

The background of the cover is a detailed, semi-transparent map of Seville, Spain, showing its urban layout. The map features a central area with a grid-like street pattern, surrounded by more irregular, radial patterns of streets and green spaces. The map is rendered in a light, textured style, allowing the underlying colors of the cover to be visible.

**texto refundido**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
SEVILLA**

**normas urbanísticas**

**LIBRO I. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

**TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL 5**

- Capítulo I. Objeto del Plan General 5
- Capítulo II. Contenido del Plan General 12
- Capítulo III. Instrumentos para la Evaluación y Seguimiento del Plan 17

**TÍTULO II. NORMAS GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL 18**

- Capítulo I. Disposiciones Generales 18
- Capítulo II. Otros instrumentos de Planeamiento 19

**TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES 29**

- Capítulo I. Disposiciones Generales 29
- Capítulo II. El Aprovechamiento Urbanístico 30
- Capítulo III. El deber de conservar y rehabilitar 32
- Capítulo IV. Parcelación Urbanística 40
- Capítulo V. El derecho a la información urbanística 42

**TÍTULO IV. NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA. 43**

- Capítulo I. Disposiciones generales de la actividad de ejecución 43
- Capítulo II. Las Actuaciones Sistemáticas 45
- Capítulo III. Las Actuaciones Asistemáticas 49
- Capítulo IV. La Expropiación 50
- Capítulo V. La ejecución urbanística de las dotaciones 51
- Capítulo VI. La ejecución en las áreas de gestión integrada 52
- Capítulo VII. La intervención preventiva de los actos de edificación 53

**TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA 57**

- Capítulo I. Disposiciones generales 57
- Capítulo II. Determinaciones relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública 60

**TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS. 62**

- Capítulo I. Determinaciones generales sobre la asignación de los usos 62
- Capítulo II. Condiciones comunes a todos los usos 64
- Capítulo III. Uso Residencial 66
- Capítulo IV. Uso de Actividades Productivas 68
- Capítulo V. Uso Terciario 73
- Capítulo VI. Uso Dotacional 86
- Capítulo VII. Sistemas Locales y Sistemas Generales 108

**TÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. 110**

- Capítulo I. Aplicación, Tipos de Obras de Edificación y Condiciones de la Edificación 110
- Capítulo II. Condiciones de la Parcela 112
- Capítulo III. Condiciones de situación y forma de los Edificios 113
- Capítulo IV. Condiciones de estética 122

**TÍTULO VIII. NORMAS DE URBANIZACIÓN 126**

- Capítulo I. Disposiciones Generales 126
- Capítulo II. Proyectos y Ejecución de la Obra Urbanizadora 127
- Capítulo III. La Urbanización de los espacios viarios 129
- Capítulo IV. Las Infraestructuras Urbanas Básicas 132

**TÍTULO IX. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL 135**

- Capítulo I. Disposiciones Generales 135
- Capítulo II. Condiciones de Protección Ambiental 137
- Capítulo III. Protección del suelo, de los recursos hidrológicos, de la vegetación y de la fauna 140
- Capítulo IV. Protección de los Recursos Paisajísticos 144
- Capítulo V. Normas de Protección de los bienes demaniales 152

**TÍTULO X. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO 155**

- Capítulo I. Disposiciones Generales 155
- Capítulo II. Normas de protección del Conjunto Histórico de Sevilla 156
- Capítulo III. Normas de protección del Patrimonio Edificado 162
- Capítulo IV. Normas de protección del espacio urbano 171
- Capítulo V. Normativa de protección del patrimonio arqueológico 172





**LIBRO II. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES**

<b>TÍTULO XI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO</b>	<b>181</b>
Capítulo I. Disposiciones generales	181
Capítulo II. Régimen Jurídico del Suelo Urbano	189
Capítulo III. Las Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en el Suelo urbano	197
<b>TÍTULO XII. ZONAS DE ORDENANZA DEL SUELO URBANO</b>	<b>198</b>
Capítulo I. Disposiciones preliminares	198
Capítulo II. Condiciones particulares de la ordenación Centro Histórico (CH)	199
Capítulo III. Condiciones particulares de la ordenación de Edificación en Manzana (M)	207
Capítulo IV. Condiciones particulares de la ordenación de Edificación Abierta (A)	211
Capítulo V. Condiciones particulares de la ordenación Suburbana	214
Capítulo VI. Condiciones particulares de la ordenación de Ciudad Jardín	218
Capítulo VII. Condiciones particulares de la ordenación de Vivienda Unifamiliar Adosada	220
Capítulo VIII. Condiciones particulares de la ordenación de Vivienda Edificación Unifamiliar aislada y/o agrupada.	222
Capítulo IX. Condiciones particulares de la ordenación de Conservación Tipológica	224
Capítulo X. Condiciones particulares de la ordenación industrial	226
Capítulo XI. Condiciones particulares de la ordenación Servicios Avanzados	231
Capítulo XII. Condiciones particulares de la ordenación Servicios Terciarios	232
Capítulo XIII. Condiciones particulares de la ordenación Grandes Superficies Comerciales	236
Capítulo XIV. Condiciones particulares de la ordenación Estaciones de Servicios	237

<b>TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.</b>	<b>239</b>
Capítulo I. El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores: ordenado y sectorizado	239
Capítulo II. El Suelo Urbanizable no sectorizado	247
<b>TÍTULO XIV. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>249</b>
Capítulo I. Normas generales del Suelo No Urbanizable	249
Capítulo II. Regulación de los Usos y la edificación	253
Capítulo III. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Especial Protección	260
Capítulo IV. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural	264
Capítulo V. Sistemas generales en Suelo no Urbanizable	265
<b>DISPOSICIONES FINALES</b>	<b>266</b>
Disposición Adicional	266
Disposición Transitoria final	268
Disposición Derogatoria	269



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

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

**ANEXO II. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.**

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

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.

• **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

principios y fines de la función pública urbanística, la observancia de las reglas y estándares de ordenación legalmente dispuestos y las especialidades que a la misma son de aplicación conforme a las reglas 2ª del apartado 2.a) y 2ª y 3ª del apartado 2 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 del Plan General. Ello sin perjuicio de la persistencia en su vigencia de la documentación integrante del Plan General, en lo no afectado por la modificación, la cual prevalecerá en todo caso sobre la integrante del documento de modificación.
  - 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.

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

4. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, redactar y aprobar versiones completas y actualizadas de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones, pudiendo incluso realizar la labor de refundición necesaria para la adecuada clarificación y armonización de las disposiciones vigentes. Una vez aprobado definitivamente el texto refundido, deberá cumplimentarse lo exigido en el 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 1.1.7. 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 tendentes 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 exigiese 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 implicaren modificación puntual podrán ser, incluso, las que entrañen un cambio aislado o alteración incidental en la clasificación, la calificación global de una zona o de alguno de los elementos de los Sistemas Generales siempre que no supongan variación o incidencia en el Modelo Territorial o no distorsione la concepción global de los Sistemas Generales.

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

4. 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 las 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 realizan 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

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 considerarán 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.

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.

• **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 el 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

un excepcional o urgente interés público, en los que podrá seguirse el procedimiento previsto en el art.170.3 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

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 declaradas 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 estuviese 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.

En estas mismas circunstancias se podrán admitir incluso las obras de rehabilitación en los casos en que la disconformidad de la altura no sea superior a una planta así como en los casos de destinarse a usos que siendo disconformes con la zona de ordenanza no sean de los señalados como incompatibles con el medio urbano y siempre que no causen molestias.

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 RAMINP, 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.

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 un 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 a 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 desarrollando 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, 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.

• **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, compuesta 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 Viapequario
- o.e.14. Redes de Infraestructuras básicas de carácter estructurante.

- 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 Viapequario

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 cumplimenta 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 las 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 aquéllas frente a estas en su aplicación a la realidad concreta.
  - f. De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciasen 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 pudiesen 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.

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 edificación, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos.
6. El Plan General regula los usos y actividades del suelo y de la edificación mediante la expresión y delimitación de las zonas de uso y actividad y de sus intensidades adecuadas, estableciendo la calificación de usos globales o pormenorizados en cada zona según la clase o categoría de suelo en que se halle.
  7. El régimen urbanístico y el régimen jurídico de la propiedad, establecidos por la clasificación del suelo en el Plan, son estatutos de vigencia indefinida o vinculada en todo caso a la del propio Plan, que garantizan la seguridad mercantil en el tráfico jurídico de la propiedad; excepto cuando la modificación o revisión formal del Plan alteren la clasificación, calificación o régimen urbanístico del suelo.
  8. No obstante el número anterior, en desarrollo y ejecución de las determinaciones y plazos del Plan se producirán, conforme a las previsiones de la legislación urbanística, transformaciones automáticas en la clase de suelo y categoría de suelo, en sentido creciente de consolidación urbana y en cumplimiento de las condiciones de desarrollo impuestas, que no requieren modificación o revisión del mismo.

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

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

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.
2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el Artículo 10 de la 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 distingue 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.

- 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 Viario Principal Metropolitano y Viario 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

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, constituye 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

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.

- 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. (Planos 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 alteradas por éstos salvo justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.
3. Las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado ordenado y urbanizable ordenado tendrán el carácter de normas de aplicación directa y vinculante. En el caso de que en ejercicio de la potestad de planeamiento se decidiera por la Administración la formulación de un Plan Parcial o Especial no previsto, que tengan por objeto modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter de potestativa en este Plan General, estas determinaciones potestativas pasarán a tener el carácter de recomendación para el instrumento de planeamiento de desarrollo, que únicamente podrá apartarse de ellas previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales.

## 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

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 establezca 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

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

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

- **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.

## CAPÍTULO 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 exigidas 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.  
  
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.
  - e) 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.
  - f) Los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo incluido en su ámbito con grado suficiente para la redacción de Planes Parciales.

- 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 precisas 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 sea 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.

