.
 - c) La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquél sistema en los plazos establecidos
 - d) La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.
2. Sin perjuicio de la concurrencia de los instrumentos de la política de suelo a los objetivos de la política de vivienda, constituyen instrumentos específicos de ésta última:
 - a) La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.
 - b) La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.
 - c) La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.
 - d) El establecimiento como calificación urbanística específica la de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección.

7/2002.

- **Artículo 5.1.2. El Patrimonio Municipal del Suelo.**
 1. El Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Sevilla constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del presente Plan.
 2. El Patrimonio Municipal de Suelo se destinará a las siguientes finalidades:
 - a) Preferentemente, a adquirir suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
 - b) Posibilitar la ejecución urbanística de actuaciones públicas.
 - c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios, garantizando, tanto una oferta de suelo suficiente con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública como con destino a otros usos de interés público o social.
 - d) Contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.
 - e) Fomentar actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones de la ciudad consolidada.
 - f) Por último, a facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
 3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el apartado anterior. La Administración Urbanística Municipal podrá hacer uso de todas las formas de gestión legalmente previstas para la ejecución del planeamiento.
 4. Integran el Patrimonio Municipal de suelo, entre otros:
 - a) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico o en virtud de convenio urbanístico.
 - b) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en metálico.
 - c) Los terrenos y construcciones adquiridos por la Administración Urbanística, por cualquier título, con el fin de su incorporación al mismo, y en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la Ley
- d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria por la autorización de actuaciones de interés social en Suelo No Urbanizable.
- e) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento.
- f) Los ingresos obtenidos por las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas.
- g) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.
- **Artículo 5.1.3. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.**
 1. Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo:
 - a) La determinación del sistema de expropiación en unidades de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o urbanizable.
 - b) La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.
 - c) La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo en cualquier clase de terrenos.
 - d) La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.
 2. El Ayuntamiento consignará en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente al cinco por ciento (5%) de su importe con destino al Patrimonio Municipal de Suelo.
 3. La prestación compensatoria percibida por la Administración Local en las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable se afectarán a la constitución de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo con la finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o bien llamados a cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.
 4. La delimitación de áreas de reserva de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo podrá realizarse, preferentemente, en:
 - a) En cualquiera de las zonas del suelo urbanizable no sectorizado.
 - b) En los sectores del suelo urbanizable respecto a los que no se haya establecido sistema de actuación.

6. En el supuesto previsto en el apartado 4, y no siendo posible destinarnos a los usos previstos en el apartado anterior, a cualquier otro de los usos autorizados por el planeamiento, se podrá ser conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del patrimonio público y así se declare expresamente en acuerdo específico por el Ayuntamiento por su interés público o social.

• **Artículo 5.1.5. Zonas para la delimitación de áreas de tanteo y retracto.**

1. Con destino al Patrimonio Autonómico de Suelo se procederá, por el procedimiento establecido en el artículo 78 de la Ley de Ordenación Urbanística, a delimitar un área de tanteo y retracto coincidente con el ámbito del Barrio-Ciudad C1 del Distrito Casco Antiguo, excepto los terrenos de la isla de la Cartuja. La delimitación de esta área de sujeción a los derechos de tanteo y retracto se realizará por la Administración Urbanística actuante a solicitud de la Consejería de Obras Públicas y Transportes como medida de apoyo a las actuaciones de vivienda protegida y rehabilitación de conformidad con las previsiones del apartado 2 y 3 del citado artículo de la LOUA. De no solicitarse por la Administración Autonómica en el plazo de dos años la citada delimitación de Área de tanteo y retracto, se procederá a su delimitación con destino al Patrimonio Municipal del Suelo.

2. Con destino al Patrimonio Municipal de Suelo, a partir de la tercera anualidad de vigencia del Plan General podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto para los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado en las que el presente Plan General no haya establecido un sistema de actuación determinado y no se hayan iniciado la actividad de ejecución por la iniciativa privada mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación.

3. También podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo en las zonas del suelo urbanizable no sectorizado. De igual modo constituirán áreas de tanteo y retracto todos los ámbitos de las unidades de ejecución en las que se determine como sistema de actuación el de expropiación.

• **Artículo 5.1.6. Zona preferente para la delimitación de áreas de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Público de Suelo.**

El ámbito del Suelo Urbanizable No Sectorizado Nudo Logístico Norte podrá ser objeto de reserva tanto por el Municipio como por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

c) En suelo no urbanizable para el cumplimiento de las previsiones del artículo 74.2 párrafo segundo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable ordenado, la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo se realizará mediante el establecimiento del sistema de expropiación.

• **Artículo 5.1.4. Destino de los Bienes del Patrimonio Municipal del Suelo.**

1. El destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo, una vez incorporado al proceso urbanizador y edificatorio, debe realizarse, en todo caso, conforme a su calificación urbanística y a la regulación contenida en el presente artículo.

2. Si la calificación urbanística de los terrenos es la específica de vivienda protegida, en todo caso, el destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo deberán ser el de viviendas de protección oficial o el de otro régimen de protección pública.

3. Si el uso admitido por el planeamiento es el genérico de vivienda, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo, deberán ser destinados a la construcción de Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública. No obstante, de forma excepcional y justificada tanto en las condiciones particulares de la edificación establecidas por el planeamiento como en una mejor gestión del propio patrimonio, podrán ser destinadas a otros tipos de viviendas no sujetos a ningún régimen de protección pública.

4. Si el uso admitido es incompatible con el residencial, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo serán destinados preferentemente a usos declarados de interés público siempre que las determinaciones urbanísticas lo permitan.

5. A los efectos anteriores y conforme al artículo 75.1.b de la Ley de Ordenación Urbanística, se consideraran usos de interés público los siguientes:

- a) los usos considerados como Actividades Óptimas para Sevilla. A tal efecto se considera como tales todos los usos específicos englobados en la calificación pormenorizada de Servicios Avanzados, los usos productivos relacionados con las industrias aeronáuticas, de astilleros y agroalimentaria, así como el uso hotelero y el de taller doméstico.
- b) los equipamientos privados y usos integrantes de los servicios privados de interés social.
- c) los usos declarados de interés público por disposición normativa.
- d) otros usos expresamente declarados como de interés público por el Ayuntamiento mediante la aprobación de unas Ordenanzas específicas.

CAPÍTULO II. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

• **Artículo 5.2.1. Sobre el carácter de las determinaciones.**

Son determinaciones estructurales:

- a) La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida.
- b) la distribución cuantitativa que de esta calificación se hace en las fichas de las Normas Particulares correspondientes a cada sector o área de reforma interior con el uso característico de residencial.

• **Artículo 5.2.2. La Calificación de Viviendas Protegidas.**

Conforme a las previsiones del artículo 6.3.2, en aquellos casos en los que el presente Plan establezca una reserva mínima de viviendas protegidas únicamente podrá destinarse el uso pormenorizado de vivienda a:

- a) Viviendas de Protección Oficial conforme a la normativa vigente en cada momento.
- b) Viviendas de Protección Pública, entendiéndose por tal, las que cumpliendo las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan por la normativa autonómica, sean calificadas como tales por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. Del mismo modo, excepcionalmente, se podrán considerar viviendas de protección pública a estos efectos, aquellas que cumpliendo las condiciones de uso, destino, calidad y precio de venta o alquiler que se establezcan en la normativa autonómica, puedan ser declaradas como tales por la citada Consejería, a propuesta del Ayuntamiento.

• **Artículo 5.2.3. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las Viviendas Protegidas.**

La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

- a) El Plan Parcial en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable en los que el Plan General no establece la ordenación pormenorizada completa, la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.
- b) El Plan Especial en las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida.
- c) El Estudio de Detalle en los sectores y áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada directamente establecida por este Plan, sujeto a las siguientes reglas:

1º Se procurará asignar la calificación de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponde a la Administración Urbanística Municipal conforme a su derecho a la participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior se procurará igualmente la asignación de manzana o parcelas independientes localizadas en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.

2º El resto de las viviendas protegidas que deban adjudicarse a los interesados se procurará igualmente localizarse en parcelas independientes.

3º La calificación de viviendas protegidas se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Viviendas vigente en el momento de aprobarse el Estudio de Detalle.

4º Preferentemente la calificación de viviendas protegidas se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de las redes de transportes públicos, los equipamientos y servicios terciarios.

• **Artículo 5.2.4. Planes Especiales para la calificación de Viviendas Protegidas.**

Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

• **Artículo 5.2.5. Porcentaje de viviendas protegidas en el sistema de expropiación derivado de una declaración de incumplimiento.**

En los sectores 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 viviendas que se establece como mínimo en las fichas correspondientes se verá incrementado en un 10%.

• **Artículo 5.2.6. Cómputo de la reserva mínima de Viviendas Protegidas y número de viviendas totales.**

1. El aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el presente Plan en cada una de las fichas de los sectores y áreas de reforma interior con uso característico de residencial tendrá el carácter de mínimo.

2. Como medida de fomento se establece que el parámetro de número máximo de viviendas de cualquier clase establecido en las fichas de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta un máximo de un 5% por el Plan Parcial o Plan Especial, si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas en las correspondientes fichas. Esta medida no se aplicará cuando el resultado final sitúe al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en el artículo 17 de la Ley andaluza 7/2002. En ningún caso se derivará de esta medida incremento de la edificabilidad establecida.

3. De forma excepcional y justificada en la poca entidad del desarrollo urbanístico, el Plan, conforme a lo previsto en el artículo 10.1.B.a) de la Ley 7/2003, no establece como obligatoria sino como potestativa la reserva del 30% del aprovechamiento con la calificación de vivienda protegida en zonas del Suelo Urbano No Consolidado con uso residencial en las que el número de viviendas resultantes con dicha calificación no sea superior a 10. En estos casos, si finalmente no se materializa la calificación de vivienda protegida se generaría un exceso de aprovechamiento objetivo que correspondería a la Administración con destino al Patrimonio Municipal del Suelo para financiar actuaciones de promoción pública incluidas en los programas de las Áreas de Rehabilitación Concentrada.

4. En los ámbitos de las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos será aplicable la exención del apartado anterior, salvo que en la fichas del Anexo venga expresamente prevista la reserva de vivienda protegida.

• **Artículo 5.2.7. El Patrimonio Municipal de Suelo y la calificación de Viviendas Protegidas.**

1. Los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración Urbanística Municipal en sectores y áreas de reforma interior con el uso característico residencial se materializará, preferentemente, en parcelas calificadas de Viviendas Protegidas, debiendo en el seno del Proyecto de Reparcelación aplicarse el oportuno coeficiente de ponderación, que en ningún caso será superior al 80% del valor atribuido a la vivienda libre.

2. El valor de los terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo, sumado al total del importe de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15 por 100 de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil en el momento de la calificación o declaración de la vivienda, establecido en los correspondientes planes de vivienda de la Comunidad Autónoma, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

3. Los Patrimonios Públicos de Suelo cederán gratuitamente suelo para la construcción de Viviendas de Promoción Pública en Alquiler. En este caso, si las viviendas promovidas fueran enajenadas, el 15 por 100 del importe de la venta deberá ser reintegrado al Patrimonio Público correspondiente.

• **Artículo 5.2.8. Vinculación de la Calificación de Viviendas Protegidas.**

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa Calificación Provisional del Proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización se exigirá la Calificación Definitiva de las Obras.

2. En ningún caso podrá producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.

3. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA.

TITULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO I. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS.

• **Artículo 6.1.1. Objeto.**

1. El presente Capítulo tiene por objeto establecer la clasificación de la asignación de los usos urbanísticos que el presente Plan adopta a los efectos de determinar el destino urbanístico que se pretende desarrollar en ellos.

2. Atendiendo a su grado de concreción por el planeamiento, se distingue entre:

- a. **Uso global.**
Es aquel destino urbanístico que de forma general o dominante caracteriza básicamente la ordenación de un ámbito o zona territorial considerada. Cada sector o área de reforma interior tiene atribuido un uso global, salvo que se dividan en zonas diferentes en los que realiza una asignación diferenciada de usos globales.
- b. **Uso pormenorizado.**
Es aquel destino específico que caracteriza a cada parcela, manzana o zona concreta. En el suelo urbano consolidado supone la asignación del uso concreto establecido para la parcela, en el suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado supone la atribución del uso predominante sin perjuicio de su concreción por el planeamiento de desarrollo conforme a los límites y criterios establecidos en estas Normas.
- 3. La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:
 - a. En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas y parcelas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen, o a las Áreas de Planeamiento Incorporado, en cuyo caso, la asignación pormenorizada se contendrá en dichos instrumentos de planeamiento.
 - b. En el suelo urbanizable ordenado, con carácter global para cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.
 - c. En el suelo urbanizable sectorizado, con carácter global para las zonas que lo constituyen, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen conforme a los criterios establecidos en las fichas de los sectores.

d. En el suelo urbanizable no sectorizado, se señalan exclusivamente los usos que resulten incompatibles con la estructura general de la ordenación y con las asignaciones para las restantes clases de suelo, indicándose, en su caso, los usos globales preferentes para distintas zonas, susceptibles de ser adaptados en los correspondientes planes de sectorización.

e. En el suelo no urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos en esta clase de suelo.

• **Artículo 6.1.2. Usos Globales.**

1. A los efectos de la calificación, el presente Plan establece los siguientes Usos Globales:

- A. USO RESIDENCIAL
- B. USO DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
- C. USO TERCIARIO
- D. USO DOTACIONAL
- E. USO AGROPECUARIO

2. El Uso global es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por algún planeamiento de desarrollo.

3. La asignación por el Plan General de usos globales en una zona, permite la implantación como dominante de los usos pormenorizados propios de su caracterización dentro de los límites establecidos por el propio planeamiento, así como aquellos otros usos pormenorizados, distintos al dominante, declarados como compatibles en las normas particulares de la zona, con las limitaciones expresadas en las mismas.

• **Artículo 6.1.3. Usos pormenorizados.**

1. A los efectos de establecer su calificación urbanística pormenorizada, se establecen por el presente Plan los siguientes usos pormenorizados:

Uso Global Residencial

- Uso pormenorizado de vivienda, distinguiéndose la vivienda libre y protegida.

Uso de Actividades Productivas

- Uso pormenorizado de industria y almacenamiento
- Uso pormenorizado de servicios avanzados

5. Salvo determinación en contrario establecida en las Normas Particulares y en los Capítulos siguientes de este Título, será admisible la implantación en edificios exclusivos de cualquier de los usos compatibles permitidos por el Plan en cada zona de ordenanza. En este caso se respetarán las limitaciones establecidas en las condiciones particulares del uso a implantar y las de las Normas Particulares de cada zona de ordenanza.

• **Artículo 6.1.4. Uso Prohibido.**

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.
2. Son usos prohibidos:
 - a. Los usos que no sean el principal o los permitidos en la zona.
 - b. Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.
 - c. Los así conceptuados por el propio planeamiento en la zona o lo estén por otras disposiciones generales.

• **Artículo 6.1.5. Uso Público y Uso Privado.**

1. Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.
2. Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

• **Artículo 6.1.6. Actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano.**

1. Son incompatibles con el modelo territorial del municipio las actividades siguientes:
 - a. Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y de licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.
 - b. Centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un KW de duración permanente térmica.
 - c. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.

Uso Terciario

- Uso pormenorizado de servicios terciarios
- Uso pormenorizado de grandes superficies comerciales
- Uso pormenorizado de estaciones de servicio

Uso Dotacional

- Uso pormenorizado de equipamientos y servicios públicos
- Uso pormenorizado de espacios libres
- Uso pormenorizado de viario.
- Uso pormenorizado de transportes e infraestructuras básicas

Uso Agropecuario

Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agraria, entendiéndose como tales la agricultura extensiva en seco o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura o floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación libre, la caza y la pesca. Los usos pormenorizados en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título Decimocuarto, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

2. El uso pormenorizado puede ser:
 - a. Principal: Es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector.
 - b. Compatible: Es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso principal, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.
3. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.
 - a. Uso exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.
 - b. Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.
4. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en alguno de los tipos de usos aquí desarrollados se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante

• **Artículo 6.1.7. Equilibrio de las actividades urbanas.**

1. Para garantizar un equilibrio entre las actividades urbanas generadoras de empleo y las predominantes de carácter residencial, lúdico y de uso público, evitando el predominio de unos en detrimento de las otras y el desplazamiento de los usos actuales, el Ayuntamiento elaborará en el plazo de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan, unas Ordenanzas en la que se regule la localización, intensidad y compatibilidad con los usos residenciales de los Servicios Tercarios permitidos en cada Zona de Ordenanza.
2. En dicha Ordenanza se establecerán tres niveles simultáneos de regulaciones referentes a las actividades, del siguiente modo:
 - a. Máximo porcentaje de ocupación en planta baja que regule la intensidad espacial de cada actividad medida por unidad de manzana completa o por tramos de calles.
 - b. Superficies máximas totales construidas de la planta baja del local, piso o edificio de la misma unidad de establecimiento del grupo o subgrupo de actividad.
 - c. Planta de pisos de la edificación en las que está permitida la instalación o apertura de la actividad, que regule la distribución en altura de las actividades

CAPÍTULO II. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

• **Artículo 6.2.1. Actividades permisibles.**

Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

• **Artículo 6.2.2. Usos y condiciones de la edificación.**

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, éstos deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

- d. Plantas siderúrgicas integrales.
- e. Instalaciones químicas integradas.
2. Son incompatibles con el medio urbano del municipio las actividades siguientes:
 - a. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1 MW.
 - b. Instalaciones a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de mas de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de mas de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilizaciones de amiantos, una utilización de mas de 200 toneladas por año.
 - c. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos incluidos en el Real Decreto 379/200, de 6 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus Instrucciones Técnicas complementarias, MIE-APQ-1 (líquidos inflamables y combustibles), MIE-APQ-2 (óxido de etileno), MIE-APQ-3 (cloro), MIE-APQ-4 (amoníaco anhidro), MIE-APQ-5 (almacenamiento y utilización de botellas y botellones de gases comprimidos, licuados y disueltos a presión), MIE-APQ-6 (líquidos corrosivos) y MIE-APQ-7 (líquidos tóxicos); así como en el Real Decreto 2016/2004, de 11 de octubre, por el que se aprueba la Instrucción Técnica complementaria MIE-APQ-8 (almacenamiento de fertilizantes a base de nitrato amónico con alto contenido de nitrógeno).
 - d. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.
 - e. Coquerías.
 - f. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m², superior a mil (1.000).
 - g. Fabricación y formulación de pesticidas.
 - h. Instalaciones de fabricación de explosivos.
 - i. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.
 - j. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 1. a. anterior.
 - k. Plantas de Generación Eléctrica de cualquier tipo.

• **Artículo 6.2.3. Usos en los sótanos.**

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- a. Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b. Aparcamientos y garajes en cualquier planta del sótano
- c. Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida de acuerdo con lo establecido en el Artículo 3.1.2, apartado 3, y se tendrá en cuenta igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas. (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).

• **Artículo 6.2.4. Diferentes usos en un mismo edificio o local.**

1. Cuando en su mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.
3. Cuando en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.
4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados, en situaciones de plantas superiores a la primera, para su admisión, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior.
5. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.

• **Artículo 6.2.5. Dotación de aparcamientos.**

1. A los efectos de las presentes normas se entiende por aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos que no constituye estacionamiento en la vía pública. Se entiende por plaza de aparcamiento aquella que cumple con las condiciones exigidas en estas normas para estacionar un vehículo de motor de cuatro ruedas.
2. La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezcan estas Normas para cada tipo de uso en concreto. No obstante, no será obligatoria esta dotación, siempre y cuando, el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de dichas Normas, sea igual o inferior a seis (6), o cuando las edificaciones estén situada en una calle de menos de seis (6) metros de latitud.
3. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal, especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamiento.
4. Igualmente, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurren circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar a cuenta del promotor, y que deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal.

• **Artículo 6.2.6. Conservación del uso existente.**

Los usos señalados expresamente en los planos como actividades a conservar no podrán alterar ésta, sino dentro del mismo grupo de la CNAE. También podrán permitirse usos alternativos mediante propuesta justificada, siempre que se proteja el nivel de empleo existente y se cumpla con el resto de estas Normas, no existiendo en este caso limitaciones.

CAPÍTULO III. USO RESIDENCIAL

• Artículo 6.3.1. Definición y usos pormenorizados.

1. Es Uso Global Residencial el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distingue como uso pormenorizado el de vivienda, que a los efectos del presente Plan es toda edificación permanente habitable, cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas, con independencia de que la misma se desarrollen otros usos. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a la misma. Se excluye del concepto de vivienda las edificaciones de uso hotelero.

Se distinguen dos categorías:

- a. Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas con accesos y elementos resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a las viviendas o apartamentos desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior. Pertenecen a esta categoría las viviendas bifamiliares, entendidas éstas como la constituida por dos (2) viviendas o apartamentos agrupados.

- b. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público.

No obstante, se constituye un régimen especial de vivienda unifamiliar, por el que no se pierde tal condición, cuando se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

- El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal, u ordenanza particular.
- La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima

establecido en la norma zonal u ordenanza particular.

- La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establece en la norma zonal u ordenanza particular.
- La superficie común resultante deberá tener una continuidad física y deberán quedar garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.
- La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.
- Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

3. Vivienda libre y Vivienda Protegida.

- a. La identificación de un sector o área de reforma interior con el uso global de residencial obligará a desarrollar el uso pormenorizado de vivienda en dos clases, el de vivienda libre y el de vivienda protegida en los porcentajes establecidos en la ficha que establece las condiciones particulares para cada ámbito.
- b. A los efectos del presente Plan, es vivienda libre aquel uso pormenorizado de vivienda que no está obligado a ajustarse al régimen del artículo 5.2.2 de estas Normas relativo a la calificación de vivienda protegida.
- c. El uso de vivienda protegida, a los efectos de su calificación urbanística, será identificado por los instrumentos de desarrollo y de detalle, en aquellos sectores y áreas obligados a ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.3 de estas Normas. La regulación de las condiciones del uso pormenorizado de vivienda protegida se ajustará a las siguientes disposiciones establecidas para el uso pormenorizado de vivienda, garantizando que el destino de las mismas sea el establecido en el art.5.2.2.
- d. El uso de vivienda protegida no podrá ser sustituido por el de vivienda libre ni por otros usos pormenorizados, y únicamente admitirá como usos compatibles permitidos los pormenorizados del uso global terciario y los de equipamientos y servicios públicos, con un límite del diez por ciento (10%) de la máxima edificabilidad permitida sobre la parcela.

• **Artículo 6.3.2. Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

- a. En las obras de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.
- c. En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

• **Artículo 6.3.3. Condiciones de uso y programa de la vivienda.**

- 1. La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos, de dimensiones mínimas ajustadas a la normativa de Vivienda de Protección Oficial o norma que la sustituya, y cumplirán las normas generales de la edificación establecidas en el presente Plan.
- 2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, pondrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. La superficie del apartamento no podrá ser inferior a los 40 metros cuadrados útiles, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendaderos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros. A todos los efectos, los apartamentos computan como viviendas.
- 3. Con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, las viviendas se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente.
- 4. Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas en la Sección 2ª, Capítulo II, Título II del Decreto 72/1.992, de 5 de Mayo, que aprobó las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía o norma que lo sustituya.

• **Artículo 6.3.4. Vivienda o apartamento exterior.**

- 1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, una (1) pieza recaerá sobre calle o espacio libre público.
- 2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso inferior al del terreno en contacto con ellas.

• **Artículo 6.3.5. Vivienda o apartamento interior.**

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

- a. Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.
- b. Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros, salvo que se trate de viviendas de un solo dormitorio o de apartamentos, en los que bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

• **Artículo 6.3.6. Altura de los Techos.**

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto. En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles podrán mantenerse alturas inferiores a doscientos cincuenta (250) centímetros hasta en el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie útil. Esta altura no podrá reducirse de los doscientos veinte (220) centímetros.

• **Artículo 6.3.7. Accesos comunes a las viviendas.**

- 1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
- 2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones de la NBE-CPI, a lo estipulado en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía.
- 3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

• **Artículo 6.3.8. Dotación de Aparcamientos.**

- 1. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cuarenta (40), y en todo caso, por cada unidad de vivienda o apartamento. Todo ello salvo lo dispuesto en el artículo 6.2.5.
- 2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

CAPITULO IV. USO DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

• Artículo 6.4.1. Definición y usos pormenorizados.

1. Es uso de Actividades Productivas el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenamiento y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología.
2. A los usos de Actividades Productivas les será especialmente de aplicación la Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del RDL 1302/1986, de Evaluación de Impacto Ambiental, así como la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
3. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen como usos pormenorizados:

A. INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO

Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a minoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público. Igualmente comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías con exclusivo suministro a minoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- a.1 Industrias manufactureras, que incluye las actividades siguientes
 - a.1.1 Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de: elaboración de vinos y destilación de alcoholes, productos lácteos, cerveza y malta, jarabes y refrescos, mataderos, salas de despiece, aceites y harinas de pescado, margarina y grasas concretas, fabricación de harina y sus derivados, tractores de aceite, fabricación de conservas de productos animales y vegetales, fabricación de féculas industriales, azucareras, almazaras y aderezo de aceitunas.

a.1.2 Industrias textiles y del papel destinadas a: lavado, desengrasado, y blanqueado de lana, obtención de fibras artificiales, lavado de fibras, fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.

a.1.3 Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.

a.1.4 Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a: fundición, forja, estrado, laminación, trituración y calcificación de minerales metálicos.

a.1.5 Instalaciones para el trabajo de metales, destinadas a: embutido y corte, revestimiento y tratamientos superficiales, calderería en general, construcción y montaje de vehículos y sus motores, y construcción de estructuras metálicas.

a.1.6 Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.

a.1.7 Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.

a.1.8 Instalaciones para la construcción de material ferroviario.

a.1.9 Fabricación del vidrio.

a.1.10 Fábricas de piensos compuestos.

a.1.11 Industria de aglomerado de corcho.

a.1.12 Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 CV.

a.1.13 Fabricación de baldosas de terrazo, de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.

a.1.14 Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros y de fibras minerales artificiales.

a.1.15 Talleres de géneros de punto y textiles.

a.1.16 Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.

a.1.17 Lavanderías industriales.

a.1.18 Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.

- a.1.19 Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg
- a.1.20 Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
- a.1.21 Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.
- a.2 Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades siguientes:
- a.2.1 Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.
- a.2.2 Lavado y engrase de vehículos a motor.
- a.2.3 Talleres de reparaciones eléctricas.
- a.2.4 Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.
- a.2.5 Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Se incluye también en este grupo la prestación de servicios directos a los usuarios, tales como lavanderías, reparación de calzado, etc.
- a.2.6 Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.
- a.3 Taller doméstico: Se refiere al uso compartido, en una misma unidad o local, de una actividad inocua correspondiente al uso de talleres artesanales en las categorías A.2.3, A.2.4, A.2.5 y A.2.6, con una vivienda o apartamento, que cumplirá en cualquier caso su programa mínimo, y siempre que dicha actividad sea ejercida por el usuario de la vivienda, que la superficie destinada a taller sea igual o inferior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda y no sea superior a cincuenta (50) m². Se incluyen las actividades domésticas complementarias a la vivienda del titular con medios y fines artesanales, y de trabajo a domicilio.
- B. SERVICIOS AVANZADOS
- Que comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación.
- En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:
- b.1 Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, que incluye las actividades siguientes
- b.1.1 Fabricación de productos informáticos, electrónicos y de telecomunicaciones.
- b.1.2 Reproducción de soportes de grabación.
- b.1.3 Desarrollo informáticos.
- b.1.4 Radiodifusión y telecomunicaciones.
- b.1.5 Desarrollo de la transmisión por cable.
- b.1.6 Actividades en el sector de Internet, multimedia, editorial y audiovisual.
- b.2 Servicios empresariales cualificados, que incluye las actividades siguientes
- b.2.1 Actividades relacionadas con bases de datos.
- b.2.2 Prestación de servicios de aplicación de nuevas tecnologías.
- b.2.3 Suministro de bienes y servicios digitalizados.
- b.2.4 Mantenimiento y reparación de equipos informáticos.
- b.2.5 Otros servicios de telecomunicaciones: actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.
- b.2.6 Servicios para la creación y mejora de funcionamiento de empresas
- b.3 Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes, que incluye las actividades siguientes
- b.3.1 Centros de investigación.
- b.3.2 Centros de información, documentación y asesoría.
- b.3.3 Editoriales y empresas de creación audiovisual.
- b.3.4 Empresas usuarias intensivas de conocimiento.
- b.3.5 Actividades artísticas o de gestión cultural.
- b.3.6 Las actividades relacionadas con las ciencias de la salud y las actividades relacionadas con la industrial medioambiental, siempre que quede garantizada la ausencia de riesgos.

3. Todos las clases y categorías anteriores, salvo los talleres domésticos, y de acuerdo con su tamaño, se englobarán en los siguientes tipos:

- a) Tipo I: S menor o igual a 350 m²
- b) Tipo II: S mayor a 350 m²

Siendo S la superficie edificada de los locales conforme a lo establecido en el artículo 6.4.3.

4. En suelos urbanos y urbanizables de uso global distinto al de Actividades Productivas y Terciario queda expresamente prohibida la nueva implantación de las actividades siguientes:

- a. Actividades incluidas en los anexos 1º y 2º de la Ley 7/94, de Protección Ambiental; se exceptúan las incluidas en los epígrafes 1b (infraestructuras de transporte colectivo de pasajeros, modificado por la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía) y 31 (grandes establecimientos comerciales, modificado por la Ley 6/2002, de 16 de diciembre, por la que se modifica la Ley 1/1996, de Comercio Interior de Andalucía) del anexo 2º de la citada Ley 7/94.
- b. Actividades incluidas en los epígrafes 1,3,5 (segundo supuesto), 6, 24, 25, 29 (primer supuesto), 30, 31, 32 y 34 del anexo 3º de la citada Ley 7/94. Respecto al epígrafe 10 del mismo, se prohíbe en edificación compartida con uso residencial.
- c. Actividades incluidas en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, que figura como Anexo al Reglamento de Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero.

5. Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de Actividades Productivas, tanto el procedimiento de Calificación Ambiental como el de Apertura se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios:

- a. Garantizar el cumplimiento de las Normas de Prevención Acústica del Decreto 326/2003 (Estudio Acústico, Normas de prevención de Actividades Específicas, etc.).
- b. Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos.
- c. Evitar molestias derivadas del aumento del tráfico rodado que genere la actividad.

6. En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de Actividades productivas permitidos por las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, la actividad quedará condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud del Reglamento de Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero, o norma que lo sustituya.

• Artículo 6.4.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación:

- a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.
- c. En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos de Actividades Productivas, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, será de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma. Los usos legalmente ya instalados cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ellas se fijan deberán adaptarlos en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan o, en su caso, en el plazo máximo establecido por la regulación sectorial de que se trate.

3. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas y ejerciendo la capacidad que la legislación le confiere, podrá redactar y aprobar unas Ordenanzas Reguladoras de los usos de Actividades Productivas que, sin contradecir las determinaciones de este Plan General, ni ampliar los límites aquí fijados, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales, aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, incendios, peligro de explosión, ruidos y vibraciones, y sus tolerancias.

4. El Ayuntamiento promoverá el progresivo traslado a suelos adecuados de toda aquella actividad productiva generadora de molestias a los usuarios de zonas residenciales. De igual modo, se promoverá el traslado a los suelos con la calificación oportuna de aquellos usos fuera de ordenación que incumplan las disposiciones vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano y natural.

SECCION PRIMERA. CONDICIONES GENERALES DEL USO ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

• Artículo 6.4.3. Dimensiones de los locales.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de la superficie destinada a la actividad productiva, ésta se entenderá como la suma de la superficie edificada de los locales destinados específicamente a dichas actividades y de la superficie edificada destinada a usos asociados. Quedan excluidas del cómputo de superficie edificada las ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas.

• Artículo 6.4.4. Circulación interior.

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que la establecida por la normativa sectorial aplicable. En cualquier caso, su dimensionamiento deberá tener en cuenta la ocupación máxima teórica prevista para la actividad y cumplirá las condiciones y regulaciones aplicables en materia de seguridad y prevención de incendios, y como mínimo una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta cien cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando la capacidad del local sea de más de cien cincuenta (150) puestos de trabajo.
2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

• Artículo 6.4.5. Servicio de aseo.

1. Las construcciones o instalación que alberguen usos de actividades productivas, salvo los talleres domésticos, tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.
2. No obstante, en los talleres domésticos y en los usos industriales y de almacenamiento no se exigirá la disposición aseos separados por sexos, a menos que de la aplicación del epígrafe anterior resulte más de un inodoro/lavado/ducha. La ducha será exigible cuando ello se derive del carácter de la actividad.
3. No será exigida esta dotación de aseos cuando las edificaciones productivas sean meros contenedores que aún no cuentan con un uso pormenorizado definido. En este caso no se concederá la preceptiva licencia de ocupación de la edificación hasta tanto no se defina su uso y se garantice el cumplimiento de esta dotación de aseos.

• Artículo 6.4.6. Dotación de aparcamientos.

1. Se dispondrá como mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros de superficie edificada, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller. En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.
2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.
3. Con independencia de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando la superficie de la Actividad Productiva supere los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de, al menos, nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de anchura, y dispuesta para que pueda estacionar un camión, con unas bandas perimetrales libres de un (1) metro, y que constituye la unidad operativa de carga y descarga. Para superficies superiores a seiscientos (700) metros cuadrados, deberá duplicarse dicho espacio y reservarse una unidad operativa de carga y descarga más por cada quinientos (500) metros cuadrados más de superficie.

• Artículo 6.4.7. Condiciones constructivas.

1. En zonas de uso global y principal distinto al de Actividades Productivas, cualquier nuevo edificio destinado a éste uso dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio interior de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, o solución técnica equivalente que justificadamente pueda adoptarse.
2. En el caso de que varias Actividades Productivas compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenderse a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable de ámbito municipal o autonómico.

• **Artículo 6.4.8. Vertidos Industriales.**

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.
2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por el RD. 288/89 sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, o norma más limitativa que lo sustituya, y por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

SECCION SEGUNDA. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DISTINTOS USOS PORMENORIZADOS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

• **Artículo 6.4.9. Condiciones del uso Industrial y Almacenamiento.**

En zonas de uso global y determinado distinto al de Actividades Productivas, además de las prohibiciones de implantación de actividades a que se refiere el punto 4 del Artículo 6.4.1, las actividades incluidas en dicho uso deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Industria manufacturera
 - a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
 - b. Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en la planta baja de edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos (350) metros cuadrados en total, salvo que las condiciones particulares de la zona obliguen a una de superficie inferior.
 - c. No tratarse de usos que tengan zonas clasificadas como de riesgo especial alto según la Norma de Protección contra Incendios NBE-CPI-91 o cualquier disposición que la supliere.
 - d. En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500 Kg.) sólo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado de Actividades Productivas.
 - e. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de cualquier otro uso implantado en el resto de la edificación.

2. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil

- a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b. Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos (350) metros cuadrados en total, salvo que las condiciones particulares de la zona obliguen a una de superficie inferior.
- c. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de cualquier otro uso implantado en el resto de la edificación, salvo para los talleres de mantenimiento del automóvil.

• **Artículo 6.4.10. Condiciones de los Servicios Avanzados.**

Esta clase de uso podrá acogerse a efectos de implantación, al régimen de compatibilidad de usos correspondiente al del uso pormenorizado de oficinas, salvo para las actividades relacionadas con las ciencias de la salud y las actividades relacionadas con la industrial medioambiental, que se regularán por las condiciones de los talleres artesanales y pequeña industria.

CAPITULO V. USO TERCIARIOS.

• Artículo 6.5.1. Definición y usos pormenorizados.