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 cargas, 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 reparcelación. La no constancia en la publicidad de tales extremos será sancionada como infracción en los términos previstos en la legislación urbanística.
    - c) La necesaria constancia en los títulos por los que se transmitan fincas, de los extremos dispuestos por el 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.

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 admitidos por este Plan General (en el artículo 2.2.7. 8 y 2.2.8.5 y en las fichas de los ámbitos que se contiene en el Anexo I de estas 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 defectos 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 internas 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 las áreas de reforma interior que precisan 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:

1. 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 garantizar que las reservas para el conjunto de dotaciones alcance al menos el 12% de la superficie del sector. De igual modo, en las áreas de reforma 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.
2. 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.

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.
  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 éstas 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 atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada en caso de alteración.

En los sectores y áreas de reforma interior sin ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado así como en los sectores del urbanizable sectorizado, el resto de los viales secundarios señalados en los Planos de Ordenación y en las Fichas son vinculantes de su función, origen y destino, 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 viarios 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.

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 de 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.

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 los viales 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 retranquearán 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.

• **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 pueden estar definidas 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, entendiendo 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 posibilitados.

- 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 bicarriles estructurantes definidos en el Plan General y con aquellos previstos en los sectores y áreas colindantes, acompañado al respecto la documentación planimétrica justificativa.

#### SECCIÓN CUARTA. SOBRE LOS PLANES ESPECIALES

##### • Artículo 2.2.8. Los Planes Especiales.

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 del artículo 14 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

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 impusiera, en su caso, el Plan o Norma de las cuales sean derivados. Cuando viniesen expresamente delimitados en el presente Plan se atenderán a las determinaciones estructurales y 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 actuase.

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 viaria 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

ordenación estructural y pormenorizada preceptiva señalada por el planeamiento general.

6. En ningún caso los Planes Especiales, de cualquier tipo, podrán calificar 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 comportarán 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 recibidas las cesiones; salvo que se indicase 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.

## 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.

- e) Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.
  - 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 complementan 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.

#### SECCIÓN SEPTIMA. CATÁLOGOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO

- **Artículo 2.2.11. Los Catálogos.**

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 destinos 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 las 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 pormenorizados, 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 posibiliten, 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.

• **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 ejercerá 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.

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 3.2.2. 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 y contabiliza 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 el 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 homogenización relativos al Coeficiente de Localización y al Coeficiente de Urbanización que vengan 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 CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN 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 cumplimentar 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 conservarlos 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, aceras, 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, defendiéndola 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 cerramientos 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 financiaran 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. Las 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 complementarían o sustituirían 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 aconsejaran 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 deteriorados, 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 podrán 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 hiciese un uso contrario o no permitido para los mismos, lo pusiesen 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 rebasaren 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 16/1985, de 25 de Junio, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 16/1.985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 1/1.991 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:
    - 1ª que se acredite por el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas.
    - 2ª 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.
    - 3ª 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 predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna 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 (o, 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, encaminadas a 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 los 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 tendentes a realizar las averiguaciones pertinentes sobre posibles incumplimientos del deber de conservar.

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.

- 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 obras 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 las 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 reedificación 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.

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 constate 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 tendente 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 alteradas por las Ordenanzas Municipales sobre Registro de Solares.

- **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 adquieran 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 concurra alguna de las siguientes características objetivas:
- Tipología, morfología y estructura del asentamiento manifiestamente en pugna con las determinaciones del Plan en la zona geográfica concreta.
  - 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.
  - 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.
  - Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.
  - Existencia de edificaciones de albergues, almacenes o viviendas con frente a vía pública o privada existentes o en proyecto.
  - 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.
  - Cuando varios lotes de la parcelación den 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 consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística los siguientes:

- 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.
- 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.

- 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.
- 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 por la vigente legislación 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

- 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 alterar 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.

**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 suscitarán 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

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 y 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.

• **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 exigible 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 establecidos 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.

- **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 II. 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 detalla, 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.

6. En todo caso podrá alterarse la delimitación de las unidades de ejecución realizadas en los instrumentos de planeamiento por el procedimiento establecido en el art.106 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 tendentes 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 desarrollar 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.

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.

2. Los excesos de aprovechamientos correspondientes al 10% del aprovechamiento medio se integrarán en el Patrimonio Municipal del Suelo.
3. Los excesos que se generan 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 entenderá, 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 encuentran 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.

• **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.

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.

6. De forma bianual, se determinará por el Ayuntamiento las unidades de ejecución que de forma necesaria deban de 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 4.2.12. 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 a más de una unidad de ejecución, habrán de ser distribuidos 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.

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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

### 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 a la Administración Urbanística, y, en su caso, de reparcelación económica para el cumplimiento del deber de financiar los gastos de urbanización pendientes.

#### • 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.

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 corresponden 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.

## CAPÍTULO IV. LA EXPROPIACIÓN

### • Artículo 4.4.1. Expropiación forzosa por razón del urbanismo.

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 motivada 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.

- 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.

## CAPÍTULO 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.

- 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.
- 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 clasificación 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 2.2.1.8 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

2. En el suelo urbano no consolidado, el presente Plan, en aquellos casos que procede, 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 reparcelatoria 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.

## CAPÍTULO VI. LA EJECUCIÓN EN ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA

• **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:

- 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.
- La habilitación para la organización consorcial de la gestión del área de que se trate, en los términos que libremente acuerden las Administraciones.
- 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 aquella o estén adscritos o sean administrados por ella, como de las infraestructuras y los equipamientos y los servicios por la misma construidos.
- 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:

- La delimitación de una o varias unidades de ejecución con aplicación en ellas de cualquiera de los sistemas de actuación previstos la legislación urbanística.
- La realización de obras públicas ordinarias, que pueden ser concertadas con la iniciativa privada a través de la suscripción de los oportunos convenios.

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 alterar 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.

### • 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.

- 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 innecesaria de licencia.
- 9º Los movimientos de tierras (vaciado, desmontes, explanación, excavación, terraplenado, 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 descepe.
- 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 (o 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 pertinente 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 del instrumento 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 previstas 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 verificar también si la parcela reúne las condiciones para merecer la condición tanto de suelo urbano consolidado por la 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 carga 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, prefabricados, hormigones 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 decrete 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 a reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo 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.

- **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.

## TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- **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.

• **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

7/2002.

- 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 del 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.

- 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 sujetas 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 consideran 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.

6. En el supuesto previsto en el apartado 4, y no siendo posible destinarlos a los usos previstos en el apartado anterior, a cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea 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 los 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 Nodo Logístico Norte podrá ser objeto de reserva tanto por el Municipio como por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

• **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 7/2002, 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 Concertada.
4. En los ámbitos de las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos será aplicable la exención del apartado anterior.

• **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.

## TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

## CAPÍTULO 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 constituyan, 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 los asignados 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

## 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 secano 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

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 cualquiera 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.

- 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 para 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 utilizations 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/m<sup>2</sup>, 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 6.1.7. 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 unas 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 Terciarios 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.

- **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 un 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 concurran 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.

• **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 en 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

establecida 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 establezca 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:

- En las obras de nueva edificación.
- En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.
- 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.**

- 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.
- 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, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros. A todos los efectos, los apartamentos computan como viviendas.
- 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.
- 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.**

- 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.
- Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel 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:

- 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.
- 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 mantener 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.**

- En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
- 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.
- 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.**

- 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.
- 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 6.4.1. 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, almacenaje 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, extractoras 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, tintado 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, estirado, 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, 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 superior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda y que ésta no sea superior a cincuenta (50) m<sup>2</sup>. Se incluyen las actividades domésticas complementarias a la vivienda del titular con medios y fines artesanales, y de trabajo a domicilio. En parcelas con la calificación de Industria y Almacenamiento el taller doméstico únicamente se admitirá en la tipología de abierta o aislada.

## 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.

4. Todas 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 m<sup>2</sup>
  - b) Tipo II: S mayor a 350 m<sup>2</sup>Siendo S la superficie edificada de los locales conforme a lo establecido en el artículo 6.4.3.
5. 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.
6. 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.
7. 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, 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.

• **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 fijen 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 ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando la capacidad del local sea de más de ciento 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 setecientos (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 atenerse 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 limitativas que lo sustituya, y por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

SECCIÓN 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 y almacenamiento en general.
  - 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.

## CAPÍTULO 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 setecientos 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.

Cuando 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: Cuando 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.1.2. Mediano comercio: Cuando 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 setecientos 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 tendentes 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.1.6 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 predominante 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 supeditada 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 deseable 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 SERVICIO 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, 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
- 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, almacenaje 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 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 cumplimenten las exigencias adicionales de superficie y volumen mínimos contenidos en dicha norma (Artículo A.2.1º del Anexo I: 2,00 m<sup>2</sup>/persona y 10,00 m<sup>3</sup>/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 comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Con carácter general se permite que los vestíbulos previos contengan la dotación de los lavabos exigibles, siempre que su disposición permita cumplimentar las disposiciones relativas a accesibilidad. En casos en que los aseos no se destinen al público usuario de la actividad, sino a los trabajadores y empeados 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.

- **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.

## SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OFICINAS

- **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 cumplimenten las exigencias adicionales de superficie y volumen mínimos contenidos en dicha norma (Artículo A.2.1º del Anexo I: 2,00 m<sup>2</sup>/persona y 10,00 m<sup>3</sup>/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 comunicar 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.

**mp** • **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.).

**mp** • **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.

#### SECCIÓN 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 finca 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 a 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 incidan 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 exclusivo. 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 pautado 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 interior 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 sobrecancho 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.
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 gálibo 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 fincas 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.

10. Los locales destinados a aparcamiento de vehículos dispondrán de un sistema de alumbrado artificial que proporcione un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux.
11. Los garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados serán considerados locales de riesgo de incendios, por lo que habrán de cumplir las condiciones especiales de prevención establecidas en la NBE-CPI-96 de protección contra Incendios.

• **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 registrarán 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 siguientes emplazamientos.
  - a. Bajo suelos calificados como vía pública o zona verde, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan.
  - b. 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:

- 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.