1. Es Uso Global Terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, los de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, los de alojamiento temporal de las personas y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.
2. A los usos Terciarios, y en la medida que le corresponda, les será de aplicación la Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del RDL 1302/1986, de Evaluación de Impacto Ambiental, así como la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
3. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen como usos pormenorizados:

a. USO DE SERVICIOS TERCIARIOS.

Comprende las actividades relacionadas al comercio, mediante ventas al por menor, y que tienen lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a los mil seiscientos cincuenta (1.750) metros cuadrados; las oficinas, bien de las empresas o a los particulares; los servicios personales; los servicios destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, los garajes-aparcamientos y las actividades ligadas a los espectáculos públicos y la vida de ocio y relación.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a.1. Comercio.

Quando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:

- a.1.1. Pequeño comercio: Quando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados.

- a.2.2. Mediano comercio: Quando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y menores a los mil seiscientos cincuenta (1.750) metros cuadrados.

a.2. Oficinas.

Corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de Equipamientos y Servicios Públicos.

Asimismo, se incluyen en esta clase de uso los de atención directa a clientes para servicios personales, tales como peluquerías, salones de belleza, de bronceado, consultas de medicina general y especializadas de carácter privado y los despachos profesionales, incluidos los despachos profesionales domésticos tal y como se definen en el Artículo 6.5.18.

a.3. Hotelero.

Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales en la materia concretamente al Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros.

a.4. Recreativo.

Corresponde al conjunto de operaciones tendientes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumición de bebidas y alimentos; se consideran tales las actividades relacionadas con este carácter por la legislación autonómica específica: Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos). Se distinguen:

a.4.1. Actividades Recreativas Genéricas: se incluyen los establecimientos relacionados dentro de los epígrafes III.2.1, III.2.2 y III.2.4 del Anexo III del Nomenclátor, excepto los específicamente incluidos dentro de las categorías siguientes.

a.4.2. Actividades Recreativas Especiales: se consideran como tales los epígrafes III.2.1.a), III.2.1.b), III.2.1.f), III.2.2.f), III.2.3, III.2.6 y III.2.7 del Anexo III del Nomenclátor.

a.4.3. Actividades Recreativas Deportivas: se incluyen en esta categoría el epígrafe III.2.4 del anexo III del Nomenclátor.

a.4.4. Hostelería genérica: se consideran tales las actividades incluidas en el epígrafe III.2.8 del Anexo III del Nomenclátor, excepto las específicamente incluidas dentro de "Hostelería especial".

a.4.5. Hostelería especial y esparcimiento: se incluyen las actividades relacionadas en el epígrafe III.2.9 y la correspondiente al epígrafe III.2.8.f) del Anexo III del Nomenclátor.

a.4.6. Actividades Recreativas Culturales: se incluyen en esta categoría las actividades comprendidas en el epígrafe III.2.5 del anexo III del Nomenclátor.

a.5. Espectáculos públicos.

Comprende las funciones ofrecidas públicamente por una empresa u organizador para la diversión o contemplación intelectual y dirigida a atraer la atención de los espectadores asistentes; se consideran tales las actividades relacionadas con este carácter por la legislación autonómica específica: Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos). Se distinguen:

a.5.1. Espectáculos Genéricos: se incluyen en este uso todos establecimientos relacionados dentro del epígrafe III.1 del Anexo III del Nomenclátor, excepto los específicamente incluidos dentro de la categoría "Especiales"

a.5.2. Espectáculos Especiales: se consideran como tales los epígrafes III.1.1.c), III.1.1.d), III.1.2.b), III.1.2.c), III.1.3.b), III.1.3.c), III.1.4, III.1.5 y III.1.8 del Nomenclátor.

a.6. Agrupaciones Terciarias

Conjunto funcionalmente unitario de todos, o al menos dos, de los usos pormenorizados de hotelero, comercio, oficinas, recreativo y espectáculos públicos.

a.7. Garaje-Aparcamiento

Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. Se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública, a la permanencia temporal de un vehículo.

A los efectos de estas normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

a.7.1. Aparcamiento público: Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.

a.7.2. Aparcamiento privado: Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (aparcamientos de residentes). Su régimen de utilización predominantemente es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración. Las plazas de aparcamiento destinadas a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno tienen el carácter de plazas de libre disposición. La conversión de estas plazas en aparcamiento público requerirá el cumplimiento de las condiciones particulares que para la implantación de los mismos se establecen en las presentes Normas, y quedará sujeta a informe favorable de los servicios municipales competentes tras el análisis de la capacidad funcional del aparcamiento para su utilización pública o mixta.

a.7.3. Aparcamiento mixto: Combinación de aparcamiento privado y aparcamiento público. Será desdoble la separación funcional entre ambos, entendiéndose por separación funcional cuando los vehículos que acceden a plazas de aparcamiento público no circulan por el espacio que, en las distintas plantas sirve de acceso directo a plazas del aparcamiento privado.

El aparcamiento público estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre público, pudiéndose eximir de esta condición los aparcamientos mixtos en los que no exista ninguna plaza vinculada al uso residencial.

En obras de nueva edificación, los aparcamientos mixtos deberán reunir en su conjunto las condiciones propias de los aparcamientos públicos. No obstante, cuando dispongan de separación funcional, podrán aplicarse parámetros dimensionales conformes con la diferenciación establecida.

b. USO DE GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES.

Comprende las actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, y que tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea superior a mil setecientos cincuenta (1.750) metros cuadrados.

c. USO DE ESTACIONES DE SEVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES.

Es aquel servicio donde se expendan al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

4. Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global Terciario, tanto el procedimiento de Calificación Ambiental como el de Apertura se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios:

a. Garantizar el cumplimiento de las Normas de Prevención Acústica del Decreto 326/2003 (Estudio Acústico, Normas de prevención de Actividades Específicas, etc.). En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los usos permitidos por las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, las actividad quedará condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud del Reglamento de Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero, o norma que lo sustituya

b. Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos.

c. Evitar molestias derivadas del aumento del tráfico rodado que genere la actividad.

• Artículo 6.5.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación:
 - a) En las obras de nueva edificación.
 - b) En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.
 - c) En el resto de las obras en los edificios cuando su aplicación no representen desviación importante de los objetivos de las mismas.
2. Independientemente de que las presentes Normas permitan en determinadas zonas la implantación de actividades comerciales, y especialmente de comercio al por menor de productos alimentarios, comidas y bebidas preparadas, estos pueden prohibirse temporalmente en virtud de declaración de "Zonas Acústicamente Saturadas", delimitadas de acuerdo con las normas vigentes en materia de ruido y vibraciones.

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES PARTICULARES DEL COMERCIO

• Artículo 6.5.3. Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacénaje no visitable por el público, zonas de carga, descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

• Artículo 6.5.4. Circulación interior.

1. En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros, ampliándose en función de la superficie y aforo considerado, según resulte de aplicación de las normas específicas contra incendios.
2. Los desniveles se salvarán, mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos.

• **Artículo 6.5.5. Escaleras.**

1. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

2. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en la NBE-CPI sobre condiciones de Protección contra Incendios, y a lo estipulado en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

• **Artículo 6.5.6. Ascensores.**

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta por encima de esa altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el art. 27 del RD 72/1992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónico-urbanísticas y en el transporte en Andalucía. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador que cumpla con los requisitos de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

• **Artículo 6.5.7. Altura Libre de Pisos.**

1. La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo. No obstante, se permitirá la reducción del parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en los entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En los entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

2. En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los doscientos setenta (270) centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar los doscientos cincuenta (250) centímetros, al exigirse como mínimo para cualquier espacio de trabajo por el R.D. 486/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, y siempre que se cumplieren las exigencias adicionales de superficie y volumen mínimos contenidos en dicha norma (Artículo A.2.1.º del Anexo I: 2,00 m²/persona y 10,00 m³/persona).

• **Artículo 6.5.8. Aseos.**

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

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

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

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

5. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

• **Artículo 6.5.9. Ordenación de la Carga y Descarga.**

Cuando la superficie de exposición y venta sea superior a los quinientos (500) metros cuadrados, se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de trescientos veinte (320) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

SECCION SEGUNDA. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OFICINAS

• **Artículo 6.5.10. Dotación de aparcamientos.**

1. En la categoría de Pequeño Comercio: Una plaza (1) de aparcamiento cada cincuenta (50) metros cuadrados de sala de exposición y venta.
2. En las categorías de Mediano Comercio: Una plaza (1) de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de sala de exposición y venta.
3. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.
4. En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

• **Artículo 6.5.11. Pasajes Comerciales.**

Cuando las condiciones particulares de zona autoricen el establecimiento de pasajes comerciales en planta baja, éstos deberán tener acceso para el público por ambos extremos y una anchura superior a cuatro (4) metros.

• **Artículo 6.5.12. Almacenaje de Productos Alimentarios.**

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

• **Artículo 6.5.13. Dimensiones.**

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

• **Artículo 6.5.14. Accesos interiores, escaleras y ascensores.**

1. Todos los accesos a las oficinas desde los espacios de circulación comunes del edificio (vestíbulos, pasillos, etc.) tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.
2. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos. La anchura libre mínima será de ciento veinte (120) centímetros.
3. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta sobre su altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el art. 27 del RD 72/1992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónico-urbanísticas y en el transporte en Andalucía.
4. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en la NBE-CPI sobre condiciones de Protección contra Incendios, y a lo estipulado en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

• **Artículo 6.5.15. Altura Libre de Pisos.**

1. La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo. No obstante, se permitirá la reducción del parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

2. En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los doscientos setenta (270) centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar los doscientos cincuenta (250) centímetros, al exigirse como mínimo para cualquier espacio de trabajo por el R.D. 486/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, y siempre que se cumplieren las exigencias adicionales de superficie y volumen mínimos contenidos en dicha norma (Artículo A.2.1.º del Anexo I: 2,00 m²/persona y 10,00 m³/persona).

• **Artículo 6.5.16. Aseos.**

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos.
2. En locales destinados a servicios personales u oficinas con acceso de público (no mera gestión interna) se exigirán aseos para el público y, por consiguiente, al menos uno (1) adaptado a personas con discapacidad.
3. En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
4. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.
5. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

• **Artículo 6.5.17. Dotación de aparcamientos.**

1. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción superior a veinticinco (25).
2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

• **Artículo 6.5.18. Despachos profesionales domésticos.**

Sin perjuicio de que las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

- a. Las de aplicación a la vivienda donde se ubiquen.
- b. La superficie útil de la vivienda no destinada a despacho profesional doméstico cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecidos en el Capítulo III del presente Título. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.
- c. La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a un tercio (1/3) de la superficie útil total de la vivienda.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO HOTELERO

• **Artículo 6.5.19. Categorías.**

1. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros, el uso hotelero a los efectos de las presentes Normas se clasifica en las siguientes categorías:
 - a. Hoteles, que deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio, o un conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo.
 - b. Hostales, que pueden ocupar sólo una parte de un edificio.
 - c. Pensiones, Que además de poder ocupar sólo parte de un edificio, pueden tener los aseos y cuartos de baño fuera de la unidad de alojamiento.
 - d. Hoteles-apartamentos, que deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio, o un conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo; y contar, además, con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento. A los efectos del presente Plan tendrán la consideración de hoteles-apartamentos los apartamentos turísticos y los inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turnos a los que se refiere la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, de Turismo de Andalucía.
2. Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

• **Artículo 6.5.20. Accesibilidad.**

Todos los establecimientos deberán disponer de habitaciones o unidades alojativas polivalentes o adaptables para personas con discapacidad física en la proporción exigida por la normativa sectorial. Tanto éstas como los accesos deberán cumplir las condiciones exigidas por la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía y el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, que aprueba las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía y las demás disposiciones aplicables sobre esta materia.

• **Artículo 6.5.21. Sótanos.**

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 6.2.3, apartado c, en las edificaciones con uso exclusivo hotelero podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio, salvo las unidades de alojamiento.

2. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y se tendrá en cuenta, igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).

• **Artículo 6.5.22. Aseos.**

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentarán un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones del art. 28 del RD 72/1992.

• **Artículo 6.5.23. Dotación de aparcamientos.**

1. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cincuenta (50).
2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

• **Artículo 6.5.24. Extracción de gases y ventilación.**

1. En los sótanos, semisótanos y plantas bajas semienterradas con dependencias destinadas a usos diferentes al aparcamiento de vehículos o a cuartos de instalaciones, se dotará de la suficiente ventilación forzada para garantizar que los niveles de concentración de gas radón no sean nocivos para la salud de los usuarios. Los caudales de renovación mínimo serán los determinados en la Norma UNE-100-011-91 o la que la sustituya, según los usos.

2. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor, ruido o vibraciones se transmitan a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores.

• **Artículo 6.5.25. Suministro de agua potable.**

El suministro de agua potable deberá asegurarse de forma que queden atendidas las necesidades del consumo durante un mínimo de dos (2) días, por medio de depósitos con capacidad no inferior a doscientos (200) litros por plaza y día cuando el suministro no proceda de la red general municipal y de cien (100) litros en caso contrario, debiendo disponer de una instalación adecuada de tratamiento que ha de encontrarse en todo momento en correcto estado de funcionamiento para garantizar las debidas condiciones de agua potable.

SECCION CUARTA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RECREATIVO

• **Artículo 6.5.26. Condiciones de aplicación.**

1. Cumplirán las condiciones establecidas por las normas sectoriales aplicables y, en particular, las establecidas en materia de actividades recreativas, de espectáculos públicos, protección contra incendios y accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.
2. Independientemente de que las presentes Normas permitan en determinada zona la implantación del actividades recreativas y/o de espectáculos públicos, éste puede prohibirse temporalmente en virtud de la declaración de "Zonas Acústicamente Saturadas", delimitadas de acuerdo con las determinaciones de las normas vigentes en materia de ruido y vibraciones.
3. La implantación del uso de hostelería especial y esparcimiento requerirá que la superficie mínima de ocupación efectiva sea de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, excluyendo dentro de dicha superficie los aseos y vestíbulos. El acceso debe realizarse siempre interponiendo vestíbulo acústico.

• **Artículo 6.5.27. Dotación de aparcamientos, alturas libres y servicios de aseos.**

1. Aparcamientos. En actuaciones de nueva edificación o en actuaciones de reforma con cambio de uso que afecten a la totalidad de un inmueble, se dispondrá de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción.
2. Alturas libres. Resultarán de la aplicación de las normas sectoriales sobre la materia, si éstas no incorporan determinaciones al respecto, se aplicarán las exigencias establecidas para el uso comercial (Pequeño y Mediano Comercio).
3. Aseos. Resultarán de la aplicación de las normas sectoriales sobre la materia, caso de que éstas no incorporen determinaciones al respecto, se aplicarán las exigencias establecidas para el uso comercial (Pequeño y Mediano Comercio), considerando la superficie aplicable la útil accesible al público, precisando un número mínimo de dos inodoros y dos lavabos, separados por sexos. En todo caso, ha de preverse al menos un aseo adaptado a personas con discapacidad. En su caso, además, habrán de disponerse los aseos y vestuarios necesarios para artistas y ejecutantes.

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO GARAJE-APARCAMIENTO PRIVADO

• **Artículo 6.5.28. Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para el uso de garaje-aparcamiento serán de aplicación a obras de nueva edificación y a los edificios o locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras si su ejecución implica cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento.

• **Artículo 6.5.29. Condiciones de dotación de plazas de aparcamientos.**

1. Son condiciones sobre dotación de plazas de aparcamiento las que se establecen para regular el número de plazas de aparcamiento al servicio de los diferentes usos.
2. Se entiende por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento que, necesariamente, y en aplicación de los estándares establecidos en estas Normas, deben realizarse.
3. Todos los edificios, en función de su uso, dispondrán del espacio suficiente para satisfacer la dotación de aparcamiento de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas. La provisión de plazas de aparcamiento en la parcela es independiente de la existencia de garajes-aparcamientos públicos y estacionamientos en las vías de tráfico.
4. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento.

5. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:
 - a. Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.
 - b. Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.

• **Artículo 6.5.30. Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento.**

1. La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará, conforme a lo dispuesto en estas Normas, en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios.
2. Con carácter general, y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios y semejantes.
3. La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a plazas para vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en los que por las características de los vehículos de los usuarios del edificio o actividad se establezca justificadamente otro tipo de vehículo.
4. La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo. Las plazas de aparcamiento, en cuanto a dotación complementaria del uso principal, quedarán en las licencias municipales vinculadas a la línea en que se desarrolle aquél.
5. El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de plazas de libre disposición.
6. Para usos no residenciales, y a tenor de las características y de las condiciones de sus ámbitos de implantación, el Ayuntamiento podrá exigir dotaciones de aparcamientos superiores a las establecidas en las presentes Normas.

• **Artículo 6.5.31. Condiciones para la implantación de los Aparcamientos Privados.**

Salvo determinación en contra de las condiciones particulares de los usos o de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, los aparcamientos privados podrán implantarse:

1. En espacios libres de parcelas.
 - a) Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como aparcamiento sobre rasante, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.
 - b) En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra de los vehículos estacionados.
 - c) Las promociones autorizadas según normativas anteriores al presente Plan, podrán disponer garajes bajo la rasante del espacio libre de parcela hasta completar las dotaciones mínimas exigidas en función del uso, siempre que se garantice el ajardinamiento del espacio libre y que las plazas resultantes se pongan al servicio de los usos sobre rasante.
 - d) A los efectos de este artículo los patios de manzana no se considerarán espacio libre de parcela, no pudiendo destinarse a aparcamiento.
2. En espacios edificados:
 - a) En edificios exclusivos sobre o bajo rasante.
 - b) Plantas bajas o inferiores a la baja de los edificios.
 - c) Bajo los espacios libres de las parcelas en el supuesto del apartado c) del punto 1 anterior y en las condiciones definidas en las ordenanzas de zona.
 - d) En plantas de pisos de las edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales, dispuestos de tal forma que no sean visibles desde cualquier punto de la vía o espacios públicos a los que de frente la parcela.
3. Podrán autorizarse aparcamientos en régimen mancomunado.
4. Con carácter provisional y sujeta a las condiciones que establece la legislación urbanística, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamiento en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

• **Artículo 6.5.32. Dimensiones de las plazas de los Aparcamientos Privados.**

1. Las plazas de los aparcamientos privados, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo, las siguientes dimensiones:

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD (cm.)	LATITUD (cm.)
Vehículo de dos ruedas	250	150
Automóviles ligeros	450	225
Automóviles grandes	500	250
Industriales ligeros	570	250
Industriales grandes	900	300

2. Las dimensiones citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de pilar terminado y marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza. Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo similar, dispondrán de un sobrecancho de veinte (20) centímetros.
3. La superficie mínima obligatoria, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.
4. En todos los aparcamientos, sólo se admitirá hasta un diez por ciento (10%) del número total de plazas para automóviles ligeros, siendo obligatoria la dotación de aparcamientos para bicicletas en una proporción de uno (1) por cada diez (10) de vehículos a motor.
5. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.
6. La dotación de plazas de aparcamiento para vehículos de personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regulará por las prescripciones al efecto contenidas en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

• Artículo 6.5.33. Condiciones de diseño de los Garajes-Aparcamientos Privados.

1. Accesos:

- a. Los garajes y los establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cuatro (4) metros a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros, en las calles con pendientes, la altura se medirá en el punto más desfavorable.
- b. En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros, debiendo de cumplir las condiciones de evacuación establecidas en la NBE-CPI-96 de Protección contra Incendios. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.
- c. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.
- d. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
 - d.1 A distancia menor de quince (15) metros, o de cinco (5) en la zona de Centro Histórico, de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radios menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.
 - d.2 En lugares en los que incidán negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
 - d.3 Con su eje a menos de quince (15) metros, o de seis (6) metros en la zona de Centro Histórico del eje de otro acceso de garaje.
 - d.4 Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

- e. Los accesos de vehículos serán bidireccionales o unidireccionales exclusivos. El número de accesos de vehículos y su disposición estará en función del tamaño del garaje y de las características de la red viaria, y las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros en cada sentido. Los accesos se situarán a ser posible, de tal forma que no se destruya el pavido del arbolado existente o previsto. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques.
 - f. Las puertas de acceso rodado al garaje no podrán invadir, en ningún caso, la vía pública, salvo que se trate de puertas de apertura vertical, en cuyo caso sólo podrán hacerlo puntualmente durante las maniobras de apertura y cierre, debiendo, una vez abierta, quedar a una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante del acerado.
2. Las rampas tendrán las características dimensionales siguientes:
- a. Para garajes de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados la sección de las rampas serán de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea, es bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior. Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.
 - b. Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.
 - c. Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril inferior en caso de ser curvo y bidireccional.
 - d. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. En las curvas se dejará el sobreebancho necesario para el giro de los automóviles.
 - e. En parcelas inferiores a doscientos (200) metros de la zona Centro Histórico la pendiente de la rampa será libre.
3. Anchura mínima libre de los viales de circulación
- a. De sentido Único, Tres (3) metros.
 - b. De dos sentidos de circulación diferenciados: cuatrocientos setenta y cinco (475)centímetros.

- c. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de trescientos veinticinco (325) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.
- d. En los garajes de planta muy irregular, de funcionalidad reducida por la existencia de pilares, patios, núcleos de comunicación vertical, o en las que existan condiciones de carácter restrictivo derivadas de la catalogación del inmueble, el Ayuntamiento podrá admitir reducciones de la anchura de los pasillos de circulación en aras a la obtención de la dotación de servicio de aparcamiento del edificio.

• **Artículo 6.5.34. Condiciones especiales.**

1. Los aparcamientos privados destinados a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (plazas de libre disposición) de capacidad superior a los tres mil (3.000) metros cuadrados, serán sometidos, previamente a la concesión de la licencia, a informe de los servicios municipales competentes, que valore la necesidad o demanda de aparcamiento en la zona en que se ubique, la influencia sobre el tráfico de la zona, el impacto sobre los otros usos de la parcela y la zona colindante, la incidencia sobre las infraestructuras y redes de servicio y la capacidad de solventar los problemas de seguridad y evacuación. El Ayuntamiento, a la vista de dicho informe, podrá imponer condiciones específicas o incluso limitar el número total de plazas del garaje-aparcamiento.
2. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regirán por las condiciones de los Aparcamientos Públicos.

SECCIÓN SEXTA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO GARAJE-APARCAMIENTO PÚBLICO

• **Artículo 6.5.35. Condiciones de implantación.**

1. Los aparcamientos públicos y mixtos de iniciativa municipal podrán implantarse, previo informe de los servicios municipales competentes justificativo de su conveniencia, en los siguiente emplazamientos.
- Bojo suelos calificados como vía pública o zona verde, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan.
 - En los espacios libres o edificados de las parcelas dotacionales públicas, siendo admisibles todas las situaciones contempladas en estas Normas para la implantación de los aparcamientos privados.
2. La construcción de un aparcamiento público quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y a las siguientes condiciones:

4. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos quince (215) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, tuberías o similares. En zonas de circulación de vehículos, el galibo mínimo no será, en ningún caso, inferior a doscientos cinco (205) centímetros. En garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima libre de piso podrá ser de dos (2) metros.
5. La dimensión del ancho mínimo de las escaleras de los garajes se obtendrá mediante la aplicación de las normas de evacuación vigente en cada momento.
6. En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasantes a través de huecos de fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las líneas colindantes. Cuando la ventilación se produzca sobre patios tendrá que distar al menos quince (15) metros de las fachadas de las viviendas.
7. Los garajes bajo espacios libres de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.
8. Sólo se permitirá en los garajes la estancia y lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad no permitida en las condiciones generales de edificación y uso del bajo rasante.
9. A efectos de evacuación de aguas, los pavimentos de los Garajes-Aparcamientos podrán tener una pendiente de hasta un cinco por ciento (5%), como máximo y un uno por ciento (1%) como mínimo en algún sentido. De igual forma, dispondrán de un sistema de evacuación de aguas, por gravedad o por bombeo, formando una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.

2. Los garajes-aparcamientos públicos dispondrá como mínimo:
 - a. Cuando su superficie sea inferior mil quinientos (1.500) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo, dotado de semáforo en sus extremos.
 - b. Cuando su superficie esté comprendida entre los mil quinientos (1.500) metros cuadrados y los seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrá de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno de entrada y otro de salida.
 - c. Cuando su superficie se superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrá de dos accesos, constituidos cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.
3. Los accesos de peatones cumplirán, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, así como la normativa vigente en materia de prevención de incendios.
4. Anchura mínima libre de los viales de circulación
 - a. De sentido único, trescientos cincuenta (350) centímetros.
 - b. De dos sentidos de circulación diferenciados: quinientos cincuenta (550) centímetros.
 - c. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de cuatrocientos (400) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.
5. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos treinta (230) centímetros en planta primera y de doscientos quince (215) en las restantes. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, tuberías o similares. En zonas de circulación de vehículos, el galbo mínimo no será, en ningún caso, inferior a doscientos treinta (230) centímetros en primera planta y de doscientos quince (215) en las restantes.
6. Otras condiciones de diseño:
 - a. La ventilación y el saneamiento se regularán por lo establecido en el Artículo 6.5.34 para los garajes-aparcamientos privados.

- a. La reconstrucción de la situación previa en superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante y dicha situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última.
 - b. El otorgamiento simultáneo a tal superficie del destino que el Plan General fije, en el caso de que no lo hubiese alcanzado.
 - c. La reparación de todos los daños que la actuación pudiera causar.
3. Con carácter provisional y sujeta a las condiciones que establece la legislación urbanística, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamiento en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.
 4. En el recinto intramuros del Conjunto Histórico se prohíbe la implantación de Aparcamientos de Rotación. Los existentes quedan en régimen de fuera de ordenación; se respetarán las condiciones establecidas en la concesión de los actuales que se implantan en suelos públicos, debiendo tras finalizar esta, transformarse en aparcamientos de residentes. Para los existentes de titularidad privada, se aplicará el régimen de fuera de ordenación previsto en el apartado 4 del artículo 1.1.13.

• **Artículo 6.5.36. Plazas de Aparcamiento Público.**

Las dimensiones y condiciones de delimitación serán las reguladas para los aparcamientos privados en el Artículo 6.5.33, con la excepción de que todas las plazas deberán tener, como mínimo, las dimensiones establecidas para los vehículos automóviles grandes, además de reservarse una (1) plaza de aparcamiento para vehículos de dos ruedas por cada diez (10) plazas de vehículos automóviles grandes.

• **Artículo 6.5.37. Condiciones de diseño de los Garajes-Aparcamientos Públicos.**

Serán de aplicación las condiciones señaladas en el Artículo 6.5.34, con las siguientes excepciones:

1. Los accesos de vehículos y rampas podrán resolverse mediante:
 - a. Vial de sentido único, de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima si es de directriz recta y de cuatrocientos (400) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o salida de vehículos del garaje.
 - b. Vial de sentido alternativo, exclusivamente de directriz recta, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.
 - c. Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seiscientos cincuenta (650) centímetros, y si son de directriz curva de setecientos cincuenta (750) centímetros.

- d. Cuando así fuera preceptivo en aplicación de la Ley 1/1.996, de Comercio Interior de Andalucía, la licencia autonómica comercial.
- e. Justificación de la capacidad de la red viaria existente para absorber el incremento de desplazamientos que genere la implantación.

SECCIÓN OCTAVA. CONDICIONES DEL USO GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES.

• Artículo 6.5.39. Condiciones de implantación.

1. No se permitirá la implantación de grandes superficies comerciales, salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el planeamiento establezca expresamente. Todo ello, sin perjuicio del resto de autorizaciones e informes con que deban contar cuando proceda, de conformidad con la Ley 1/1.994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Ley sobre el Comercio Interior de Andalucía. En todo caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.
2. Se regularán por las mismas condiciones que las establecidas en la Sección Primera del presente Capítulo.
3. Dotación de aparcamientos: Una plaza (1) de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de sala de exposición y venta.
4. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se registrarán por las condiciones de los Aparcamientos Públicos.

- b. Dispondrán de un sistema de iluminación artificial que proporcione un mínimo de cincuenta (50) lux en zonas de aparcamiento, cien (100) lux en zonas de circulación de vehículos y peatones, y quinientos (500) lux en embocaduras de rampas, con un factor de uniformidad mínimo de 0,25.
- c. Dispondrán de aseos, separados para cada sexo, con ventilación natural o forzada independiente de la del aparcamiento.
- d. La administración urbanística podrá imponer soluciones concretas de diseño más restrictivas y exigente cuando por razones justificadas, basadas en las características de la zona, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, afección a zonas verdes o arbolado u otros similares así lo aconsejen.

SECCIÓN SÉPTIMA. CONDICIONES DE LAS AGRUPACIONES TERCARIAS

• Artículo 6.5.38. Condiciones particulares para las Agrupaciones Terciarias.

1. Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen podrán implantarse en una misma edificación o en un conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias todos o al menos dos de los siguientes usos pormenorizados:
 - Hospedaje.
 - Comercio en todas sus categorías
 - Espectáculos y salas de reunión.
 - Oficinas.
2. La autorización de las agrupaciones terciarias requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:
 - a. Que la agrupación se ubique sobre una parcela de superficie igual o superior a ocho mil (8.000) metros cuadrados, debiendo tener un lindero de al menos cuarenta (40) metros sobre una de las vías consideradas como de primer o segundo orden.
 - b. El edificio o los edificios deberán cumplir las condiciones particulares de la zona en que se sitúan.
 - c. Asimismo deberán cumplirse las normas de uso que sean de aplicación en función de aquellos que se vaya a implantar en las construcciones y, en especial las relativas a la dotación de plazas de aparcamiento.

SECCIÓN NOVENA. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES Y PRODUCTOS PETROLIFEROS

• **Artículo 6.5.40. Condiciones de implantación.**

1. Dentro de los suelos calificados como protección de viario y en aquellos expresamente previstos por el planeamiento y no contradiga las presentes Normas Urbanísticas, podrán disponerse instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias.
2. Para la regulación detallada de las condiciones de establecimiento y localización de las Estaciones de Servicio, se elaborará un Plan Especial de Estaciones de Servicios, cuyo ámbito se extenderá exclusivamente al Suelo Urbano, y que atenderá al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a. Conveniencia y necesidad de las instalaciones.
- b. Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.
- c. Adecuación al entorno urbano.
- d. Distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de quinientos (500) metros, dicha distancia se medirá por recorrido real sobre el viario y podrá ser aumentada, salvo justificación en el Plan Especial, en función de la perturbación que pueda producirse en el tráfico rodado.
- e. Distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros, dicha distancia se medirá desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.
- f. Parcela mínima: Mil (1.000) metros cuadrados.
- g. Previsión de medidas compensatorias dirigidas a la mejora del medio urbano natural.

3. Hasta tanto se apruebe el mencionado Plan Especial, en el suelo urbano, así como en el urbanizable transitorio, únicamente podrán autorizarse en parcelas privadas cuando se trate de instalaciones exclusivas, aisladas, en solares sin edificios medianeros, y que estén expresamente señalados en los planos de ordenación detalla, o bien mediante concesión administrativa en espacios públicos anexas al sistema viario, por límite temporal máximo de 15 años y con cláusula expresa de rescate.

4. Las Estaciones de Servicio que se instalen en Suelo Urbanizable, deberán estar previstas expresamente en el correspondiente Plan Parcial, en el que se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 2 anterior y, además, ubicarse en manzana exclusiva, con un ancho mínimo de las calles perimetrales de dieciocho (18) metros.

5. En el Suelo No Urbanizable podrán autorizarse en terrenos que no sean objeto de especial protección, siempre que se justifique la necesidad de su emplazamiento y se garantice la participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la modificación del destino normal del terreno. La parcela mínima será de diez mil (10.000) metros cuadrados y sólo se admitirán como usos de las instalaciones complementarias los destinados a tienda, talleres y cafetería-restaurante.

6. A los efectos ambientales, en cualquier Estación de Servicio a instalar, dentro del Proyecto, deberán contemplarse los riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes.

7. Las Estaciones de Servicio podrán albergar otros usos complementarios asociados a la actividad principal, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo, sean usos permitidos y está destinados a la prestación de servicios a los usuarios de la estación de servicio, tales como lavadero, pequeño comercio, talleres y cafetería. En todo caso, si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la dedicada exclusivamente a Estación de Servicio.

CAPÍTULO VI. USO DOTACIONAL

• **Artículo 6.6.1. Definición y usos pormenorizados.**

1. Es Uso Dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.
2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios Públicos.
 - b. Uso Pormenorizado de Espacios Libres.
 - c. Uso pormenorizado de Viario.
 - d. Uso pormenorizado de Transporte e Infraestructuras básicas.

SECCION PRIMERA. USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

• Artículo 6.6.2. Definición, clases y tipos.

1. Es uso de equipamientos y servicios públicos el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a. EDUCATIVO (E).

Es el uso pormenorizado que integra las dotaciones destinadas a la formación reglada humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades productivas. Se incluyen en el uso educativo los Colegios Mayores. Se distinguen los siguientes tipos:

- Escuelas infantiles: Equipamientos destinados a la atención y educación de los más pequeños y comprende dos ciclos educativos. El primero se extiende hasta los tres años y el segundo entre los tres y seis.
- Centros de Educación Primaria: Equipamientos destinados a escolares de seis a doce años que cursan estudios de primaria, constituidos por tres ciclos de dos cursos académicos cada uno.
- Centros de Educación Secundaria: La educación secundaria comprende la enseñanza secundaria obligatoria y un segundo ciclo, constituido bien por el bachillerato, o por la formación profesional de grado medio.
- Centros de formación profesional de grado superior: En ellos se cursan los estudios de formación profesional que constan de dos cursos académicos de duración a partir de los dieciséis años. La formación profesional comprenderá el conjunto de enseñanzas que capaciten para el desempeño cualificado de las distintas profesiones y aquellas otras que desarrollen la formación profesional ocupacional.
- Centros de Educación Universitaria: Engloba los distintos tipos de dotaciones (escuelas universitarias, campus, parques científicos y tecnológicos, etc.) en donde se desarrollan tanto enseñanzas universitarias o de postgrado como actividades de investigación científica pura o vinculada al mundo de la empresa (I+D).

- Centros de Educación Especial: Son equipamientos destinados a la atención de alumnos con necesidades educativas especiales y se regirán con los criterios de normalización y de integración escolar. La LOGSE propone el mantenimiento de la tendencia en la incorporación de los niños que tengan algún tipo de deficiencias en los centros educativos ordinarios.

- Centros de Educación de las personas adultas: Estos centros pueden compatibilizarse con los equipamientos destinados a otros niveles educativos ya que este tipo de enseñanza no siempre requiere dotaciones específicas debido a su integración con otras enseñanzas regladas, facilitada por el hecho de mantener horarios lectivos diferentes de la población escolar.

- Centros de enseñanzas artísticas: Son las enseñanzas de la música y de la danza, del arte dramático y de las artes plásticas y de diseño.

- Centros de enseñanzas de idiomas: Únicamente tendrán la consideración de enseñanzas de régimen especial las que se impartan en las Escuelas Oficiales.

b. DEPORTIVO (D).

Este uso que comprende las instalaciones para práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física. En función de su naturaleza y su función urbana se distinguen los siguientes tipos:

- Espacios deportivos vecinales: Se definen como aquellos espacios de reducidas dimensiones, destinados a la práctica deportiva mayoritaria y cotidiana, una de cuyas características fundamentales es la proximidad a las viviendas de los usuarios. vecinal.
- Espacios deportivos de barrio: Son aquellos espacios deportivos que satisfacen las demandas del ámbito de barrio, constituido, fundamentalmente, por pequeños complejos deportivos al aire libre y por pequeños complejos cubiertos, ya sean pistas polideportivas cubiertas o piscinas cubiertas.
- Espacios deportivos de barrio-ciudad: Se conciben como espacios deportivos que integran instalaciones deportivas de diverso tipo capaces de albergar prácticas deportivas reglamentadas junto con otras de uso generalizado. Esta tipología incluye fundamentalmente los polideportivos públicos en sus dos modalidades: Polideportivos intensivos, con índices de edificabilidad elevados y bajo consumo de suelo, y polideportivos extensivos, con bajas tasas de edificabilidad sobre parcelas de grandes dimensiones. En este último tipo de instalaciones coexisten espacios deportivos complejos, capaces de recibir prácticas deportivas más minoritarias, junto con otros destinados a usos mayoritarios.