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 sea 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 gálibo 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.

- 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 TERCIARIAS

- **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.

- 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, 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 regirán por las condiciones de los Aparcamientos Públicos.

**mp** 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 mas 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 anexos 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 generan 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 estén 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.

## SECCIÓN 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 de 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 imparten 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, permanente 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.

- 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) 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 información o talleres de artes plásticas, imagen, expresión cultural y otros análogos. 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 contar 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.

**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 yacimientos de empleo, Formación de emprendedores sociales, Formación de jóvenes y mujeres y Formación de desempleados y aprendices.

**SERVICIOS PUBLICOS (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 análogas 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 de equipamiento 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 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 competentes, 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 estas 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 improcedente 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 incrementadas 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 Equipamiento 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 establecen 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 destinen 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 climatófilas de termoclima termomediterráneo ombroclima subhúmedo. Complementariamente, en las actuaciones asociadas a los cauces, se usarán especies arbóreas y arbustivas propias de comunidades edafófilas 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 concebidos 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.

2. La modificación de aquellas Zonas A Jardinadas o Zonas Verdes que cuenten con ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tráfico peatonal o contribuyan al esponjamiento 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 A Jardinadas 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 discurran 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.

- d. Si se disponen áreas de aparcamientos, 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 6.6.17. 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 análogas, 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 análogas, 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 cinco (5) metros cuadrados de superficie de parcela neta. La implantación de este uso requerirá la previa aprobación de un Plan Especial que procurará que el grueso de dicha edificabilidad terciaria se concentre sobre la calle Juan Bautista Muñoz y la esquina norte de la calle José de Gálvez, a fin de garantizar la permeabilidad del Sistema General hacia la avenida de los Descubrimientos.

## 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. Viario 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 constituida por dos clases:
    - a.1 Viario 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 Viario 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. Viario 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 pormenorización 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 diseñadas 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 atravesase, 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 (RDL 339/1990), 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 6.6.23. 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.

**• 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 esponjamiento 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 a la 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 tráficos. 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.

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:

Ferrovionario (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 destine 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, puertos, 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 Ferrocarril de Mercancías de La Negrilla que se encuentran incluidos en el ámbito del Plan Parcial SOUTCA-04 "FFCC 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 desarrollaran 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, precisaran 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 desarrollaran 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.

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 SUO-DMN-01 "Buen Aire", SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo", el SUS-DBP-07 "Pítamo Sur", el SUS-DMN-07 "Polígono Reciclaje" y el SOU-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 representan 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.

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 demanial, 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 SUP.TO.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.

• **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 la 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 tendentes 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 a los usos globales y pormenorizados que se contienen en los planos de ordenación pormenorizado completo y fichas de los ámbitos del Anexo I de estas Normas, 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 portuaria 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: pasajeros, 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 Aeroportuaria.

2. Todos los elementos incluidos en la Zona de Servicios Aeroportuaria se consideran 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 Aeroportuaria. 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 aeroportuaria 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 compromete 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 cumplimentar 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 dotacional 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 destine 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 RIPCI, 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.

**• Artículo 6.6.39. Condiciones particulares para la red de energía eléctrica.**

1. Las condiciones establecidas en las presentes Normas son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.
2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse, en primer lugar, en los lugares que se señalen por el planeamiento, y si ello no fuera posible y no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar, en suelos con destino a Equipamientos y Servicios Públicos o Espacios Libres, por ese orden de prelación. En todos los casos darán lugar a sus correspondientes servidumbres. Si se produjeran alguno de los supuestos previstos en la legislación urbanística, consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, podrán instalarse en cualquier situación parcela, debiendo demostrarse fehacientemente que la actuación necesaria no tiene cabida en las tres situaciones antes descritas, así como que con ella no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar.
3. En el suelo urbanizable, en atención a su previsible transformación urbanística, no se podrá hacer instalación ninguna de alta tensión aérea fuera de las señaladas por estas Normas. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señalados por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.
4. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al Suelo Urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
5. En el suelo urbano consolidado, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén ejecutadas las que definen alienaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente.
6. En el suelo urbano no consolidado y urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las obras de reurbanización, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.
7. La modernización de las infraestructuras eléctricas de Alta Tensión de la ciudad se realizará conforme a las previsiones del presente Plan General, realizadas de acuerdo con el nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico.
8. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos urbanos y urbanizables se modificarán a subterráneo, o en su caso, y de forma subsidiaria, se alterará su trazado aéreo para hacerlo coincidir con los pasillos aéreos definidos en el presente Plan General.
9. Cualquier solicitud de autorización de modificación de trazado actual de las líneas aéreas de Alta Tensión, sólo se concederá en caso de coincidencia con los trazados de los "pasillos eléctricos" o corredores donde se concentrarán las líneas aéreas de alta tensión.
10. Todas las líneas aéreas de Alta Tensión de nueva implantación en suelos urbanos y urbanizables se realizarán en subterráneo.
11. De acuerdo con el Real Decreto 1955/2000 las nuevas subestaciones para la dotación de infraestructura eléctrica a los suelos urbanizables, serán financiadas por los promotores afectados como parte de las cargas de urbanización. Los promotores podrán ser resarcidos de la inversión realizada en función de la potencia sobrante, bien por Endesa, o por los promotores de los sectores próximos, hasta 5 años después de la puesta en servicio de la nueva subestación.
12. Los suelos para la construcción de las nuevas subestaciones tendrán la calificación de zona de servicios infraestructurales.
13. Los terrenos así calificados en suelo urbano no consolidado y urbanizable serán objeto de obtención gratuita a cuenta del desarrollo urbanístico en el sector en el que se localicen. La superficie orientativa de la parcela en que se localice la subestación será de 2.000m<sup>2</sup>.
14. Los terrenos calificados para la instalación de las subestaciones eléctricas en suelo urbano consolidado se obtendrán por expropiación forzosa, siendo beneficiaria de la expropiación la compañía prestataria del servicio público.
15. Las nuevas subestaciones eléctricas se construirán integradas dentro de un edificio específico, debidamente integrado en el entorno, protegido y aislado.
16. Con objeto de eliminar los impactos al paisaje urbano de los postes metálicos, se utilizarán columnas metálicas con postes tubulares en sustitución de los antiguos apoyos tradicionales con barras angulares, por la mejora estética que aportan al paisaje y la menor superficie de ocupación sobre el terreno.
17. Los centros de transformación, en las nuevas urbanizaciones, no se podrán implantar dentro de las zonas verdes y espacios libres, debiéndose utilizar como criterio óptimo la ubicación del centro de transformación en el interior de las parcelas edificadas, en edificios adecuados a tal fin.

18. En el suelo no urbanizable se evitara 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 a 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 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 regulan 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 regirá 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 la 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:
    - a) Con carácter general en fachadas de cualquier edificio.
    - b) En cubiertas de edificios protegidos por el planeamiento urbanístico con niveles "A" (Protección Integral), "B" y "C" (Protección Parcial en grado 1).
    - c) En el suelo clasificado como No urbanizable de Especial Protección Integral.
    - d) 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
    - e) En parcelas con uso de equipamiento no podrá 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.
  - B. Limitaciones:
    - a) 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 destinadas a prestar servicio de 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:
- a) 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).
  - b) 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).
  - c) 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 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>).
- B. Estaciones Base de Telefonía Móvil en superficie libre de parcela.
- a) 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.
  - b) 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) En suelos no urbanizables, la altura máxima del conjunto formado por antena y soporte será de veintiocho metros (28,00 metros) y la separación a los linderos, de la mitad de su altura. Estas instalaciones tendrán carácter temporal en función del plazo estimado de amortización de la inversión, conforme lo dispuesto en el artículo 52.4 de la LOUA, sin perjuicio de su posibilidad de renovación.
- 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 cuatro metros (4,00 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 6.6.36.

• **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 asistemáticas no precisan 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 coincide 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.  
  
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.

- e. Y el sistema general de servicios técnicos, integrados por las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración de agua.
- 2. Los sistemas generales definidos por el Plan General se delimitan en el Plano de Ordenación Estructural denominado Estructura del Territorio. Sistemas Generales (o.e.04) y en los planos de ordenación pormenorizada completa identificados con las letras (SG). Los sistemas generales se adscriben a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

• **Artículo 6.7.4. Regulación de los Sistemas Generales.**

1. La inclusión de terrenos y edificaciones como sistema general conlleva un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen en el modelo la ordenación urbanística por el que se opta.
2. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Capítulo VI del presente Título. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Especiales y por los correspondientes Proyectos Técnicos y de Urbanización que, para la ejecución de dichos elementos, puedan formularse.
3. Será obligatoria la formulación de Plan Especial para la ordenación, regulación y ejecución de los sistemas generales que expresamente se indica en estas Normas. El desarrollo de los restantes sistema generales o elementos de los mismos se efectuará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda, en función de la materia específica. No obstante, el Ayuntamiento podrá acordar la necesidad de que la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales se efectúe mediante Plan Especial, cuando sea preciso reajustar las reservas de suelo previstas en el Plan General o cuando resulte conveniente precisar la coordinación entre la implantación del elemento y su entorno más inmediato.
4. Hasta tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el apartado anterior, y salvo indicación en contra de estas Normas, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones del Plan y se sujetará a las normas del apartado 2 de este artículo, en especial, a las calificaciones de suelo, edificabilidad y demás condiciones vinculantes que el Plan establece.
5. Los elementos de sistemas generales incluidos en los sectores del suelo urbanizable delimitados por el Plan General requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen los sectores correspondientes, sin perjuicio, en todo caso, de la facultad municipal de obtener y ejecutar anticipadamente los suelos destinados a sistemas generales.

• **Artículo 6.7.5. Procedimiento de obtención de los Sistemas Generales.**

1. Los Sistemas Generales se obtienen por adscripción al dominio público, afectos al uso determinado por el presente Plan General.
2. La calificación del suelo como Sistema General conlleva la utilidad pública o interés social de los usos y actividades a que dicho suelo se destina o que en él se ubican. Por ello, los sistemas generales se obtienen por expropiación, mutación demanial, ocupación directa, transferencia de aprovechamientos, reserva de aprovechamiento o a través de la resolución de los correspondientes expedientes reparcelatorios en función del tipo de gestión determinado por el Plan.
3. El Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada. La cesión de estos suelos será obligatoria y su gestión se efectuará bien por expropiación, bien con cargo a los ámbitos de gestión con exceso de aprovechamiento mediante el procedimiento de ocupación directa o mediante acuerdo voluntario de adjudicación.
4. Las previsiones del Plan General respecto a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente especificadas en las fichas de programación.
5. Estas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales de forma anticipada

## SECCIÓN TERCERA. SISTEMAS LOCALES.

**Artículo 6.7.6. Elementos de los Sistemas Locales.**

Los sistemas locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

**Artículo 6.7.7. Obtención de suelo para los Sistemas Locales.**

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos por el propio Plan.
2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o Entidad actuante para afectarlos a los usos propios de estos sistemas se efectuará:
  - a) Si la gestión es a través del instituto expropiatorio, a la extensión del acta de ocupación.
  - b) Si el sistema de actuación es el de compensación o el de cooperación, por subrogación real a la aprobación de los proyectos de reparcelación o, en su caso, cuando se produzca el acuerdo declarando la innecesariedad de tales proyectos.

## TÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

## CAPÍTULO I. APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

**Artículo 7.1.1. Aplicación.**

1. Las Normas contenidas en el presente título se aplicarán a la edificación en el suelo urbano y en el urbanizable, y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.
2. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

**Artículo 7.1.2. Tipos de obras de edificación.**

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:
  - 1.1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:
    - a. Obras de conservación y mantenimiento: Son obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.
    - b. Obras de consolidación: Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.
    - c. Obras de acondicionamiento: Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.
    - d. Obras de restauración: Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura

arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

1.2. Obras de reforma: Son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

- a. Reforma menor: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriores citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.
- b. Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.), permiten demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.
- c. Reforma General: Son obras en las que, manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta, permiten intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución respetando, en el caso de pertenecer a alguna tipología protegible, los elementos definidores de la misma y de acuerdo con las condiciones particulares de zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en ella.

1.3. Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado serán de demolición total o parcial.

1.4. Obras de nueva edificación: Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

- a. Obras de reconstrucción: Son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

b. Obras de sustitución: Son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

c. Obras de ampliación: Son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
- Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

d. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

• **Artículo 7.1.3. Condiciones de la edificación.**

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes en los términos que resulten de los mismos, las de las ordenanzas de zona o del planeamiento de desarrollo, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a. Condiciones de parcela.
- b. Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c. Condiciones de calidad e higiene.
- d. Condiciones de dotaciones y servicios.
- e. Condiciones de seguridad.
- f. Condiciones ambientales.
- g. Condiciones de estética.

3. Las condiciones de calidad, higiene, de dotaciones y servicios así como las de seguridad se regularán por Ordenanzas Municipales específicas. Hasta tanto, se regularán por las disposiciones contenidas en el Anexo II. A. Sobre las Condiciones Generales de las Edificaciones en materia de calidad, higiene, dotaciones y seguridad.

4. Las condiciones ambientales se regularán por las disposiciones contenidas en el Título IX relativo a las Normas de Protección, que sean de aplicación así como por las Ordenanzas Municipales en la materia.

## CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LA PARCELA.

### • Artículo 7.2.1. Definición.

Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

### • Artículo 7.2.2. Aplicación.

Las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

### • Artículo 7.2.3. Definiciones referentes a las condiciones de la parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

- a. Manzana: Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.
- b. Parcela: Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.
- c. Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.
- d. Superficie de parcela: Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

### • Artículo 7.2.4. Solar.

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan, ubicada en suelo urbano, que se encuentren dotadas de los siguientes servicios y características:
  - a. Que se encuentren totalmente urbanizadas conforme a las determinaciones establecidas en el presente Plan, en los instrumentos que lo desarrollan y en los Proyectos de Urbanización, y por ello, dotadas de los servicios urbanísticos de abastecimiento y saneamiento de agua con conexión inmediata a las redes públicas, suministro de energía eléctrica, con caudal y potencia suficiente para la edificación prevista, así como aquellos otros servicios de telecomunicaciones exigibles por la normativa en vigor.
  - b. Que estén emplazadas con frente a una vía urbana abierta al uso público con acceso suficiente para posibilitar el acceso de los servicios contra incendios, y cuente con alumbrado público, pavimentación en su calzada y ejecución de sus aceras en las condiciones exigidas por el Decreto 72/92 para eliminar barreras que dificulten su accesibilidad, y
  - c. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
2. La condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas o esté sujeta a Estudio de Detalle o Unidad de Ejecución previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.

### • Artículo 7.2.5. Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, debiendo resolver todas las condiciones exigidas por estas normas en el interior de la misma. No obstante, las edificaciones podrán compartir el sistema estructural, debiendo en este caso, acreditarse la constitución de la correspondiente servidumbre recíproca.
2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento, ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

• **Artículo 7.2.6. Segregación y agregación de Parcelas.**

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.
2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan las dimensiones mínimas de superficie si cumplimentan el resto de las condiciones de edificación y los requisitos para ser consideradas como solar y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.
3. Toda segregación, deberá cumplimentar los requisitos establecidos en estas Normas para las condiciones de edificación así como presentar una estructura racional de disposición de las parcelas resultantes.

• **Artículo 7.2.7. Definición e identificación de las parcelas.**

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su código urbanístico. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

• **Artículo 7.2.8. Condiciones para la edificación de una parcela.**

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - a. Estar aprobado definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada del área en el que se localice.
  - b. Estar calificada con uso edificable.
  - c. Cumplimentar las condiciones de parcela mínima exigida en cada caso.
  - d. Que tenga la condición de solar.
  - e. Que se hayan cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados a la categoría y clase de suelo de que se trate.
2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de las condiciones de edificabilidad, retranqueos, alturas, ocupación y demás condiciones exigidas a la edificación según la zona en la que se pretenda localizar.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

• **Artículo 7.3.1. Condiciones de situación y forma de los edificios.**

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

• **Artículo 7.3.2. Aplicación.**

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma) tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezca las ordenanzas de zona o las normas de protección.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

• **Artículo 7.3.3. Alineación exterior.**

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Ordenación Detallada o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.
2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

• **Artículo 7.3.4. Línea de edificación, alineación interior y fondo edificable.**

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.
2. Alineación interior es la línea marcada en los Planos de Ordenación Detallada con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.
3. Fondo edificable es la línea marcada en los Planos de Ordenación Detallada que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

**Artículo 7.3.5. Fachada y medianería.**

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.
2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

**Artículo 7.3.6. Alineación virtual.**

Alineación virtual en planta superior es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

**Artículo 7.3.7. Separación a linderos.**

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.
2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.
3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.
4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalación resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los linderos de la parcela, excepto las piscinas y la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

**Artículo 7.3.8. Retranqueos.**

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
2. El retranqueo puede ser:
  - a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
  - b. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
  - c. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.
3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

**Artículo 7.3.9. Edificios colindantes y separaciones entre edificios.**

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.
2. Se entiende que un edificio está separado de otros cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.
3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

**Artículo 7.3.10. Área de movimiento de la edificación.**

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

- **Artículo 7.3.11. Rasantes, cota natural del terreno y cota de nivelación.**

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota  $\pm 0$  de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

### SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

- **Artículo 7.3.12. Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.**

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.
3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

- **Artículo 7.3.13. Superficie ocupable.**

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.
3. La superficie de los patios de luces y viveros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

- **Artículo 7.3.14. Ocupación bajo rasante.**

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

- **Artículo 7.3.15. Superficie libre de parcela.**

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.
2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior, se permitirá la instalación de marquesinas y toldos para proteger la entrada al edificio principal, que deberán respetar las normas que para estos elementos dicten las Ordenanzas Municipales.

3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

- **Artículo 7.3.16. Construcciones auxiliares.**

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.
2. Estas construcciones auxiliares deberán cumplir, con las condiciones de ocupación y separación a linderos que se fijan en cada ordenanza de zona, y el volumen construido computará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.
3. En todo caso, la altura máxima de estas construcciones auxiliares será de tres (3) metros.

## SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

- **Artículo 7.3.17. Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta.**

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.
2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.
4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.
5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m<sup>2</sup>t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m<sup>2</sup>s).

- **Artículo 7.3.18. Cómputo de la superficie edificada.**

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1. No se computará como superficie edificada la de los soportales de uso público, pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las condiciones establecidas en este Título, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
2. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como las edificaciones auxiliares.
3. La superficie edificada de espacios exteriores privativos, cubiertos, incluso con estructuras ligeras, o descubiertos, volados o no, tales como terrazas, lavaderos, tendederos, etcétera,

computarán al cincuenta por ciento (50%) de su superficie, con independencia de que estén cerrados por uno, dos o tres lados. Los que estén cerrados por cuatro lados, incluso con celosías o vidrios, computarán al cien por cien (100%).

4. El cómputo de la edificabilidad de las construcciones bajo rasante se regula conforme a lo dispuesto en el Artículo 3.1.2. apartado 3 de estas Normas.

- **Artículo 7.3.19. Consideración del coeficiente de edificabilidad.**

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

## SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

- **Artículo 7.3.20. Sólido capaz.**

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

- **Artículo 7.3.21. Altura del edificio.**

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.
2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
3. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:
  - a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.
  - b. Altura total: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio.
4. Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.
5. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. La altura también podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB, para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

• **Artículo 7.3.22. Altura máxima.**

1. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación.
2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

• **Artículo 7.3.23. Consideración de la condición de altura.**

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana.