- Espacios deportivos de ámbito ciudad: Son espacios recreativos y de ocio, generalmente de grandes dimensiones, soporte físico de actividades deportivas difícilmente clasificables, pero con un importante papel tanto sectorial como urbanístico, debido a su fuerte carácter simbólico y a su capacidad de estructuración del territorio. Esta red deportiva incluye:
 - Instalaciones de carácter recreativo: Agrupan tanto dotaciones especializadas como golf, parques acuáticos, clubes deportivos y clubes náuticos, como las ligadas a instituciones como la Universidad.
 - Instalaciones para el deporte de élite o alto rendimiento: Requieren características concretas vinculadas a las necesidades específicas de cada disciplina deportiva.
 - Instalaciones deportivas singulares: Las instalaciones deportivas con capacidad para más de siete mil (7.000) espectadores sentados.

c. SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (S).

Que comprende, a su vez, los siguientes usos:

SALUD (S-S): Incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, que se dividen, según la Ley General de Sanidad, en centros de salud extrahospitalarios y centros hospitalarios. De esta clasificación, asignada a los diferentes ámbitos temporales, obtenemos la siguiente tipología:

- Centros de salud: son la pieza central del sistema sanitario, la estructura física y fundamental que posibilita el desarrollo de la atención primaria de salud, coordinada globalmente, integral, permanentemente y continuada. Los antiguos consultorios estarían en este escalón; en ellos se presta atención de medicina general y pediatría, si bien, en concordancia con las políticas sanitarias actuales, existe una tendencia generalizada a llevar a cabo adaptaciones o remodelaciones que permitan la integración, en estos equipamientos, de equipos de atención primaria.
- Centros de urgencias y monográficos: son un grupo de centros donde se desarrollan prestaciones asistenciales variadas, aunque en su mayor parte se dedican a la asistencia urgente extrahospitalaria, a través de los servicios de urgencia normales, ya sean de dependencia autonómica, del INSALUD, o de las Casas de Socorro municipales.

- Centro de salud especializado sin internamiento: son los antiguos ambulatorios y los hospitales de día. Aunque los ambulatorios representan por excelencia los centros extrahospitalarios en los que se imparte la atención médica especializada, en muchos de ellos, se desarrollan simultáneamente tareas de atención primaria, por lo que en definitiva puede afirmarse que en la práctica se trata de centros de actividad mixta. Los hospitales de día son centros dotados de la organización y medios adecuados para el tratamiento de enfermos en régimen de día, es decir de un número de pacientes en régimen de internamiento inferior a 20.
- Hospital especializado: genéricamente se trata de un grupo de centros con prestaciones asistenciales variadas, algunas de ellas dirigidas hacia problemas de salud específicos como el alcoholismo o el sida, o a actividades preventivas.
- Grandes centros hospitalarios: Se trata de grandes Centros hospitalarios de ámbito ciudad e incluso metropolitanos.

BIENESTAR SOCIAL (S-BS): Engloba las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, mediante alojamiento y actividades entre las que se incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, minusválidos, minorías étnicas y otros grupos marginales. Se distinguen los siguientes tipos:

- Centros de Servicios Sociales Comunitarios: equipamiento básico desde el que se garantiza la atención, información y coordinación de todo el dispositivo comunitario de bienestar social a personas, grupos, entidades y organizaciones, en un ámbito geográfico equivalente al barrio-ciudad.
- Unidad de Estancias Diurnas para Mayores: equipamiento especializado, de contenido socio-rehabilitador y estancia diurna para ancianos de autonomía reducida.
- Unidad de Estancias Diurnas para Menores: son aquellos que, fuera del horario escolar, desarrollan una función preventiva a través de actividades de ocio y cultura, con el fin de compensar las deficiencias socioeducativas de los menores, potenciando su desarrollo personal y la integración social de éstos y sus familias.
- Residencias de Alojamiento Temporal: para colectivos específicos, como casas de acogida de mujeres, emigrantes, albergues para transeúntes y marginados sin hogar, viviendas vinculadas al realojamiento temporal de afectados por ruinas o por actuaciones de rehabilitación pública, etc.

información o talleres de artes plásticas, imagen, expresión cultural y otros analogos. Los centros cívicos estarán abiertos y al servicio de todos los ciudadanos y, en especial, a los del distrito donde estén situados.

- Centros de culto: con ámbito de barrio o incluso distrito o ciudad, constituyen los equipamientos que permiten el desarrollo de actividades religiosas y facilitan servicios de asistencia religiosa a la población y son también el soporte de actividades sociales e institucionales.
- Bibliotecas: se entiende por bibliotecas toda colección organizada de libros, publicaciones periódicas, registros sonoros y audiovisuales, documentación monográfica y otros materiales bibliográficos, impresos o manuscritos o reproducidos por cualquier medio, cuya finalidad sea facilitar, a través de los medios técnicos y personales adecuados, el uso de los documentos, ya sean propios o, en su caso, ajenos, con fines de información, investigación, educación o recreo.
- Museos: Dotación que ha de constar con una colección estable y una sede permanente, así como desarrollar funciones de conservación, restauración, investigación y exhibición.
- Archivos: Son dotaciones destinadas para albergar conjuntos orgánicos de documentos, reunidos por las personas jurídicas, públicas o privadas, en el ejercicio de sus actividades, al servicio de la investigación, la cultura, la información y la gestión administrativa.
- Cultural recreativo: Integra las dotaciones donde se desarrollan las actividades vinculadas al ocio, el tiempo libre y el esparcimiento en general y están compuestas por las siguientes clases de equipamientos: Teatros, salas de cinematografía y salas audiovisuales.

EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS (S-EA): Corresponden a aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo y para desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos del Estado, en todos sus niveles, así como las sedes de las Corporaciones de Derecho Público según Ley. Incluye desde locales destinados a albergar Oficinas de Correos, Administración Local o las Agencias u Organismos y Empresas Públicas, hasta dotaciones de carácter singular como las sedes de las distintas Administraciones, Sindicatos, Confederaciones de Empresarios o las representaciones diplomáticas u oficinas de organismos internacionales, colegios profesionales, etc.

- Residencias de Alojamiento Estable: Como residencia de mayores, de estudiantes (que no sean Colegios Mayores), de menores, alojamientos protegidos en alquiler en suelo público (integrados por unidades habitacionales destinadas a personas con recursos limitados y necesidades temporales de vivienda, tal como se definen la Sección 2ª artículos 36 y siguientes del Decreto que aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo), viviendas y alojamientos protegidos en alquiler para jóvenes en suelo público (tal como se define en la Sección 3ª, artículo 40 y siguientes, del Decreto que aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo), viviendas para la integración social en suelo público (tal como se define en la Sección 4ª del Decreto que aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo), conventos, comunidades terapéuticas, centros para personas con minusvalías físicas y psíquicas, etc..
- Hogares y clubs de mayores: Son centros gerontológicos abiertos, destinados fundamentalmente a facilitar y promover la convivencia de las personas mayores y a fomentar su participación activa en la vida social.
- Centros de bienestar social especializados sin alojamientos: equipamientos cuya función es la prestación de servicios sociales de carácter sectorial o específico, que requieren instalaciones y servicios adecuados a cada situación y a las características diferenciales de los diversos colectivos que atienden.

SOCIO-CULTURAL (S-SC): Agrupa las dotaciones soporte de actividades culturales más tradicionales, destinadas a custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa y, en función de tres ámbitos diferentes, vecinal, barrio y distrito, está integrado por los siguientes tipos de centros:

- Centros cívicos asociativos: constituyen dotaciones de ámbito local adaptables en sus funciones y dimensiones a las necesidades y características específicas tanto de su área de implantación como de futuros usuarios.
- Otros centros culturales monofuncionales: casas de juventud (como oferta de alternativas para la ocupación del tiempo libre de los jóvenes y para promoción y difusión cultural artística juvenil y, en ocasiones, con perspectiva profesional/semiprofesional), salas de exposiciones (pueden aparecer como extensión de los centros culturales polifuncionales, aunque también pueden existir salas de exposiciones de iniciativa privada).
- Centros cívicos municipales: son equipamientos socioculturales polivalentes. Se destinan a la prestación integrada de servicios públicos para el impulso de actividades que tengan por objeto el desarrollo sociocultural, la promoción de la vida asociativa, y, en general, la participación de los ciudadanos en las labores de la comunidad. En los centros cívicos podrán existir servicios de biblioteca, servicios sociales, juventud, deportes, salud, educación de adultos, servicios de

EQUIPAMIENTOS DE ECONOMÍA SOCIAL (S-EES): Se trata de equipamiento destinado a la promoción de actividades económicas y creación de empleo de proximidad, autoempleo, empleo comunitario, empleo de inserción y cooperativismo. Se distinguen las siguientes categorías: Escuelas Taller, Casas de Oficios, Escuela y viveros de empresas, Oficinas de orientación, información y asesoramiento a la creación y gestión de empresas, Agencias para el desarrollo local de proximidad, Observatorio de nuevos yocimientos de empleo, Formación de emprendedores sociales, Formación de jóvenes y mujeres y Formación de desempleados y aprendices.

SERVICIOS PÚBLICOS (S-SP): Dotación destinada a la prestación de servicios, desglosada en los siguientes tipos:

- Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.
- Seguridad y protección ciudadana: Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, etc.
- Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.
- Recinto ferial y de congresos: Centro especializado destinados fundamentalmente a exposiciones temporales y actividades promocionales de bienes y productos, ferias comerciales, congresos, actividades y espectáculos, así como a cualesquiera análogos y relacionadas con las anteriores.
- Defensa y Justicia: Incluye las instalaciones en que se localizan los servicios operativos de distinto tipo ligados a Defensa Nacional, así como las dirigidas al acuartelamiento de los cuerpos armados. Además se incluyen las instalaciones destinadas a ubicar los centros penitenciarios y centros de integración social.
- Servicios funerarios: Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc.
- Otros servicios públicos.

• Artículo 6.6.3. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para los Equipamientos y Servicios Públicos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan, en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen y en la de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado, excepto en este último caso, en lo que se refiere a las condiciones de ocupación y altura que se regirán por lo establecido en las normas particulares de la figura de planeamiento asumido.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos.
3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

• Artículo 6.6.4. Regulación.

1. Edificabilidad. La máxima edificabilidad será el resultado del producto del ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela por la altura máxima señalada en los Planos de Ordenación Detallada, que en el caso de que no estuviera expresamente señalada será de tres (3) plantas de altura, a los solos efectos del cálculo de edificabilidad. Cuando se trate de dotaciones existentes, si la edificabilidad fuera superior a la resultante de la regla anterior, y cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio, podrá incrementarse la edificabilidad existente en un máximo de un veinte por ciento (20%). Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso equipamiento a la primera planta sóloano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta no computará a efectos de la edificabilidad.
2. Si el equipamiento se localiza colindante con parcela que deba alinearse a vial:
 - a. La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.
 - b. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en un mínimo de tres metros, sin generar medianerías vistas.
 - c. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviere determinado.
 - d. Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.
3. Si la edificación se localiza colindante con parcelas que deban retranquearse obligatoriamente a linderos medianeros, la separación a estos linderos será como mínimo de tres (3) metros. En cualquier caso, no se podrán generar medianerías vistas.

4. Cuando la parcela de equipamiento constituya una manzana completa la edificación podrá disponerse libremente en ella, fijándose las condiciones de posición y forma de la misma mediante un Estudio de Detalle sin incrementar la edificabilidad establecida según la regla del apartado 1.
5. Cuando en una misma parcela de equipamiento pueda implantarse más de un uso, se admitirán segregaciones siempre que no suponga pérdida de la funcionalidad del uso dotacional y cumpla con la parcela mínima de acuerdo con la Ordenanza de aplicación de la zona en que se encuentre.
6. La altura será la establecida en los planos. De no existir grafada esta determinación, se ajustará la misma a las características y necesidades del equipamiento procurando adecuarse a los criterios de la zona de ordenanza en la que se implante.

• **Artículo 6.6.5. Compatibilidad de Usos.**

1. En las parcelas de Equipamientos y Servicios Públicos, además del uso indicado en los Planos de Ordenación Detallada se podrá disponer, hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de la máxima edificabilidad permitida y previo informe de los servicios municipales competente, de cualquier otro uso pormenorizado, excepto los de industria manufacturera y residencial, que coadyuve a los fines dotacionales previstos o a la mejora de las condiciones urbanas de la zona en la que se inserta. Se podrá autorizar la vivienda familiar de quien custodie la instalación o, en su caso, la residencia comunitaria de los agentes del servicio.
2. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estos Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.
3. En las parcelas de equipamientos podrán compatibilizarse la implantación de Infraestructuras Básicas en una superficie no superior al 15% de la dimensión de la parcela y siempre que desde el punto de vista ambiental no cause molestias.

• **Artículo 6.6.6. Sustitución de usos de Equipamientos y Servicios Públicos.**

1. La sustitución de los usos de Equipamiento y Servicios Públicos en las condiciones del presente artículo no se considera innovación del planeamiento, en los demás casos deberá cumplimentarse lo dispuesto en el artículo 36.2. apartado c de la Ley 7/2002. Ningún uso de Equipamiento y Servicios Públicos podrá ser sustituido sin mediar informe de la Administración competente, en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio. En cualquier caso, las parcelas de dominio público deberán seguir ostentando dicho carácter.

2. Los usos pormenorizados de Equipamiento y Servicios Públicos señalados en los Planos de Ordenación Detallada podrán sustituirse, en todo o en parte, por otros usos Dotacionales de acuerdo con las siguientes reglas:

- Educativo: sólo podrá ser sustituido por un uso Deportivo; de Servicios de Interés Público y Social, de las clases de: salud, bienestar social, sociocultural y economía social; o espacio libre público.
- Deportivo: que podrá ser sustituido por usos Educativos, de Servicios de Interés Público y Social, de las clases de: salud, bienestar social, sociocultural y economía social; o espacio libre público.
- Servicios de Interés Público y Social:
 - a. Salud y bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier uso de Equipamiento y Servicios Públicos (salvo el de centros de culto y de defensa) o por espacio libre público.
 - b. Sociocultural, que sólo podrá ser sustituido por otro educativo, equipamiento administrativo, de economía social o servicios públicos.
 - c. Equipamientos administrativos y de economía social, que podrán ser sustituidos por cualquier uso de Equipamiento y Servicios Públicos (salvo el de centros de culto y de defensa), por espacios libres públicos o por infraestructuras básicas.
 - d. Servicios Públicos, que podrán ser sustituido por cualquier otro uso de Equipamiento y Servicios Públicos, o espacio libre público, o infraestructura básicas.
- 3. Las parcelas de Equipamientos y Servicios Públicos calificadas de Sistemas Generales no podrán ser sustituidas.

• **Artículo 6.6.7. Calificación de Servicios de Interés Público y Social.**

En las parcelas calificadas genéricamente para Servicios de Interés Público y Social (S) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado, pudiendo ser sustituidos por cualquier otro de los usos de Equipamiento y Servicios Públicos

• **Artículo 6.6.8. Edificaciones especiales.**

Si las características necesarias para la edificación de Equipamientos y Servicios Públicos, de dominio público, hicieran impropio la edificación siguiendo las condiciones establecidas en las presentes Normas, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la redacción de un Plan Especial.

• **Artículo 6.6.9. Dotación de aparcamiento y superficie de carga y descarga.**

1. Los usos de Equipamiento y Servicios Públicos dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementados si así resultase de las siguientes condiciones:
 - a. En los que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad para todos los usos excepto los centros de culto, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta personas.
 - b. En los de salud con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.
 - c. En abastecimiento alimentario, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de venta.
2. Los equipamientos educativos en la tipología de Escuelas Infantiles, Centros de Educación Primaria, Centros de Educación Secundaria que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125) plazas.
3. Los centros de abastecimiento alimentario dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.
4. La dotación de aparcamiento señalada en los epígrafes anteriores podrá ser disminuida al considerarse cumplida atendiendo a las singulares condiciones de la trama urbana o cuando el uso del equipamiento así lo aconsejara.

• **Artículo 6.6.10. Condiciones particulares del uso Educativo (E).**

Los equipamientos educativos en la categoría de Escuelas Infantiles y Centros de Educación Primaria no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura.

• **Artículo 6.6.11. Condiciones particulares del uso Deportivo (D).**

1. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.
2. En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.
3. En las instalaciones deportivas singulares, la compatibilidad de usos a la que se refiere el Artículo 6.6.5 anterior será de hasta el treinta por ciento (30%) de la máxima edificabilidad, debiendo cumplirse las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.

• **Artículo 6.6.12. Condiciones Particulares del uso Servicios de Interés Público y Social (S).**

1. Los Equipamientos Administrativo y de Economía Social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.
2. Los Equipamientos de Economía Social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición de uso de Actividades Productivas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.
3. Los Servicios Públicos de Abastecimiento Alimentario cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al uso pormenorizado comercial contenidas en estas Normas.
4. Las parcelas calificadas como de Servicio Público de Recinto Ferial y de Congresos admiten como uso complementario y compatible del uso principal el de Servicios Terciarios, con una edificabilidad máxima de un (1) metros cuadrado de techo por cada tres (3) metros cuadrados de superficie de parcela neta. Y dado su carácter de dotación especializada no se establecen condiciones para su diseño.
5. En las parcelas que se desinen a centros de culto, la superficie destinada a actividades complementarias de las del culto y a alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas, sólo podrá alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a aquél.