• **Artículo 7.3.24. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.**

Por encima de la altura máxima, y salvo que en las condiciones particulares se disponga otra cosa, sólo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales, y cuyo arranque debe producirse en la cara superior del forjado. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros. Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.
- b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de un máximo de ciento ochenta (180) centímetros de altura.
- c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.
- d) Los remates de las cajas de escaleras y depósitos no podrán sobrepasar una altura de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa. El resto de construcciones auxiliares no podrá superar los trescientos (300) centímetros. Las casetas de ascensores podrán llegar hasta cuatrocientos (400) centímetros. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio competente, y en su defecto el buen hacer constructivo.

- e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

• **Artículo 7.3.25. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.**

1. Edificios con alineación obligatoria a vial: En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

- a. Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.
- b. Si por el contrario, la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

- a. Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.
- b. Si las alturas reguladoras fueran diferentes se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles. Por motivos de composición estética, y sin incrementar la edificabilidad, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

- c. En las distintas zonas incluidas dentro de la delimitación del Conjunto Histórico Declarado, cuando por la aplicación de la regla anterior resultaran en una misma parcela diferencias de alturas de más de una (1) planta, se podrá exigir igualar o regularizar dicho número de plantas con el objeto de evitar saltos desproporcionados que incidirían negativamente en el ambiente urbano donde se enclavan. Esta medida no supondrá un aumento en la edificabilidad de partida asignada por el Plan.

1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

- a. Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.
- b. Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y que se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común. La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta.

1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza: Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella. Cuando parte de la fachada de un edificio de frente a una plaza y el resto a viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto de apartado 1.2.b. de este Artículo.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderá a las siguientes reglas:

2.1. La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

2.2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

2.3. En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

• **Artículo 7.3.26. Altura de las edificaciones.**

Cuando el Plan General no fije expresamente la altura de la edificación, las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción dos a uno (2:1).

• **Artículo 7.3.27. Plantas.**

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a. Sótano: Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.

b. Planta baja: En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento cincuenta (150) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.

c. Entreplanta: Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

d. Planta piso: Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

e. Ático: Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.

f. Bajo cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

- **Artículo 7.3.28. Altura libre y cota de planta piso.**

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo.
3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

- **Artículo 7.3.29. Sótanos.**

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.
2. El número total de sótanos será el necesario para el cumplimiento de la dotación en función del uso. Podrá autorizarse un número mayor de plantas de sótano, previa acreditación de su necesidad y conveniencia por razones de tráfico, movilidad o necesidades de aparcamientos de residentes en la zona donde se inserte.

- **Artículo 7.3.30. Entreplantas.**

1. La construcción de entreplantas únicamente podrán autorizarse siempre que su superficie útil no exceda del cuarenta por ciento (40%), de la superficie útil del local a que esté adscrita, se destine a usos accesorios del principal y no rebase la superficie edificable.
2. La altura libre de piso, por encima y por debajo, de la entreplanta será, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

- **Artículo 7.3.31. Planta baja.**

Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, y sin perjuicio de las que correspondan en función del uso al que se destine la edificación, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:

- a. En la edificación alineada a vial: un mínimo de trescientos sesenta (360) centímetros, fijándose el máximo de acuerdo con las alturas de las colindantes.
- b. En el resto de los supuestos tendrá un mínimo de doscientos ochenta (280) centímetros desde el forjado inferior de la planta baja. En todo caso, el forjado de cubierta de la planta baja distará un mínimo de trescientos sesenta (360) centímetros desde la cota natural del terreno.

- **Artículo 7.3.32. Planta piso.**

La altura libre mínima de las plantas piso vendrán determinadas por lo establecido en las presentes Normas para los diferentes usos y en las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, y en su defecto, será como mínimo de doscientos setenta (270) centímetros. Las plantas para servicio e instalaciones de altura inferior a doscientos diez (210) centímetros no computarán a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable medida en unidades métricas.

- **Artículo 7.3.33. Áticos y plantas bajo cubierta.**

1. Sólo se permitirán los áticos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.
2. Las plantas bajo cubiertas, igualmente, sólo se autorizarán donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si son habitables deberán tener al menos en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros. En estos casos, computará a los efectos de edificabilidad, todo espacio con altura superior a doscientos diez (210) centímetros.

- **Artículo 7.3.34. Patios.**

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Los patios pueden ser:
  - 2.1. Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:
    - a. Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
    - b. Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los Artículos siguientes.
  - 2.2. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.
  - 2.3. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.
  - 2.4. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

• **Artículo 7.3.35. Anchura de patios.**

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los parámetros de fachada opuestos.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

• **Artículo 7.3.36. Medición de la altura de los patios.**

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada parámetro se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación, tomando como referencia la cara superior del forjado.

• **Artículo 7.3.37. Dimensión de los patios de parcela.**

1. Sin perjuicio de lo que establezca el Plan General en las condiciones particulares de zona las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.
2. En viviendas unifamiliares la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura ( $h/3$ ), con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.
3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:
  - a. La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medidos en la forma citada en los Artículos 7.3.35 y 7.3.36.
  - b. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

USO DEL LOCAL	EN RELACIÓN CON LA ALTURA	DIMENSIÓN MÍNIMA ABSOLUTA (metros)
Patios vivideros	h	9,00
Patios de luces:		
Si iluminan a piezas habitables excepto a cocina	$h/3$	3,30
Si sólo ilumina la cocina	$h/4$	3,00
Patios de ventilación	$h/5$	2,00

- c. En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.
- d. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro anterior. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

- e. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el Artículo siguiente.

• **Artículo 7.3.38. Dimensión de los patios abiertos.**

La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura ( $h/3$ ) y como mínimo de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso, y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

• **Artículo 7.3.39. Dimensión de los patios ingleses.**

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de trescientos (300) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

• **Artículo 7.3.40. Cota de pavimentación.**

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él abran huecos de luces o de ventilación.

• **Artículo 7.3.41. Acceso a patio.**

1. Los patios vivideros contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y disfrute de los mismos.
2. Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

• **Artículo 7.3.42. Construcciones en los patios.**

1. En las zonas de uso determinado de viviendas no se autorizará ninguna construcción de nueva planta ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.

2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.
3. El patio en viviendas plurifamiliares podrá ser objeto de separación para uso y disfrute exclusivo de las edificaciones en planta baja mediante paramentos de elementos de construcción ligera, y cerrado hasta una altura máxima de ciento cincuenta (150) centímetros.

• **Artículo 7.3.43. Cubrición de patios.**

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

• **Artículo 7.3.44. Régimen de mancomunidad de patios.**

1. Los patios mancomunados son los patios de parcela comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.
2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.
3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

- **Artículo 7.4.1. Definición.**

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

- **Artículo 7.4.2. Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La Administración Urbanística Municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas. De igual forma serán de aplicación las normas contenidas en el Título Noveno siguiente sobre protección del paisaje urbano.

- **Artículo 7.4.3. Armonización de las construcciones en su entorno.**

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.

- **Artículo 7.4.4. Protección de los ambientes urbanos.**

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.
2. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.
3. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

- **Artículo 7.4.5. Fachadas.**

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.
2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.
3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

- **Artículo 7.4.6. Tratamiento de las plantas bajas.**

1. El tratamiento estético de las plantas bajas deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.
2. En las obras de reforma parcial en los edificios que afecten a la planta baja deberá justificarse que ésta sigue armonizando con el resto de la fachada,

- **Artículo 7.4.7. Materiales de fachada.**

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición, estéticos de cada zona.

- **Artículo 7.4.8. Modificación de fachadas.**

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados la Administración Urbanística Municipal podrá hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.
3. En edificios en que se hubieran realizado cerramiento anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.
4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idénticas soluciones en los huecos.

- **Artículo 7.4.9. Soportales.**

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirá fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
- b. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.

- **Artículo 7.4.10. Plantas bajas porticadas.**

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción si así estuviera previsto en las condiciones particulares de zona y no lesione los valores ambientales del lugar.

- **Artículo 7.4.11. Fachadas ciegas.**

1. Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.
2. No obstante, podrá admitirse la existencia de fachadas ciegas en las plantas bajas de las edificaciones en aquellas actividades en que dicha solución a juicio de los servicios técnicos competentes sea la más idónea para compatibilizar los usos previstos con los demás existentes en el área donde se sitúan, fundamentalmente por materia de ruidos (discotecas, supermercados, etc.). En tales casos se garantizará por medios mecánicos la ventilación e iluminación necesarios, debiendo, en todo caso, diseñarse la fachada ciega en consonancia con la composición de la del resto del edificio y las colindantes, mediante la introducción de elementos arquitectónico, texturas, colores, etc.

- **Artículo 7.4.12. Instalaciones en la fachada.**

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.
3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

4. Queda expresamente prohibida cualquier tipo de instalación en fachadas de edificaciones con algún nivel de protección.

• **Artículo 7.4.13. Cuerpos salientes.**

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la latitud de la calle, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada.
4. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse la medida de vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

• **Artículo 7.4.14. Elementos salientes.**

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.
2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:
  - a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.
  - b. Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo (1/40) del ancho del vial respecto a la fachada, ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.
  - c. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros, y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.
  - d. En todo caso, el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

• **Artículo 7.4.15. Elementos salientes no permanentes.**

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el Plan General.

• **Artículo 7.4.16. Portadas y escaparates.**

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

• **Artículo 7.4.17. Medianerías.**

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.
3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

• **Artículo 7.4.18. Cerramientos.**

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su seguridad, estabilidad y conservación en buen estado.
2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:
  - a. Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

- b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación de la Administración Urbanística Municipal.
- 3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

• **Artículo 7.4.19. Protección del arbolado.**

1. La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.
2. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
3. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida.
4. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.
5. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
6. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
7. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

• **Artículo 7.4.20. Incremento del patrimonio urbano natural.**

A fin de conservar y mejorar el medio ambiente, y como complemento de la definición de solar establecida en el artículo 7.2.4., toda obra nueva deberá contar en el espacio público del frente de la parcela con la plantación de una especie arbórea por cada fracción de veinte (20) metros cuadrados edificables en el frente de la parcela. Cuando las circunstancias concurrentes aconsejaren posponer la plantación, ésta se llevará a cabo en la zona indicada por la Administración Urbanística Municipal, que publicará una tabla de equivalencias de especies arbóreas. Esta obligación podrá sustituirse por su equivalente económico para su ejecución subsidiaria por la Administración, basándose en cuanto a su valoración en el índice según especie o variedad establecido en las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente.

• **Artículo 7.4.21. Consideración del entorno.**

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
2. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
3. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.

• **Artículo 7.4.22. Urbanización y ajardinamiento de los patios de manzana.**

Los patios de manzanas deberán ajardinarse al menos en cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente. De igual modo, se diseñarán los itinerarios libres para aproximación y maniobra de los vehículos de extinción de incendios y salvamento.

- **Artículo 8.1.1. Aplicación.**

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.
2. De igual modo se aplicarán las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales sobre urbanización que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, deben redactarse en el plazo máximo de dos años para desarrollar las previsiones del presente Título y del resto de determinaciones del presente Plan General relacionadas con las condiciones de las obras de urbanización.

Hasta tanto se aprueben las mencionadas Ordenanzas, serán de aplicación supletoria, y con el carácter de ordenanzas urbanísticas, las disposiciones sobre condiciones de la urbanización que se contienen en el Anexo II.B denominado "Disposiciones Complementarias sobre Condiciones de Urbanización" de estas Normas. De igual modo, la regulación contenida en este Anexo II.B servirá de criterios y directrices para la elaboración de las futuras Ordenanzas Municipales en la materia.

En todo caso, las Ordenanzas Municipales que deben elaborarse deberán respetar las determinaciones contenidas en este Título y en los restantes preceptos de las Normas Urbanísticas, salvo que en el mismo se exprese que tiene naturaleza análoga a la de una Ordenanza y que, por tanto, tiene el carácter de regulación supletoria hasta su sustitución por aquéllas.

3. Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92 de 5 de Marzo o norma que lo sustituya.

- **Artículo 8.2.1. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.**

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle.
2. Los Proyectos de Urbanización son proyectos generales de urbanización que tienen por objeto la definición y desarrollo técnico de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización (definición geométrica y replanteo de la vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluirán de igual modo, el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines públicos) en una unidad de ejecución.
3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.
4. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material de las obras en atención a las características del suelo y/o subsuelo. A tal fin, los Proyectos de Urbanización podrán ajustar y adaptar el viario completando la definición realizada en el planeamiento urbanístico del cual proceden como consecuencia de los replanteos y definición geométrica de la topografía resultante, especialmente en las intersecciones y entronques con la ciudad existente.
5. En Suelo Urbano Consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrán integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

• **Artículo 8.2.2. Contenido de las Obras de Urbanización.**

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización son, conforme al art.98 y 113 LOUA:

- a) Las de vialidad, comprendiendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- b) Las de saneamiento, que incluyen la construcción de colectores (generales y parciales), acometidas, sumideros, imbornales y tajeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.
- c) Las obras para la instalación y el funcionamiento del servicio público de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias, y las de distribución domiciliaria de agua potable.
- d) Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de riego y de hidrantes contra incendios, así como las medidas complementarias a adoptar para garantizar el acceso, maniobra e intervención de los equipos de protección civil.
- e) Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como las obras e instalaciones para el alumbrado público.
- f) Las obras para las instalaciones de la red de telefonía y telecomunicaciones.
- g) Las obras de ajardinamiento y arbolado, incluyendo el mobiliario urbano, de parques, jardines y vías públicas.

Las obras anteriores incluyen la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes generales existentes, aun cuando estas se localicen exteriores a la unidad. Deberá justificarse por los agentes promotores que las redes proyectadas tienen capacidad suficiente para atenderlos. En caso contrario, las obras de urbanización del planeamiento de desarrollo deberán resolver a su costa la falta de capacidad de las redes existentes, realizando sus acometidas donde exista dotación suficiente para garantizar los nuevos servicios.

• **Artículo 8.2.3. Régimen de aprobación de los Proyectos de Urbanización.**

1. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización será establecido mediante Ordenanza Municipal. La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización requiere de la previa aprobación del planeamiento que los legitime y de los informes de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.
2. Las obras de urbanización incorporadas como obras complementarias en los proyectos de edificación, cuando así sea procedente, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.
3. Los Proyectos de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable cumplirán las condiciones establecidas en este Título, en el artículo 2.2.6 del Título II, en el Capítulo VI del Título VI de las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales que las desarrollen. Hasta tanto se aprueben éstas, serán de aplicación las condiciones del Anexo II.B Disposiciones Complementarias sobre condiciones de la Obra de Urbanización de las presentes Normas.

• **Artículo 8.2.4. Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras.**

1. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. El contenido técnico de las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización se expresa, como mínimo, en los siguientes documentos que integran una unidad, con el detalle y complemento que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas:
  1. Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras.
  2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano
  3. Planos de proyecto y detalle que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos las obras, incluidas las excavaciones, movimientos de tierras, y las señalizaciones y marcas.
  4. Mediciones
  5. Cuadros de Precios
  6. Presupuesto
  7. Pliego de Condiciones técnicas de las obras y servicios, y en su caso (en los sistemas de actuación públicos) de condiciones económicas-administrativas. El Proyecto debe contener las prescripciones necesarias para la ejecución de las obras y para su contratación.

La documentación se ajustará a las disposiciones contenidas en el Anexo II.B de estas Normas denominado Disposiciones Complementarias sobre Condiciones de Urbanización.

2. En los pliegos de condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas detalladas de realización de las obras, tanto finales como parciales, y recoger las condiciones que la Gerencia Municipal de Urbanismo establezca para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.
3. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en el apdo. 1º de este artículo, y se tramitarán por idéntico procedimiento que el de la licencia de obras.
4. En la redacción de los Proyectos de Obras Ordinarias y en los Proyectos de las Obras de Reurbanización del espacio Viario y los espacios libres, tanto municipales, como de los particulares y Compañías de Servicios en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado, serán de aplicación los criterios y determinaciones generales de las presentes Normas para los Proyecto de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable, salvo justificación de imposibilidad material de cumplimiento, siendo exigible en todo caso las determinaciones específicas para las obras de reurbanización expresamente contenidas en estas Normas.

#### **mp** • Artículo 8.2.5. Ejecución de las Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Sevilla.
2. En todas las obras de urbanización será de aplicación el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo, de Eliminación de Barreras o cualquier otra disposición que lo supliere. De igual modo se aplicarán las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.
3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

#### • Artículo 8.2.6. Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos.

1. Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, una garantía equivalente al 25 por 100 del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afecciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo.
2. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:
  - a. En metálico.
  - b. Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.
  - c. En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.
  - d. Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.
  - e. Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.
3. El presupuesto del Proyecto podrá ser revisado y modificado por la Administración Urbanística Municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.
4. Serán de cuenta del Promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visado de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los Organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de las instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración.

• **Artículo 8.2.7. Recepción de las Obras de Urbanización.**

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio.
2. La recepción de las obras se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto autorizado así como a las prescripciones técnicas aprobadas por la Administración Municipal sobre calidad de la obra urbanizadora.
3. La recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta.
4. Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el municipio o por la entidad urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.

CAPITULO III. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS.



• **Artículo 8.3.1. Características de las Sendas Públicas para Peatones. Itinerarios libres de obstáculos.**

1. Los Proyectos de Urbanización deberán cumplimentar las siguientes condiciones para garantizar la presencia de sendas públicas para peatones e itinerarios libres de obstáculos:

Las calles peatonales y las aceras del sistema viario deberán diseñarse para constituir sendas públicas para peatones con itinerarios libres de obstáculos.

El ancho libre de obstáculos mínimo para la circulación de peatones en las aceras será de 2,00 metros, salvo para elementos puntuales de mobiliario urbano colocados en el tercio exterior de la acera, y que permitan una anchura libre restante igual o mayor de 1,50 cm. Cuando condicionantes de espacio lo permitan, la anchura recomendada de estos itinerarios será mayor o igual que 2,00 metros, para permitir el cruce de dos personas con sillas de ruedas.

En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones, a excepción de los elementos que puedan colocarse para impedir el paso de vehículos. En el caso particular de señales de tráfico, se dispondrá a partir de 2,00 metros de altura para evitar obstáculos en el tránsito a los viandantes.

Como norma general, se deberá reservar el tercio del acerado más próximo a la calzada para la disposición de mobiliario urbano, árboles, alumbrado público, vados y cualquier otro obstáculo.

Los postes de señalizaciones de tráfico, báculos de alumbrado, instalaciones y cuadros de infraestructura de telecomunicación, soportes publicitarios, mobiliario urbano y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán disponerse en el tercio del acerado reservado para estos usos, de forma que permitan el cómodo tránsito de los peatones, especialmente de invidentes y personas con dificultades sensoriales o con movilidad reducida, y manteniendo siempre como mínimo una anchura libre de obstáculos de 1,90 metros. Se procurará el agrupamiento de dichos elementos en un solo soporte.

La disposición de instalaciones que ocupen parcialmente las zonas peatonales (kioscos, terrazas de bares, etc.), tanto habituales como provisionales, deberán permitir el tránsito peatonal, dejando libre al menos una franja continua de 2,00 metros.