• **Artículo 6.6.13. Condiciones particulares del uso Defensa y Justicia.**

En lo que le fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones. No se superará una edificabilidad de dos (2) metros cuadrados por cada tres (3) metros cuadrados de superficie de la parcela.

SECCIÓN SEGUNDA. USO DE ESPACIOS LIBRES

• **Artículo 6.6.14. Definición, clases, carácter y condiciones generales de diseño**

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación. Comprende los espacios libres no edificables o zonas verdes de cualquier nivel o sistema (general o local), incluso con estanques, auditorium al aire libre, templetos de música, exposiciones al aire libre, etc., en instalaciones de uso y dominio público, necesariamente; podrán asentarse en ellos bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones.
2. Comprende las siguientes clases:
 - a. Zonas A Jardinadas: espacios libres de dimensión pequeña, tales como plazas, áreas estanciales e itinerarios peatonales, menores de cinco mil (5.000) metros cuadrados, con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.
 - b. Zona Verde (ZV) : espacios libres de mediano tamaño, mayores de cinco mil (5.000) metros cuadrados, y donde pueda inscribirse un círculo de diámetro mayor o igual de treinta (30) metros, destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los barrios.
 - c. Parque Urbano (PU): Zonas ajardinadas o arboladas de superficie media y grande, iguales o superiores a treinta y cinco mil (35.000) metros cuadrados, con diversidad de actividades que garanticen distintas posibilidades de esparcimiento dentro del ámbito de los barrios-ciudad o de los distritos urbanos, así como los que presentan una singularidad con relación a su carácter histórico o por los equipamientos que en ellos se enclavan, lo que determina un ámbito de influencia a nivel ciudad.
 - d. Parque Metropolitano (PM): Áreas libres integrables en el medio natural, a los que se les asigna una finalidad restauradora y paisajística, y que ofrecen al ciudadano una amplia gama de actividades de tipo cultural, recreativo, deportivo y de ocio, así como en relación con el conocimiento y disfrute del medio natural dentro del marco metropolitano.

- e. Área de Ocio Temática (AOT): Se corresponde con el ámbito delimitado en los Planos de Ordenación del Parque de Atracciones de "Isla Mágica".
- f. Parque Fluvial (PF): Se corresponde con la dársena histórica del río Guadalquivir que no esta calificada de Sistema General Portuario.
3. Tienen carácter de Sistema General, y forma parte de la estructura general y orgánica del Plan General, los Parques Urbanos (PU), los Parques Metropolitanos (PM), el Área de Ocio Temática (AOT) y el Parque Fluvial (PF), aunque a los efectos del cómputo del estándar de espacios libre por habitante a que se refiere el Artículo 10. c.1. de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, no se cuantifican, debido a sus singulares características, ni el Área de Ocio Temática (AOT) ni el Parque Fluvial (PF).
4. En el diseño de los espacios libre se deberán respetar e integrar, con el mayor nivel posible, los preexistentes elementos naturales o naturalizados singulares (vegetales, geológicos, hidrográficos, etc.). Del mismo modo, y con el fin de optimizar el consumo hídrico y adecuarse al régimen pluviométrico local, la reforestación de los espacios libres se realizará con especies arbustivas y arbóreas autóctonas, propias de comunidades climatofías de termoclima termomediterráneo ombroclima subhúmedo. Complementariamente, en las actuaciones asociadas a los cauces, se usarán especies arbóreas y arbustivas propias de comunidades edafofías riparias. Igualmente, los espacios libre respetarán, siempre que mantengan la suficiente entidad para ser conservados o reconvertidos en su uso, los elementos de construcción tradicional significativos de los aprovechamientos agrarios, productivos, infraestructurales o de cualquier otro uso que sirvieran de referencia testimonial de la situación, funcionalidad y uso original o histórico de los terrenos. Para el diseño de los espacios libres en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, además de a lo aquí dispuesto, se estará a lo especificado en el Título II, artículo 2.2.5 y Título VIII de las presentes Normas.
5. Las Zonas A Jardinadas que, a la entrada en vigor del presente Plan General, sean de titularidad privada vinculada a la parcela común que da soporte a la edificación en zonas de manzana cerrada o en edificación abierta, cuando no estén identificadas como Actuación Simple de Espacio Libre, no será preciso su expropiación debiendo asegurarse su acceso general al público y pudiendo ser destinados a usos de esparcimiento sin edificación en interés de los residentes, y ser objeto de utilización del subsuelo con destino a aparcamientos.

• **Artículo 6.6.15. Condiciones particulares de las Zonas Verdes (ZV).**

1. El diseño estará concebido para el movimiento preferente de personas, admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Se tenderá a dar prioridad a la vegetación, a los árboles de sombra y a los elementos ornamentales, y se equiparán con fuentes de agua potable y con un mobiliario urbano que facilite la estancia y el tránsito de las personas. La distribución del mobiliario urbano respetará los itinerarios de aproximación y maniobra de los vehículos de emergencia y salvamento.

d. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse esta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural de parque.

• **Artículo 6.6.17. Condiciones particulares de los Parques Metropolitanos (PM).**

1. Dado su carácter de dotación especializada no se establecen condiciones para su diseño, salvo que deberán acondicionarse manteniendo las características más adecuadas al entorno en el que se insertan.
2. Se admitirán los siguientes usos públicos: deportivos, docentes vinculados a la instrucción sobre áreas temáticas relacionadas con el destino principal de la zona, culturales, recreativos, de espectáculos y análogos, como ferias, zoológicos, parques acuáticos, de atracciones, etc., de interés público y social y aparcamientos. Para su implantación será preceptivo la redacción de un Plan Especial.
3. Como uso complementario y compatible del uso principal se admite el uso de Servicios Terciarios, salvo el de Oficinas y Hotelero, con un techo máximo edificable de un (1) metro cuadrado por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de parcela neta. La implantación de este uso requerirá la previa aprobación de un Plan Especial.
4. Si se disponen áreas de aparcamiento, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural de parque.

• **Artículo 6.6.18. Condiciones particulares del Área de Ocio Temática (AOT).**

1. Dado su carácter de dotación especializada no se establecen condiciones para su diseño, salvo que deberán acondicionarse manteniendo las características más adecuadas al entorno en el que se insertan.
2. Se admitirán los siguientes usos: recreativos, de espectáculos y análogos, como ferias, zoológicos, parques acuáticos, de atracciones, etc., de interés público y social, deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre áreas temáticas relacionadas con el destino principal de la zona, culturales, servicios terciarios y garajes-aparcamientos.
3. Como uso complementario y compatible del uso principal se admite el uso de Servicios Terciarios, con un techo máximo edificable de un (1) metro cuadrado por cada cuatro (4) metros cuadrados de superficie de parcela neta. La implantación de este uso requerirá la previa aprobación de un Plan Especial.

2. La modificación de aquellas Zonas Ajaruinadas o Zonas Verdes que cuenten con ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tráfico peatonal o contribuyan al esparcimiento de la trama urbana, requerirán un informe favorable de los servicios municipales competentes que justifique la necesidad o idoneidad de la modificación propuesta.

3. Las Zonas Ajaruinadas y las Zonas Verdes admiten como compatibles usos públicos deportivos y socioculturales, de nivel vecinal, de barrio y de barrio-ciudad, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

• **Artículo 6.6.16. Condiciones particulares de los Parques Urbanos (PU).**

1. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento. Los Parques Urbanos se diseñarán respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial, teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir.
2. Se conservarán en su ubicación original el máximo de números de pies existentes de arbolado o matorral. Se mantendrán y mejorarán las escorrentías permanentes y estacionales que discurren por ellos, debiendo procurarse su generación hídrica y vegetal, interponiendo los dispositivos precisos para evitar la entrada a las mismas de aguas residuales y sólidos en suspensión.
3. Los nuevos Parques Urbanos se diseñarán de modo que prime el mantenimiento reducido sobre el ordinario, y éste sobre el esmerado, más caro y consuntivo. Estos Parques contarán con juegos infantiles, preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua en un cinco por ciento (5%) de su superficie.
4. En los casos de solapamiento con infraestructuras viarias habrá de darse solución de continuidad al tránsito de peatones, así como a establecer adecuadas barreras de protección.
5. Se admitirán usos públicos deportivos y servicios de interés público y social, de nivel de barrio-ciudad y ciudad, así como aparcamientos, con las siguientes restricciones:
 - a. La ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.
 - b. La ocupación con instalaciones descubiertas no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.
 - c. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total.

SECCIÓN TERCERA. VIARIO

• **Artículo 6.6.19. Definición.**

El uso de viario es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

• **Artículo 6.6.20. Jerarquía, clases y categorías.**

1. En virtud del papel que desempeña el sistema viario del Plan General respecto a su significado en la estructura de la red, su condición funcional, las características de diseño, la intensidad de tráfico prevista y los usos urbanos asociados se clasifica, por su jerarquía, en dos grupos:

a. **Viarío Principal:** Constituido por aquellas vías que canalizan tanto los flujos nacionales y regionales, ya sean en tránsito o con término en la ciudad de Sevilla, así como los flujos principales de carácter metropolitano interiores de la Aglomeración. Esta constituido por dos clases:

a.1 **Viarío Principal Metropolitano (VPM),** que incluye las autovías de acceso a Sevilla, las rondas de circunvalación exterior y de distribución metropolitana, así como los ejes conectores metropolitanos y las carreteras metropolitanas que complementan la accesibilidad principal.

a.2 **Viarío Principal Urbano (VPU),** que constituye el sistema arterial de la ciudad, complementario al de rango territorial, siendo su función principal asegurar la accesibilidad y movilidad motorizada interior de la ciudad, dando soporte a los principales flujos de tráfico y articulando las diferentes estructuras de la ordenación urbana de la ciudad en sus distritos y barrios. Es, también, el fundamento de la red de transporte colectivo de superficie, y aloja en sus márgenes los intercambiadores de transportes de primer orden, tanto de rango metropolitano como urbano.

b. **Viarío Secundario:** Aquel que tiene como función complementar el Viario Principal, ordenando la estructura interna de los sectores de la ciudad y las relaciones entre ellos. En términos de tráfico, se trata de la red que canaliza los tráficos generados/atraídos en los distintos sectores urbanos hasta el Viario Principal.

2. El Viario Principal tiene carácter de Sistema General, y forma parte de la estructura general y orgánica del Plan General.

3. Dentro de cada una de las clases, y a los efectos de su parmenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) **Red viaria:** Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos, y al estacionamiento de éstos últimos, así como sus elementos funcionales.

b) **Áreas libres asociadas al viario:** Aquellos espacios destinados a proteger y acondicionar el sistema viario, y en general a mejorar las condiciones ambientales, estéticas y de integración paisajística de estas infraestructuras.

c) **Plataforma reservada:** Aquellas bandas pertenecientes a la vía pública destinadas a ser utilizadas por un determinado modo de transporte o tipo de vehículo diseñados específicamente para tal fin, y que operan de manera integrada en el conjunto del sistema de transportes.

• **Artículo 6.6.21. Aplicación.**

Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos que el planeamiento destine a viario público, y que se representa en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo. En todo caso, tendrán la calificación de viario público los terrenos señalados como dominio público en la Ley 25/1998, de Carreteras del Estado y en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

• **Artículo 6.6.22. Régimen.**

1. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atraviese, por lo dispuesto en Ley 25/1998, de Carreteras del Estado, en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, sus respectivos reglamentos y por las presentes Normas.

2. El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RD 1339/1990), en el Reglamento General de Circulación (RD 13/1992), y sus modificaciones, y a las ordenanzas de circulación que dicte el Ayuntamiento de Sevilla.

• **Artículo 6.6.24. Áreas libres asociadas al viario.**

1. Se diseñarán dando prioridad a la vegetación y diversificando su tratamiento de acuerdo con la diferente función y categoría de cada una de ellas. La distribución del mobiliario urbano respetará los itinerarios de aproximación y maniobra de los vehículos de emergencia y salvamento.
2. La alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área libre asociada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General. No obstante, la modificación de aquellas áreas libres asociadas al viario que cuenten con ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tráfico peatonal o contribuyan al espongiamiento de la trama urbana, requerirán un informe favorable de los servicios municipales competentes que justifique la necesidad o idoneidad de la modificación propuesta.
3. Las características y dimensiones de estas áreas serán acordes con esta función, ateniéndose a lo dispuesto en estas Normas.

• **Artículo 6.6.25. Plataformas reservadas.**

1. En función del modo de transporte o tipo de vehículo al cual va destinado la plataforma reservada se distinguen los siguientes tipos
 - a) Plataformas reservadas para sistemas de capacidad intermedia, que son sistemas que ofreciendo un alto nivel de servicio son capaces de servir importantes volúmenes de demanda. El material móvil puede utilizar para su desplazamiento, bien rodadura metálica sobre carriles (metro ligero) o bien rodadura neumática.
 - b) Carril-bus: Reservado al tránsito de vehículos destinados al transporte colectivo.
 - c) Carril-bici. Constituido por aquellas bandas reservadas ala circulación de bicicletas.
 - d) Otros carriles reservados. Aquellos que puntualmente demande algún modo de transporte o alguna actividad específica, tales como ambulancias, bomberos, carga y descarga, etc.
2. Los sistemas de capacidad intermedia utilizarán una plataforma reservada que dispondrán de algún tipo de separación constructiva que las segregue del resto de los otros tráfico. Podrán ser cruzadas por peatones y por otros tipos de vehículos en intersecciones y cruces a nivel.
3. En la definición, estudio o proyecto de tramos de vía pública de nueva creación, se deberá tener en cuenta la necesidad o no de incluir plataformas reservadas en su sección.

• **Artículo 6.6.23. Condiciones de diseño.**

1. El viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación, en su caso, de servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas y en la documentación gráfica del Plan General.
2. Las características y dimensiones de la red viaria será acorde con su función, ateniéndose a lo dispuesto en estas Normas en el Título II y VIII, debiendo diseñarse para que la distribución de acceso a las edificaciones se adecuen a las condiciones de aproximación y maniobra de los vehículos de extinción de incendios y rescate, que establezcan las correspondientes normativas de protección de incendios. Para tal fin, y en virtud de la capacidad que confiere el apéndice 2 de la NBE-CPI-96, podrá realizarse una normativa municipal específica.
3. En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados, según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.
4. Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado en alineación en aceras, cuando las circunstancias técnicas lo permitan, considerándose aquél como elemento del viario público.
5. El diseño y las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica producidos por el tráfico rodado. En todo caso, se respetarán las disposiciones contenidas en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.
6. En los terrenos calificados como uso de viario podrá, además, disponerse como uso complementario el uso servicios infraestructurales, así como el uso de centros e intercambiadores de transportes y el ferroviario.
7. Asimismo se admite, para obras de nueva planta, el uso de estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos, en las condiciones establecidas por las presentes Normas.
8. En cuanto al uso de garajes-aparcamientos públicos, se estará a lo dispuesto en la Sección Sexta, del Capítulo V del presente Título.
9. El diseño del viario en los instrumentos de planeamiento de desarrollo estará a lo especificado en el Artículo 2.2.6 de las presentes Normas.

4. El Ayuntamiento redactará en el plazo de un año, a partir de la aprobación definitiva del Plan General, un Plan Especial de Plataformas Reservadas que desarrolle la normativa técnica de diseño y gestión en función de las características del sistema que se adopte y defina los recorridos del transporte en plataforma reservada, complementarios a los señalados por el Plan General.

• **Artículo 6.6.26. Condiciones específicas de las calles particulares.**

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.
2. Su diseño deberá efectuarse para que la distribución de acceso a las edificaciones se adecuen a las condiciones de aproximación y maniobra de los vehículos de extinción de incendios y rescate que establezcan las correspondientes normativas de protección de incendios.
3. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación urbanística, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.
4. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el plan de ordenación del sector en el que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.
5. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el planeamiento.
6. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de doscientas (200) viviendas.

• **Artículo 6.6.27. Calles compartidas.**

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente, su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.
2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso vehicular incompatible con el uso de la zona.
3. Las calles compartidas en su diseño se ajustarán a lo establecido en estas Normas.

SECCIÓN CUARTA. USO DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

• **Artículo 6.6.28. Definición y clases.**

1. Tienen uso dotacional para el transporte e infraestructuras básicas los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares. Así mismo, tienen esta consideración los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio de telecomunicaciones, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 6.7.1. apartado 6.
2. Este uso comprende las siguientes clases:
 - Ferrovial (F). Constituido por los terrenos e instalaciones que sirven para el movimiento de los ferrocarriles, como modo de transporte de personas y mercancías, así como las instalaciones y establecimientos anexos necesarios para el ejercicio de este servicio público. A los efectos del presente Plan tendrá la consideración de un tipo especial ferroviario, la red de Metro del Municipio de Sevilla, constituida por el conjunto de túneles, estaciones, tramos en superficie, infraestructuras e instalaciones de este modo de transporte colectivo de personas.
 - Intercambiadores de Transportes (IT) y Centro de Transporte de Mercancías (CTM). Constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc. de los servicios de transporte viario de viajeros y mercancías, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos. Incluye las instalaciones para hacer posible la parada y el transbordo entre diferentes líneas de transporte o, entre éstas, y otros modos de transporte.

Portuario (P). Los que se destinan a facilitar el atraque y los servicios a las embarcaciones, así como los establecimientos anexos complementarios.

Aeroportuario (AP). Constituido por los terrenos destinados a albergar las instalaciones que hacen posible el movimiento de las aeronaves, tanto en su vuelo como en tierra, así como las terminales de viajeros y carga.

Servicios Infraestructurales (SI). Integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones, etc., así como las instalaciones necesarias para la producción, almacenamiento y distribución hasta los centros de consumo o venta.

• **Artículo 6.6.29. Aplicación y situaciones admisibles.**

1. Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento designe a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General y en las fichas particulares de las áreas de planeamiento. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.
2. Las situaciones en que pueden admitirse estos sistemas son las propias para la explotación adecuada del servicio público, desde las propiamente industriales (térmicas, hidráulicas, emisores, pozos, embalses, centrales de transformación) a las de distribución y transporte en líneas o canales en el subsuelo (agua, oleoducto, gasoducto), por la superficie (carreteras, ferrocarriles, puentes, depuradoras, etc.) o mediante servidumbres aéreas.
3. En todo caso, las instalaciones necesarias se harán en áreas o zonas exclusivas para tal fin, generalmente en edificios exclusivos y exentos apropiados, sin perjuicio de que ciertos servicios puedan hallarse en edificio en posiciones no excluyentes y entre medianerías.

• **Artículo 6.6.30. Condiciones generales de las instalaciones.**

1. Las instalaciones apropiadas anteriores se regirán por sus exigencias tecnológicas de espacio y dimensiones apropiadas a su función, acomodándose a la zona de ordenanzas del Plan General donde se hallaren, tanto del Suelo Urbano como del No Urbanizable. En las instalaciones industriales o de servicios complementarios anexos se adecuará la posible edificación de carácter administrativo a las necesidades de la explotación, admitiéndose comedores para los trabajadores y viviendas del guarda y demás instalaciones de control, sin sobrepasar con estos fines una edificabilidad de 0,3 m²/m² del suelo parcialmente afecto a estos servicios administrativos, talleres, industrias, depósitos y sus zonas de ampliación y de seguridad que existiese en la totalidad de la propiedad.

2. Deberán presentarse un Plan Especial para los usos portuarios y aeroportuarios, y un Estudio de Detalle para los Centros e Intercambiadores de Transportes con la zonificación y ordenación del conjunto de los terrenos afectos al servicio, previo a la licencia municipal pertinente, sin perjuicio de las demás autorizaciones y trámites que correspondan por el régimen de concurrencia de competencias.

3. Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras, sean terrestres, aéreas o subterráneas, procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra y los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindible se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

• **Artículo 6.6.31. Condiciones particulares del uso Ferroviario (F).**

1. El sistema ferroviario comprende las siguientes zonas:
 - La zona de viales ferroviarios: Constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
 - La zona de instalaciones ferroviarias: Constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
 - La zona de servicio ferroviario: Constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones e instalaciones complementarias que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos. Está integrada por los terrenos incluidos en el Proyecto de Delimitación y utilización de Espacios Ferroviarios aprobado conforme a la Ley 39/2003.
2. Todos los suelos calificados como transporte ferroviario tienen carácter de Sistema General Ferroviario (Infraestructuras Básicas) y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General. De igual forma tendrán carácter de Sistema General Ferroviario los terrenos destinados a la carga y descarga de contenedores vinculados a la Estación Ferrocarriil de Mercancías de La Negrilla que se encuentran incluidos en el ámbito del Área de Reforma Interior ARI-DCA-04 "FCC La Negrilla-Palmete" de conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Final apartado 2 de estas Normas.
3. El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario y demás normativa aplicable. Respecto a nuevas edificaciones el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en el Plan Especial de Ordenación de los Espacios Ferroviarios y en las presentes Normas.
4. Respecto a las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en las presentes Normas.

5. Condiciones de desarrollo
- a) Para obras de nueva edificación o en edificios existentes no destinadas específicamente a las actividades ferroviarias, se requerirá la previa delimitación de las zonas especificadas en el apartado 1 anterior.
 - b) Las actuaciones puntuales interiores al sistema ferroviario que sean complementarias de la infraestructura existente, se desarrollarán en cada caso mediante proyecto de edificación o urbanización.
Las actuaciones urbanísticas que supongan una importante reordenación del recinto ferroviario o que afecten al entorno urbano, precisarán de la previa redacción de un Plan Especial en los terrenos incluidos en el Proyecto de Delimitación y Utilización de Espacios Ferroviarios. Este Plan Especial concretará la ordenación de las zonas, evaluando y, en su caso, corrigiendo los impactos que el funcionamiento ferroviario pudiera tener en su entorno. El Plan Especial definirá las condiciones de desarrollo de sus infraestructuras, instalaciones y edificaciones, elaborando para ello, cuando sea necesario, los planes, proyectos u otras figuras de planeamiento o instrumentos de ejecución que se consideren oportunos.
 - c) Las actuaciones puntuales interiores al sistema general ferroviario que sean complementarias de la infraestructura existente, se desarrollarán en cada caso mediante proyecto de edificación o urbanización. No obstante, cuando las características de la actuación lo justifiquen, se exigirá la redacción de un Plan Especial en el que se delimitará la zona ferroviaria, en la que se incluye la actuación, así como las características de la misma.
6. Condiciones generales de diseño
- a) Los elementos y suelos calificados para el uso ferroviario se someterán a la regulación establecida en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre del Sector Ferroviario, demás disposiciones vigentes y a lo contenido en estas Normas.
 - b) El establecimiento de nuevas líneas ferroviarias se ajustará a los trazados previstos en el Plan General.
 - c) La construcción de pasos a distinto nivel, de instalaciones de servicio y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutasen en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se regirá por la normativa específica sobre la materia y por las que establece este Plan General o se recojan en sus instrumentos de desarrollo.
 - d) En suelo urbano se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición del cerramiento necesario, y no se podrán establecer pasos a nivel con la red viaria rodada o peatonal.
7. Servidumbre de las ordenaciones colindantes.
- a) Las determinaciones de la ordenación de los terrenos y de las edificaciones afectadas por las servidumbres ferroviarias deberán respetar las limitaciones impuestas por la normativa ferroviaria.
 - b) La zona de policía de ferrocarriles podrá destinarse a cualquier uso de espacios libres o de aparcamiento, siempre que no impida o limite el uso ferroviario.
 - c) Los promotores de las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario deberán vallar las lindes con éste o establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. El diseño del espacio colindante facilitará el adecuado mantenimiento del mismo en buenas condiciones de calidad ambiental.
 - d) Condiciones de las Zonas de Viales Ferroviarios. No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los ferrocarriles, tales como casetas de protección, señalización, etc.
8. Condiciones de la Zona de Instalaciones Ferroviarias.
- a) En la zona ferroviaria podrán construirse edificios con uso industrial o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario, viviendas para los encargados de la custodia de las instalaciones, residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.
 - b) Su edificabilidad máxima será de cinco (5) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.
 - c) En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.
9. Condiciones de la Zona de Servicio Ferroviario.
- a) En la zona de servicio ferroviario podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves de estación y servicios terciarios complementarios.
 - b) Su edificabilidad máxima será de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado.
 - c) La ocupación no superará el cincuenta por ciento (50%) de la parcela.
 - d) En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.

- c. El desarrollo de los terrenos calificados como Centros e Intercambiadores de Transporte se realizará mediante Proyecto de Obra, que contendrá, además, un estudio justificativo de la ordenación de la circulación en los accesos y en el interior, y un estudio pormenorizado de las necesidades de aparcamiento.
2. Condiciones de ordenación y diseño de los Centros e Intercambiadores de Transporte:
 - a. En Centros e Intercambiadores de Transporte podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves de estación y servicios terciarios complementarios.
 - b. La edificabilidad será la que se establezca en las condiciones particulares de zona, y, en cualquier caso, un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado, si aquella fuese menor. El treinta por ciento (30%) de su edificabilidad podrá destinarse a usos de servicios terciarios que complementen el uso principal.
 - c. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.
 3. La regulación de los Centros de Transporte de Mercancías:
 - a. La ordenación se realizará conforme a las previsiones de este Plan para los ámbitos en los que se localicen y de conformidad con la Ley 5/2001, de Centros de Transportes.
 - b. En los Centros de Transportes adaptados a la Ley 5/2001 la calificación de Sistema General se ajustará a la zona dotacional, de naturaleza demandal, destinada a la prestación del servicio público al transporte de mercancías, teniendo la zona complementaria la calificación urbanística dimanante del instrumento que establezca su ordenación pormenorizada.
 - c. El Centro de Transporte de Mercancías de La Negrilla se regulará por lo dispuesto en el documento del Plan Especial de Reforma Interior TO-6 Ciudad del Transporte vigente, aprobado definitivamente en desarrollo del anterior Plan General así como por lo dispuesto en el Estudio de Detalle de la Parcela II del Plan Parcial SUPTO.1, teniendo ambas figuras de planeamiento a los efectos del presente Plan, idéntica consideración que los Ámbitos de Planeamiento Incorporado y siendo de aplicación lo dispuesto en el inciso final del apartado 3 del artículo 6.7.2 de estas Normas.

10. Para prever la adecuada integración urbana tanto del proyecto ferroviario correspondiente a la tercera vía del ramal exterior (necesario para mejorar los servicios de mercancías y cercanías) como del nuevo acceso ferroviario al Puerto, será necesario formular un Plan Especial con el objeto de que se proceda al reajuste de las alineaciones y régimen de edificaciones colindantes al paso de la nueva infraestructura por el suelo urbano. En todo caso, el trazado de estos nuevos tramos establecidos en el Plano de Ordenación o.e.07 se entiende orientativo debiendo ser concretado por el citado Plan Especial y de conformidad con el Proyecto definitivo que debe ser redactado por la Administración competente.

11. De igual forma los planes y demás instrumentos que establezcan la ordenación pormenorizada de los sectores SU0-DMN-01 "Buen Aire", SUS-DBP.06 "Villanueva del Pitamo", el SUS DBP-07: "Pitamo Sur", el SUS-DMN-07 "Polígono Reciclaje" y el ARI-DCA-04 "FFCC La Negrilla-Palmete" si se desarrollan de forma anticipada a la ejecución de la tercera vía del ramal exterior ferroviario deberán establecer la reserva de suelo suficiente para el paso de la misma conforme al trazado indicativo establecido por este Plan General de acuerdo con el Estudio Informativo.

• **Artículo 6.6.32. Condiciones particulares del uso de Metro.**

1. Dada la singularidad del uso, las características de las instalaciones de la red del ferrocarril metropolitano serán las definidas en el Plan de Construcción de la Línea 1 Interurbana de la red del Ferrocarril Metropolitano de Sevilla, aprobado por la Junta de Andalucía con fecha 22 de mayo de 2003 y en la legislación sectorial específica aplicable.
2. Las condiciones de las bocas de entrada y salida, el emplazamiento de rejillas de ventilación y emergencia y de los ascensores, se ajustará a lo establecido en el presente Plan. La modificación de estos elementos, en la medida en que afecten al espacio público, se efectuará mediante un Estudio de Detalle.

• **Artículo 6.6.33. Condiciones particulares de los Intercambiadores de Transporte (IT) y Centro de Transporte de Mercancías (CTM).**

1. Aplicación y condiciones de desarrollo de los Intercambiadores de Transporte:
 - a. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representen en la documentación gráfica del Plan General o en sus instrumentos de desarrollo, así como a aquellos terrenos que, sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos.
 - b. Todos los suelos calificados como Centros e Intercambiadores de Transporte tendrán la consideración de Sistema General.

• Artículo 6.6.34. Condiciones particulares del uso Portuario (P).

1. Aplicación y condiciones de desarrollo

- a) Las condiciones que se señalan en el presente artículo serán de aplicación a los terrenos que en el Plano de Ordenación Estructural o.e.04 denominado "Estructura del Territorio. Sistemas Generales" se representa como Sistema General de Uso Portuario dentro de la categoría de Sistema General de Transportes e Infraestructuras Básicas.
- b) Todos los espacios de tierra y agua que legalmente forman parte de la zona de servicios del Puerto de Sevilla, incluida la totalidad de la lámina de agua del río Guadalquivir a su paso por el término municipal y la de los enclaves de ribera afectos, tienen a consideración de Sistema General de Uso Portuario y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 4 siguiente.

2. Las determinaciones contenidas en el documento del Plan Especial del Puerto de Sevilla aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 29 de julio de 1.994 (conforme a su texto actualizado tras las Modificaciones puntuales del mismo aprobadas definitivamente con posterioridad) continuarán vigentes, en los términos de la Disposición Transitoria Final, hasta tanto se produzca a la innovación o innovaciones del citado Plan Especial conforme a los criterios y recomendaciones establecidos en el Capítulo VII de la Memoria de Ordenación.

3. A tal fin una vez se proceda por la Administración competente a la alteración del ámbito de la Zona de Servicios del Puerto mediante la oportuna aprobación de la revisión del Plan de Utilización de los Espacios Portuarios, deberá procederse en el plazo máximo de un año a la innovación del vigente Plan Especial del Puerto de Sevilla para adaptarlo a los mencionados criterios y recomendaciones del presente Plan General. La citada innovación tanto del Plan de Utilización de los Espacios Portuarios como del Plan Especial del Puerto de Sevilla podrá realizarse mediante la tramitación de diferentes expedientes sucesivos conforme a las necesidades de la explotación portuaria, de modo que puedan ser incoados a medida que sea posible la desafectación de terrenos que resulten innecesarios a las mencionadas necesidades portuarias.

4. La aprobación del futuro Plan de Utilización de los Espacios Portuarios y sucesivas modificaciones tendientes a la alteración del ámbito de la Zona de Servicios a fin de excluir de ésta los terrenos delimitados como Áreas de Reforma Interior de Las Razas (ARI-DBP-08 y Carretera de la Esclusa (ARI-DR-02) y de la ASV-DR-01 (Tablada. Enlace SE-30), así como los terrenos portuarios y lámina de agua de la Dársena incluidos dentro del ámbito del Plan Especial de Protección del Sector del Conjunto Histórico nº 27.2 "Histórico" (desde el Puente de Triana al Puente San Telmo), producirá el efecto inmediato de que la calificación de Sistema General de Uso Portuario establecida en los Planos de Ordenación Estructural o.e.04 denominado "Estructura del Territorio. Sistemas Generales" para estos ámbitos se sustituya por la correspondiente pormenorizada y pormenorizados que se contienen en los planos de todo ello sin necesidad de procedimiento de innovación del presente Plan General, por cuanto

esta alteración de la calificación se prevé en éste documento conforme a la Disposición Transitoria Final.

Los terrenos incluidos en la Zona de Servicio portuario localizados dentro de la delimitación del ámbito del Plan Especial Muelle de las Delicias aprobado definitivamente el 29 de mayo de 2002 se ajustarán en cuanto a las condiciones de uso y edificación pormenorizadas a las determinaciones urbanísticas establecidas en éste.

5. Condiciones de ordenación y diseño

- a) Las condiciones de diseño para el preceptivo Plan Especial son las impuestas por la legislación estatal y autonómica vigente y las determinaciones de este Plan General y los instrumentos que lo desarrollan. El Plan Especial se ajustará a los criterios y recomendaciones establecidos en el Capítulo VII de la Memoria de Ordenación.
- b) Son usos admisibles en la Zona de Servicio, las actividades portuarias y sus tareas complementarias, los de Actividades Productivas, así como los usos Equipamiento y Servicios Públicos, de Espacios Libres, y Servicios Terciarios.
- c) Su edificabilidad máxima será de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado.
- d) En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.
- e) Los edificios existentes localizados en la zona portuaria que por su carácter histórico o artístico deban conservarse, podrán ser destinados a usos públicos o al servicio de los usuarios y visitantes de la infraestructura portuaria.

6. Las obras que realicen las Autoridades Portuarias en el dominio público portuario deberán adaptarse al Plan Especial de ordenación del espacio portuario. Para la constatación de este requisito deberán someterse a informe de la Administración urbanística competente, que se entenderá emitido en sentido favorable si transcurre un mes desde la recepción de la documentación sin que se hubiera evacuado de forma expresa.

Las obras públicas de interés general portuarias en sentido estricto que se realicen en dominio público portuario por las Autoridades Portuarias no estarán sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1 b), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

• **Artículo 6.6.35. Condiciones particulares del uso Aeroportuario (AP).**

1. Dentro del ámbito aeroportuario se integran:
 - Zona de movimiento de aeronaves: Comprende los campos de vuelo, pistas y plataforma, las instalaciones e infraestructuras auxiliares de servicio mantenimiento del lado aire.
 - Zona de actividades aeroportuarias. Comprende el resto de los elementos y actividades que completan el intercambio con el lado tierra: pasajeras, carga, industrial, servicios, aviación general y abastecimiento energético.

Con carácter general a este ámbito le será de aplicación lo dispuesto en la Ley 48/60 sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99, Ley 21/2003 de 7 de julio de Seguridad Aérea, y Orden de 23 de julio de 2001 por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla y lo que resulte del futuro Plan Especial de la Zona de Servicios Aeroportuario.
2. Todos los elementos incluidos en la Zona de Servicios Aeroportuario se consideraran como Sistema General Aeroportuario y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General.
3. Criterios y recomendaciones de ordenación:
 - a) La ordenación del Sistema General Aeroportuario se desarrollará mediante un Plan Especial que definirá las condiciones de desarrollo de sus infraestructuras, instalaciones y edificaciones, conforme a las previsiones del Plan Director del Aeropuerto para la Zona de Servicios Aeroportuario. El Plan Especial podrá prever los planes, proyectos u otras figuras de planeamiento o instrumentos de ejecución que se consideren oportunos. El Plan Especial incluirá necesariamente una evaluación de los accesos terrestres, el impacto generado por el aeropuerto y las medidas complementarias o correctoras necesarias para garantizar niveles de servicio y calidad ambiental adecuados en las redes y entorno próximo.
 - b) Las actuaciones puntuales interiores al sistema general aeroportuario que sean complementarias de la infraestructura existente, se desarrollaran en cada caso mediante proyecto de edificación o urbanización.
 - c) En la zona de actividades aeroportuarias podrán construirse los edificios necesarios para el cumplimiento de sus funciones.
 - d) La edificabilidad máxima de la zona calificada de actividad aeroportuario será similar a la establecida por este Plan para otros sistemas generales de transportes e infraestructuras básicas.

e) En todos los casos cumplirán, las restantes condiciones que, para cada uso, se establezcan en estas Normas.

f) Se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada cuatro viajeros/día según se desprenda de las previsiones del Plan Director del Aeropuerto.

4. Las ordenaciones y edificaciones afectadas por las servidumbres aeronáuticas, definirán sus características respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial aeroportuaria y de navegación aérea.