2. En las obras de Reurbanización de viario existente, cuando las condiciones del número anterior no puedan cumplirse, se ampliara la anchura de las aceras suprimiendo las plazas de aparcamiento necesarias, para que al menos se pueda disponer de una anchura libre de obstáculos de 1,40 m. En los casos en que por "imposibilidad física" en las barriadas tradicionales no se pueda cumplir el ancho mínimo de 1,40 metros, se deberá disponer al menos de una anchura tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas. Si ni siquiera puede cumplirse esta exigencia en el caso de reurbanización de calles existentes estrechas, se recurrirá, como diseño preferente, al de "calle de circulación compartida".
3. Para salvar desniveles o pendientes y garantizar el libre acceso de minusválidos se dispondrán rampas, como elementos dentro de itinerarios peatonales y espacios libres. Tendrán un firme antideslizante similar a los que se coloquen en los itinerarios peatonales inmediatos, y los más cómodos para las sillas de ruedas. Llevarán pasamanos doble en ambos lados. La pendiente longitudinal máxima será del 6%, salvo en tramos inferiores a 3 metros donde se puede llegar al 10% en casos excepcionales. Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos, que deberán tener una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros. En accesos de un solo escalón podrán disponerse rampas hasta un 60% de pendiente solo para el caso concreto de salvar un único desnivel de hasta 12 cm, entre el exterior y el interior de un edificio, excluyendo su utilización en cualquier otro caso.
4. Cuando sea necesario disponer en las aceras elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos, o marmolillos, tendrán una altura recomendable de 60 cm. y una luz libre mínima entre ellos de 150 cm.
5. Los órganos que tienen encomendada la gestión del espacio público deberán cumplimentar los criterios anteriores y adoptarán las medidas precisas para que los espacios públicos cuenten con los itinerarios libres de obstáculos adecuados.
6. Las condiciones exigidas en este artículo relacionadas con la eliminación de barreras en la obra de urbanización podrán ser alteradas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

• **Artículo 8.3.2. Urbanización de los espacios libres y zonas verdes.**

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

• **Artículo 8.3.3. Plantaciones de arbolado y jardinerías.**

1. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra en número adecuado al espacio urbano en el que se localicen y dispuestos en función de las características de la especie a plantar de modo que su secuencia proporcione la mayor sombra posible; el número a plantar será como mínimo cada 8 metros en cada acera; no obstante, si la especie a plantar aconseja un número menor, los ejemplares sobrantes se plantarán en las zonas ajardinadas del ámbito conforme a las indicaciones del Servicio Municipal Competente. De igual modo, de estimarse necesario por la Gerencia, será obligado instalar bancos en las aceras cada 30 metros; la observancia sobre protección de arbolado, será rigurosa en el proyecto de urbanización. Donde haya aparcamientos en línea o batería los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.
2. Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. La observancia sobre protección del arbolado existente, será rigurosa tanto en el proyecto de urbanización, como a la hora de redactar el planeamiento de desarrollo, evitando al máximo cualquier afección al arbolado existente.
3. En los Proyectos de Urbanización el tamaño del arbolado será de un perímetro que asegure su pervivencia. Con carácter orientativo, se establecen los siguientes perímetros mínimos:
  - a) Arbolado para alineación de vías principales y secundarias: perímetro mínimo 22-24cm.
  - b) Arbolado en viales distribuidores y locales: perímetro mínimo 18 cm.
4. Los árboles serán preferentemente de sombra, o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano. Se primará la implantación de especies autóctonas.
5. Todos los Proyectos de Urbanización llevarán incluida la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los acerados.
6. Se construirán equipos de bombeo y canalizaciones de tuberías de riego de agua no potable con goteros para suministro al arbolado y arbustos, y técnicas de aspersión y sistemas tech-line para el suministro de agua a las superficies y praderas.



• **Artículo 8.3.4. Pavimentación de las Vías Públicas.**

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos, ajustándose en su caso a los criterios establecidos para los ámbitos incluidos en el Catálogo de Espacios Públicos.
2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo, salvo en las calles compartidas. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.
3. En cuanto a las condiciones de pavimentación de los viales, espacios públicos y zonas verdes, deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92 de 5 de Marzo De igual modo se aplicarán las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad, así como las normas contenidas en el Anexo II.B denominado Disposiciones Complementarias sobre Condiciones de Urbanización de estas Normas, hasta tanto se proceda a la elaboración de unas Ordenanzas Generales sobre Condiciones de Urbanización adaptadas a las presentes Normas.
4. Las vías de circulación y acerados tendrán una pendiente longitudinal mínima de 25 milésimas (0,25%) para evacuación de las aguas pluviales, y una máxima del seis por ciento (6%). La pendiente transversal del viario será del 2%. El trazado de los itinerarios peatonales en la vía pública se realizará de forma que los desniveles de sus perfiles, tanto longitudinales como transversales, no alcancen grados de inclinación que impidan su utilización por personas con problemas de movilidad.
5. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los peatones y los destinados al tráfico mixto de vehículos y peatones serán duros y antideslizantes, formando superficies perfectamente enrasadas.

Para indicación de invidentes y personas con dificultades sensoriales, en todos los frentes de los vados peatonales, en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo se colocarán franjas de pavimento entre 1,00 y 1,20 metros de ancho en todo su largo, formadas por losetas especiales (de botones u otro tipo normalizado) con distinto color del resto del pavimento, u otra adecuada para tal fin. Estas condiciones podrán ser alteradas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

Los elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos se situarán en la franja de transición a la calzada de forma que no produzcan interferencias en las áreas peatonales. Deberán ubicarse y señalizarse de forma que no constituyan un obstáculo. Se utilizarán preferentemente marmolillos con dimensión suficiente para que puedan ser detectados por personas ciegas.

• **Artículo 8.3.5. Calles de Circulación Compartida.**

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deberán interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible.
2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos.
3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones.
4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se separarán y diferenciarán de los destinados a la circulación.

• **Artículo 8.3.6. La Reurbanización de los viarios públicos existentes a los criterios de accesibilidad del Plan General.**

La Reurbanización de los viarios e intersecciones en el viario público existente se ejecutaran de acuerdo con los criterios y niveles de accesibilidad rodada, peatonal, bicicleta y transporte público colectivo, consecuencia de la propuesta de jerarquización del sistema viario urbano, según la categoría y la funcionalidad correspondiente a cada uno de los viarios en función del papel que deben cumplir dentro en el reparto modal asignado por el Plan entre los diferentes modos de transporte público, privado y no motorizado.

Los Proyectos de reurbanización incluirán adicionalmente la renovación de las infraestructuras urbanas necesarias para la modernización de las redes de servicios urbanos, en coordinación con las necesidades de actuación de las diferentes empresas municipales y de servicios urbanos.

• **Artículo 8.3.7. Vías para Bicicletas.**

1. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril bici-bus, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones y a las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales que regulen específicamente esta materia. Hasta tanto se aprueben éstas, serán de aplicación las disposiciones del Capítulo 6 del Anexo de estas Normas sobre Condiciones Generales de las Obras de Urbanización.
2. Se señalarán los itinerarios de vías para ciclistas, bien en carriles en plataforma reservada, o dentro de acerados y calles peatonales.
3. En las estaciones de Metro, estaciones de Cercanías e intercambiadores principales y en aquellas zonas de mayor concentración de estacionamientos, se habilitarán consignas "ad hoc" para bicicletas, especialmente en zonas escolares y comerciales. De igual modo se habilitarán estas consignas en la ejecución de todas las dotaciones de equipamientos públicos calificadas de Sistemas Generales o al Servicio del Barrio-Ciudad.
4. Los Proyectos de Urbanización y de Reurbanización incluirán en sus determinaciones la señalización de espacios exclusivos para estacionar bicicletas incluyendo los soportes adecuados, a razón de un mínimo de una plaza por cada diez de aparcamientos en superficie.



• **Artículo 8.3.8. Aparcamientos para personas con movilidad reducida.**

En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos en vías o espacios libres públicos, se reservarán con carácter permanente, y tan próximos a los itinerarios peatonales como sea posible, una de cada 40 plazas o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

Las plazas reservadas tendrán un ancho mínimo de 3,60 metros, pudiendo ser de 2,60 metros cuando por el lado del usuario de silla de ruedas (o persona con movilidad reducida) exista un espacio libre mínimo de 1,00 metro de anchura. La longitud de la plaza será como mínimo de 5,00 metros. En los accesos a las plazas de aparcamiento viarios, la acera estará rebajada al nivel de la calzada en forma de vado peatonal.

Las condiciones establecidas en este artículo podrían ser sustituidas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

**CAPÍTULO IV. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.**

• **Artículo 8.4.1. El Dimensionamiento y trazado de Redes.**

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.
2. Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. No obstante, de forma excepcional en caso de imposible cumplimiento, podrá admitirse que de forma puntual algún tramo transcurra por suelo privativo libre de edificación siempre que se establezca la servidumbre correspondiente en documento público.

• **Artículo 8.4.2. Red de Abastecimiento.**

1. En lo referente a las secciones, calidades y piezas de las redes de abastecimiento de agua potable, así como en el cálculo de la dotación precisa, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal EMASESA aplique en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de abastecimiento. De no existir Normas Básicas, se aplicarán supletoriamente los siguientes cálculos para dotaciones, de agua: Residencial 350 litros/habitante/día; Terciario: 1,5 litros/m<sup>2</sup> de techo; Uso Industrial: se justificaran las dotaciones de consumo en función de la tipología de implantaciones industriales dominantes en el sector.
2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.
3. No se utilizaran canalizaciones ni piezas auxiliares con material que contenga fibrocemento. El diámetro mínimo de las canalizaciones será de cien (100) milímetros en la red general de distribución. La velocidad de circulación del agua en las redes estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

4. Dentro de la red de abastecimiento se dispondrán hidrantes contra incendios, de forma que la distancia desde cualquier edificio al hidrante más próximo cumpla con las Normas y Ordenanzas para la prevención de Incendios.
5. El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

• **Artículo 8.4.3. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.**

1. En lo referente a las condiciones particulares sobre saneamiento de aguas residuales y pluviales, depuración y vertido, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal EMASESA aplique en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de saneamiento.
2. Las redes de saneamiento deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas.
3. Cuando los viales tengan más de dos carriles de circulación, las redes se dispondrán preferentemente en ambas márgenes del viario, para evitar disponer pozos de registro dentro de la calzada y evitar las acometidas de imbornales con excesiva longitud.
4. El sistema de la red de saneamiento de la ciudad será del tipo unitario o separativo conforme a las exigencias de la empresa gestora del servicio. El diámetro mínimo de las canalizaciones y acometidas será el exigido por las Normas Básicas que aplique la empresa gestora del servicio público, atendiendo a las necesidades a satisfacer. De no existir Normas Básicas, se aplicarán supletoriamente las siguientes características: el diámetro mínimo será de 300mm; los materiales a utilizar serán el hormigón vibropresado en secciones hasta el ovoide 1,80m; el Hormigón armado para secciones iguales o superiores a los 2,00m de diámetro. De igual modo se aconseja utilizar el material de gres en las actuaciones dentro del Casco Histórico.
5. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.
6. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.
7. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.
8. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable.