A tal fin aquellos ámbitos del suelo urbano y urbanizable cuya ordenación pormenorizada se remite a planeamiento posterior que estén afectados por servidumbres aeronáuticas de limitación de altura deberán respetar los parámetros de altura máxima señalados en el plano de ordenación general o.g.13 denominado "Servidumbres Aeronáuticas".

No obstante lo anterior, el planeamiento de desarrollo podrá realizar alguna propuesta que de forma puntual incida en los límites establecidos siempre que se demuestre mediante un estudio aeronáutico que no se comprometa ni queda afectada la seguridad del tráfico aéreo y obtenga ésta propuesta informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

De igual modo, se necesitará la autorización previa de la Dirección General de Aviación Civil para la construcción o modificación de elementos de terrenos incluidos en la zona de seguridad de equipos radioeléctricos afectos al servicio aeroportuario.

Así mismo, las edificaciones existentes así como las nuevas que puedan edificarse conforme a las previsiones de este Plan, en terrenos afectados por las huellas acústicas definidas por el Plan Director deberán cumplir el Código Técnico de la Edificación sobre las exigencias básicas de protección contra el ruido (HR).

5. Helipuertos (HP)

a) Se entiende por helipuerto el aeródromo destinado exclusivamente a movimiento de helicópteros.

b) Los helipuertos podrán construirse en superficie o en plataforma elevada en azoteas sobre edificios. Será de aplicación la legislación nacional que regule los elementos y espacios para el desarrollo de la actividad.

c) En todo caso, la instalación de un helipuerto precisará la obtención de la correspondiente licencia municipal.

• **Artículo 6.6.36. Condiciones particulares del uso de Servicios Infraestructurales (SI).**

1. A los efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a) Abastecimiento de agua
- b) Saneamiento
- c) Energía eléctrica
- d) Alumbrado público
- e) Gas
- f) Telecomunicaciones
- g) Residuos sólidos
- h) Radiocomunicación
- i) Otros servicios infraestructurales, como los destinados a la guarda de vehículos vinculados al servicio del transporte público (metro, autobús...).

2. Condiciones de desarrollo.

a. Tanto el planeamiento que desarrolla el Plan General como cualquier documento que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de los Servicios Infraestructurales deberá ser elaborados con la máxima colaboración de las Entidades Gestoras y Compañías Concesionarias.

b. Cuando la ejecución de los Servicios Infraestructurales no necesite la expropiación de los terrenos afectados por las instalaciones se podrán establecer sobre los mismos algunas de las servidumbres previstas en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del Plan General llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos en instalaciones correspondientes.

No obstante, aquellas instalaciones de empresas privadas gestoras de servicios de interés general público de telecomunicaciones no tendrán la consideración de Sistemas a los efectos del Artículo 6.7.1, permaneciendo con la calificación de uso privado.

c. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales o de Ordenanzas Municipales, podrá establecer para cada clase de infraestructuras las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

3. Compatibilidad de usos. Las parcelas calificadas servicios infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de deportivo, servicios de interés público y social, espacios libres, o a otro uso de los incluidos en el de transporte e infraestructuras básicas.

4. Edificabilidad. Las parcelas calificadas de uso abastecimiento de Servicios Infraestructurales tendrán la edificabilidad correspondiente a la zona de ordenanzas en la que se localicen. La edificabilidad podrá ser superior cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio, sin que pueda sobrepasar la máxima permitida con carácter general en un veinte por ciento (20%), siempre que este incremento se desine al uso cualificado, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que contemple esta posible ampliación.

• **Artículo 6.6.37. Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento de agua.**

1. A lo largo de las grandes conducciones señaladas en el correspondiente plano del Plan General, y a fin de salvaguardar su seguridad:

- a. No podrán establecerse estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso requerirá la conformidad previa de Emasesa.
- b. No podrán colocarse instalaciones y redes eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- c. Se prohíbe la instalación de colectores a cota superior a las de abastecimiento de agua.
- d. Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores. Emasesa estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

2. Se estará a lo dispuesto en el Título VIII de las presentes Normas, y a las demás disposiciones de carácter sectorial vigente en cada momento, en especial las establecidas en la NBE-CPI-96 y RIPC1, o normas que los sustituyan, en relación a la instalación de hidrantes y acometidas para abastecimiento de Bie's.

• **Artículo 6.6.38. Condiciones particulares para el servicio de saneamiento y depuración de aguas.**

Se estará a lo dispuesto en el Título VIII de las presentes Normas, en las ordenanzas municipales, y en las demás disposiciones de carácter sectorial vigentes en cada momento.

18. En el suelo no urbanizable se evitará disponer todo tendido en aéreo. En casos debidamente justificados, podrán discurrir en paralelo con el trazado de las carreteras y caminos, a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la vía caso de que la carretera sea principal, y a un mínimo de diez (10) metros, caso de que sea una carretera secundaria o un camino.

• **Artículo 6.6.40. Condiciones particulares para el alumbrado público.**

Se estará o lo dispuesto en el Título VIII de las presentes Normas y en la Ordenanza Municipal de Gestión Local de la Energía, de 29 de mayo de 2002.

• **Artículo 6.6.41. Condiciones particulares para la red de gas.**

El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

• **Artículo 6.6.42. Condiciones particulares para la red de cable de servicios de telecomunicaciones.**

1. En el Suelo Urbano y Urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para los servicios de telecomunicaciones se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida la instalación aérea. De igual forma, le será de aplicación, además de la normativa sectorial vigente, las presentes Normas en relación con el paisaje urbano, y de la Ordenanza Municipal de telecomunicaciones que establece las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicaciones.
2. Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación.

• **Artículo 6.6.43. Condiciones particulares para los residuos sólidos.**

La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos se atenderá a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Recogida de Residuos Sólidos del Ayuntamiento de Sevilla.

• **Artículo 6.6.44. Condiciones particulares para las instalaciones de radiocomunicación.**

1. Se regula las condiciones urbanísticas y medioambientales a las que deben someterse la ubicación, instalación y funcionamiento de todas las infraestructuras radioeléctricas de telecomunicación en el término municipal de Sevilla a fin de que su implantación se realice con todas las garantías urbanísticas, de protección del patrimonio histórico y medioambientales para los ciudadanos y se produzca la menor ocupación y el mínimo impacto visual y medioambiental en el entorno.
Se aplica a las infraestructuras radioeléctricas con antenas susceptibles de generar campos electromagnéticos en un intervalo de frecuencia de entre 0 Hz a 300 GHz que se encuentren situadas en el término municipal, y concretamente, antenas e infraestructuras de telefonía móvil accesible al público y otros servicios de telefonía móvil; antenas e infraestructuras de radiodifusión y televisión, las instalaciones radioeléctricas de redes públicas fijas con acceso radio y radioenlaces.
2. Se registrá exclusivamente por lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de telecomunicaciones correspondiente, los siguientes equipos:
 - a. Las antenas catalogadas de radioaficionados.
 - b. Las antenas pasivas de radiodifusión y televisión.
 - c. Las antenas emisoras de usuario para acceso a las redes públicas fijas y las antenas que constituyen microcélulas y picocélulas.
 - d. Los equipos y estaciones de telecomunicación para la defensa nacional, la seguridad pública y la protección civil, en las condiciones convenidas al efecto por el Ayuntamiento y el órgano titular.
3. Condiciones generales de las instalaciones y funcionamiento de las actividades. Las actividades objeto y las instalaciones que estén vinculadas a ellas, han de ser proyectadas, instaladas, utilizadas, mantenidas y controladas ajustándose a las determinaciones de protección de la salud y seguridad, y a los objetivos de las calidad medioambiental. Los titulares de las actividades las han de ejercer bajo los principios siguientes:
 - a) Evitar cualquier instalación que no garantice la protección de la salud, en cumplimiento del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, o la normativa de protección sanitaria vigente.

- b) Garantizar la cobertura de los servicios de radiocomunicación a la población tal y como se expresa en el título III de la Ley 32/2003 de 3 de noviembre General de Telecomunicaciones.
- c) Prevenir las afecciones al paisaje, obligándose a incorporar las medidas de mimetización o las soluciones específicas que minimicen el impacto visual.
- d) Compartir infraestructuras siempre que sea técnicamente viable, suponga una reducción del impacto ambiental y paisajístico y cumplan los requisitos de protección de la salud, según RD 1066/2001 o normativa vigente.
4. Prohibiciones y limitaciones a las instalaciones.
- A. Con carácter general y, sin perjuicio de la ordenanza municipal específica, no podrán establecerse instalaciones de radiocomunicación en los siguientes casos:
- Con carácter general en fachadas de cualquier edificio.
 - En cubiertas de edificios protegidos por el planeamiento urbanístico con niveles "A" (Protección Integral), "B" y "C" (Protección Parcial en grado 1).
 - En el suelo clasificado como No urbanizable de Especial Protección Integral.
 - No se permitirá la instalación en edificios de menos de ocho metros (8,00 metros) de altura, salvo que la solución propuesta justifique la anulación del impacto visual desfavorable.
 - En parcelas con uso de equipamiento no podrán instalarse ninguna antena de radiocomunicación, excepto aquella que vaya dirigida a las propias necesidades del servicio a que se destine. No obstante, podrán instalarse sin limitaciones en las parcelas con la calificación de servicios infraestructurales.
8. Limitaciones:
- Se podrán autorizar instalaciones de forma excepcional en edificios con niveles de protección "D" (Protección Parcial en grado 2) y en todo el conjunto histórico. La necesidad de la ubicación planteada deberá fundamentarse suficientemente, siempre que se acredite mediante el Plan de Implantación que no existen alternativas y la solución propuesta anule el impacto visual desfavorable, para lo que se aportará un estudio de impacto ambiental y visual. La propuesta deberá ser informada favorablemente por los servicios técnicos competentes del Ayuntamiento en cada caso.
- b) *En el suelo clasificado como Suelo No Urbanizable, podrán instalarse mediante la obtención de autorización municipal, previa tramitación de un Plan de Actuación de Interés Público.*
- c) La instalación de estaciones radioeléctricas en el entorno de cien (100) metros de espacios considerados sensibles (guarderías, centros de educación infantil, primaria, centros de enseñanza obligatoria, centros de salud, hospitales, parques públicos y residencias o centros geriátricos), el estudio técnico tendrá en consideración la presencia de dichos espacios, justificando tanto la necesidad de ubicación en ese lugar determinado como la minimización de los niveles de exposición conforme a lo previsto en el artículo 8.7 del Decreto 1.066/2.001, tal como indica la Orden CTE - 23/2002, de 11 de enero, o la que la sustituya. Asimismo, deberá estar debidamente justificado en el correspondiente Plan de Implantación.
5. En todo caso será necesaria la obtención de licencia municipal previa para la instalación y modificación de antenas, estaciones base, radioenlaces y cualquier otro tipo de instalaciones destinados a prestar servicio del telefonía móvil u otros servicios de telefonía vía radio. Para ello será necesaria la presentación previa de un Plan de Implantación. La licencia municipal para cada instalación individual de la red sólo se podrá otorgar una vez aprobado el Plan mencionado y siempre que aquélla se ajuste plenamente a sus previsiones. La solicitud de implantación deberá venir acompañada del proyecto técnico oportuno y justificarse suficientemente la necesidad de la ubicación propuesta, así como aportarse un estudio de incidencia visual y ambiental.
6. El Ayuntamiento podrá proceder a formular y redactar un Plan Especial que regule de forma más pormenorizada las condiciones de implantación de las redes de telecomunicación y establezca una planificación urbanística general de estas infraestructuras en la ciudad.
7. Distancias mínimas en zonas abiertas y de exposición o uso continuado a cumplir por las antenas del tipo de telefonía móvil y demás de radiocomunicación.
- En las zonas en las que puedan permanecer habitualmente las personas, los límites máximos de exposición de las emisiones radioeléctricas de cualquier instalación o equipo de telecomunicación no podrán superar los regulados en el anexo II del Real Decreto 1.066/2.001, de 28 de septiembre, o norma que lo sustituya.

8. Condiciones de implantación.
- A. Estaciones Base de Telefonía Móvil situadas sobre la cubierta de los edificios:
- Las antenas y sus correspondientes soportes o mástiles nunca podrán situarse sobre el pretil de remate de fachada de un edificio, debiendo retranquearse de cualquier plano de fachada un mínimo de dos metros (2,00 metros).
 - La altura máxima sobre la cubierta plana del conjunto formado por el mástil y la antena, vendrá determinada por el cono de generatriz 45° trazado a partir del pretil de remate de fachada, con un máximo en todo caso de ocho metros (8,00 metros).
 - Las construcciones destinadas a albergar los equipos de telefonía tendrán, a todos los efectos, la misma consideración que cualquier construcción en cubierta, debiendo ajustarse a los parámetros de edificabilidad, ocupación y altura establecidos por las distintas condiciones particulares de zona y guardar las debidas condiciones de composición y armonización con el edificio en que se ubiquen. En cualquier caso, la superficie máxima construida de estas edificaciones destinadas a albergar los equipos de telecomunicación no excederá de veinte metros cuadrados (20,00 m²), ni la altura máxima será de tres metros (3,00 metros); cuando se sitúen en cubierta se retranquearán de los planos de fachada un mínimo de tres metros (3,00 metros). En el caso de que la edificabilidad del edificio esté agotada podrá admitirse de forma excepcional una construcción de ocho metros cuadrados (8,00 m²).
- B. Estaciones Base de Telefonía Móvil en superficie libre de parcela.
- En suelos calificados con el uso residencial, no se permitirá en ningún caso la instalación de estaciones base de telefonía móvil en la superficie no edificada de la parcela.
 - En suelos calificados con el uso industrial, la altura máxima de la antena y su correspondiente mástil será de veintiocho metros (28,00 metros). La edificación destinada a albergar los equipos así como el conjunto formado por antena y mástil, respetarán en todo caso las separaciones a linderos establecidas por la Normativa de Ordenanzas para los distintos tipos de suelo industrial.
 - En suelos calificados con el uso industrial, la altura máxima de la antena y su correspondiente mástil será de veintiocho metros (28,00 metros) pudiéndose admitir de hasta treinta metros (30,00 metros) siempre que se justifique una mejor cobertura y se reduzcan los puntos de instalación. La edificación destinada a albergar los equipos así como el conjunto formado por antena y mástil, respetarán en todo caso las separaciones a linderos establecidas por la Normativa de Ordenanzas para los distintos tipos de suelo industrial.
- C. Estaciones Base de Telefonía Fija con acceso vía radio. Únicamente se instalarán en cubiertas, con las mismas condiciones que las Estaciones Base de Telefonía Móvil en cubiertas de edificios, limitándose sin embargo su la altura máxima del conjunto antena y elemento soporte a 4 metros.
9. Conservación y revisión. Los operadores están obligados a mantener sus instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, estabilidad y conservación así como a incorporar las mejoras tecnológicas que vayan apareciendo y contribuyan a minimizar el impacto ambiental y visual. Los operadores tendrán que revisar las instalaciones anualmente. Los titulares de las instalaciones estarán obligados a subsanar las deficiencias de conservación en un plazo máximo de quince días a partir de la notificación de la irregularidad. Cuando existan situaciones de peligro para personas o bienes, las medidas deberán de adoptarse de forma inmediata. En los supuestos de cese definitivo de la actividad o existencia de elementos de la instalación en desuso, el operador o, en su caso, el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias para desmantelar y retirar los equipos de radiocomunicación o sus elementos, y dejar el terreno, la construcción o edificio que sirva de soporte a dicha instalación, en el estado anterior al establecimiento de los mismos.
10. Para lo no previsto en las presentes Normas se estará a lo dispuesto en las ordenanzas municipales al respecto y en la normativa sectorial aplicable.

CAPÍTULO VII. SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES.

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES.

• **Artículo 6. 7.1. La red de sistemas y sus clases.**

1. La red de sistemas del municipio de Sevilla está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen con destino de uso y dominio público para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en el uso global dotacional.
2. Los sistemas pueden ser:
 - a. Sistemas Generales.
 - b. Sistemas Locales.
3. Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Sevilla.
4. Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.
5. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación.
6. No tendrán la condición de Sistemas los terrenos destinados a infraestructuras básicas que sean propiedad de empresas privadas con legitimación para gestionar servicios de interés público, tales como los servicios infraestructurales previstos en el Artículo 6.6.3.6.

• **Artículo 6.7.2. Titularidad y régimen urbanístico.**

1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública.
2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General. No obstante lo anterior, los sistemas calificados de servicios infraestructurales podrán, de conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio de interés público.

3. Los terrenos afectados por sistemas locales o generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General o podrán ser expropiados por la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística. No obstante, los Sistemas existentes ubicados sobre suelo de titularidad privada y cuyo uso actual coincide con el dotacional previsto por el Plan, en el supuesto de actuaciones sistemáticas no precisen necesariamente transmitir la titularidad del dominio a la Administración si el mismo se gestiona por una empresa pública o privada legitimada por la Administración Sectorial competente en el servicio público de que se trate.
4. Los Sistemas Generales o Locales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincida con el previsto en el Plan General, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.
5. Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas, generales o locales, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable.
5. En los suelos de dominio y uso público, el Ayuntamiento, titular de los mismos, podrá, a través de Planes Especiales, realizar una división horizontal del dominio público de forma que el plano superior situado sobre la rasante esté destinado a un equipamiento de dominio público, mientras que las superficies bajo rasante sean destinadas a aparcamientos públicos si bien pudiéndose gestionar éstas como un bien patrimonial del Municipio.

SECCIÓN SEGUNDA. SISTEMAS GENERALES.

• **Artículo 6.7.3. Los Sistemas Generales.**

1. Los Sistemas Generales del Plan General son:
 - a. La Red Viaria Principal (Metropolitana y Urbana).
 - b. El Sistema de Transportes e Infraestructuras Básicas, integrado por el sistema ferroviario, la red básica de corredores de metro, el portuario, el aeroportuario y los centros de transportes.
 - c. El de espacios libres.
 - d. El de equipamientos y servicios públicos.

(Continúa en el fascículo 2 de 8)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63