• **Artículo 8.4.4. Instalaciones de Alumbrado Público.**

1. Para la ejecución de las instalaciones de alumbrado público será de aplicación el Pliego de Condiciones Técnicas para la ejecución de Obras de Alumbrado Publico del Servicio de Alumbrado Publico de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
2. Los Proyectos de Urbanización incluirán las obras para instalaciones de nuevo Alumbrado Publico para todos los viales, espacios públicos y zonas verdes. Las obras a proyectar deberán incluir las afecciones al alumbrado publico existente, y la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.
3. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.
4. Con carácter preferente se emplearán lámparas que propicien el ahorro energético.
5. Se prohíbe disponer luminarias que proyecten la luz hacia el cielo, (farolas tipo globo), por su escaso rendimiento lumínico y contribución a la contaminación luminosa de los cielos.
6. Dentro del suelo urbano consolidado, deberán renovarse todas las instalaciones existentes cuya vida útil sea superior a los 25 años. Asimismo, todos los espacios públicos, parques y zonas verdes contarán con iluminación artificial específica en función de los usos e intensidades previstas por los proyectos de urbanización.

• **Artículo 8.4.5. Red de Gas Natural.**

1. Los proyectos de Urbanización incluirán obligatoriamente las canalizaciones de gas natural para suministro a los diferentes usos del planeamiento que desarrollen. Previamente, la Compañía gestora del servicio de gas natural emitirá informe sobre la capacidad de prestación del servicio en el sector de ordenación correspondiente. La distribución de los costes de ejecución de la red se realizará conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial y en las Ordenanzas Municipales sobre utilización del subsuelo público.
2. La ejecución de la obra civil de las redes de Gas se realizará de forma simultánea al resto de las obras contenidas en los proyectos de urbanización correspondientes a cada uno de los nuevos sectores urbanos, estableciéndose la necesaria coordinación entre los proyectos en función de la evolución de la gestión del planeamiento de cada uno de ellos.

**Artículo 8.4.6. Ubicación de contenedores para recogida de residuos sólidos.**

En todo Proyecto de Urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, en la proporción que resulte en función de la población servida y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Ordenanza Municipal sobre Residuos Sólidos.

**Artículo 8.4.7. Instalaciones para la Recogida Neumática de Residuos Sólidos Urbanos.**

1. Será obligatorio que los Proyectos de Urbanización de los sectores del suelo urbanizable de uso global residencial con un mínimo de 3.500 viviendas incluyan entre sus previsiones la ejecución de las instalaciones para desarrollar soluciones de infraestructura para implantar la recogida neumática de residuos urbanos. Los sectores con más de 2.500 viviendas también deberán prever la ejecución de las instalaciones si existe una Central de Recogida en funcionamiento o prevista a una distancia no superior a los 1.500 m desde cualquiera de las viviendas que se pretendan implantar en aquéllos.
2. En los sectores obligados a ello, el Proyecto de Urbanización incluirá las canalizaciones e instalaciones necesarias para realizar la explotación del servicio de Recogida Neumática a partir de las Centrales. Asimismo, en aquéllos ámbitos en los que sea necesaria la implantación de una Central de Recogida de Neumática de Residuos, será obligatoria la cesión de una superficie mínima de parcela de 3000 m<sup>2</sup>, cuyo uso asignado será de Infraestructura de Servicios Urbanos. Las condiciones de edificación de estas instalaciones serán: Ocupación 50%, retranqueos a linderos 3 m, altura máxima sobre rasante baja+2, y altura máxima 15 m.
3. Los Proyectos de Urbanización dentro de los ámbitos indicados, construirán a su cargo la infraestructura general de canalizaciones, registros, arquetas, válvulas, etc, cumpliendo la normativa de funcionamiento general, para el completo funcionamiento del sistema a partir de la Central de Residuos, y según se recoge en la Ordenanza Municipal sobre Recogida de Residuos, en los referente a la recogida neumática. Desde la ubicación de la Central de Recogida se diseñaran las canalizaciones principales a través de los viales interiores de la urbanización, donde conectarán las edificaciones nuevas. Todas estas edificaciones deberán prever espacios y condiciones técnicas suficientes para ubicar las instalaciones correspondientes al sistema de recogida neumática.
4. Previamente a su aprobación los Proyectos de Urbanización correspondiente a los sectores de suelo urbanizable en los que este previsto la instalación del Sistema de Recogida Neumática de Residuos Urbanos, deberán incorporar el informe favorable sobre las características de las redes, instalaciones y trazado de las mismas de la empresa municipal LIPASAM. Por informe motivado de la empresa gestora del servicio público podrá eximirse a algunos de los sectores a que se refiere el apartado 1 de la previsión de implantación del citado sistema de recogida neumática de residuos.

5. Los Proyectos de Urbanización instalarán contenedores subterráneos para la recogida selectiva de residuos sólidos urbanos en aquellas zonas donde el Planeamiento de desarrollo considere necesario por constituir puntos de mayor centralidad, alta accesibilidad, mayor concentración de actividades productivas, o de tránsito peatonal. Estos lugares se corresponderán además con los entornos de las vías principales y junto a los principales equipamientos de nivel ciudad y barrio-ciudad.

**Artículo 8.4.8. Las Infraestructuras para la Energía Eléctrica.**

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura de energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico y el R.D. 1955/2000.
2. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
3. En el suelo urbano no consolidado y urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las obras de reurbanización, salvo que se justifique cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.
4. La modernización de las infraestructuras eléctricas de alta tensión de la ciudad se realizará conforme al nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico y con respeto a las previsiones del presente Plan.
5. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos urbanos y urbanizables se modificarán a subterráneo, o en su caso, y de forma subsidiaria, se alterará su trazado aéreo para hacerlo coincidir con los pasillos aéreos definidos en el presente Plan General. El Plano de Ordenación general denominado Infraestructuras Básicas: Energía y Residuos (o.g.04) del Plan General, correspondiente a la ordenación de las infraestructuras eléctricas expresa de modo pormenorizado las diversas actuaciones que en esta materia establece el presente Plan.
6. Todas las líneas aéreas de alta tensión de nueva implantación en suelos urbanos y urbanizables se realizarán en subterráneo.
7. Será obligatorio que los Proyectos de Urbanización de los sectores incluyan las obras para la modificación a subterráneo para todas las líneas aéreas existentes de Media y Baja Tensión dentro del ámbito de los suelos a urbanizar, así como las de alta salvo que proceda el ajuste de su trazado a los pasillos establecidos.

- **Artículo 8.4.9. Infraestructuras de Telecomunicación.**

1. La Regulación y Gestión de las nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizará sobre la base de la Ley de Ordenación de las Telecomunicaciones, y la Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones elaborada por la Administración Municipal (BOP de 18 de Junio de 2003), estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública. Serán exigibles las normas contenidas en el artículo 6.6.44 de estas Normas y en las Ordenanzas Municipales que la desarrollen.
2. Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación.

- **Artículo 8.4.10. Disposiciones Generales para la ordenación del subsuelo en los Servicios Urbanos de las obras de urbanización.**

1. Los proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de Acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos. El trazado se realizará preferentemente por espacios libres no rodados, configurando una reserva de suelo con anchura suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento.
2. Todos los Proyectos de Urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los Acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces entre viarios.
3. La disposición de servicios urbanos en las secciones del viario de nueva urbanización, como en la reurbanización del viario existente, se realizará de acuerdo con las Ordenanzas Municipales. Hasta tanto se aprueben, o en lo no previstos en las mismas, se aplicarán los criterios de localización en la sección, separación entre servicios y profundidades correspondientes, contenidos en el Anexo II.B denominado Disposiciones Complementarias sobre Condiciones de Urbanización de estas Normas.

## TÍTULO IX. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- **Artículo 9.1.1. Aplicación.**

1. El régimen de protecciones que se regulan en el presente Título deriva, de una parte, de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental, de los recursos naturales y de bienes demaniales, que el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa; y de la capacidad del planeamiento para regular afrontar la protección y mejora de los valores paisajísticos municipales.
2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.
3. Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos.

- **Artículo 9.1.2. Legislación de aplicación.**

Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental promulgada para la Comunidad Autónoma Andaluza, así como los reglamentos que la desarrollan, que son:

- Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 292/1995, de 12 de Diciembre).
- Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de Diciembre).
- Reglamento de Informe Ambiental (Decreto 153/1996, de 30 de Abril de 1996).
- Reglamento de Residuos (Decreto 283/95).
- Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 76/96).
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.
- Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (Decreto 326/2003).

De igual forma serán de aplicación las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente, entre las que se encuentran, entre otras:

- La Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas.
- Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas
- La Ley 22/1973, de 21 de Julio, de Minas.
- La Ley 10/1998 de Residuos.
- La Ley 6/2001 de Evaluación de Impacto Ambiental.
- La Ley 16/2002 de Prevención y Control Integrados de la Contaminación
- La Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre

• **Artículo 9.1.3. Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo.**

1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:
  - a) Se deberán detallar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistemas de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.
  - b) Respecto al abastecimiento de agua se deberá justificar la disponibilidad del recurso para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen.
  - c) En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos.
  - d) Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.

- e) Para los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a lo establecido en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.
  - f) En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.
  - g) Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cual se resolverá la colindancia volcando hacia esos ámbitos la mayor proporción posible de los espacios libres locales correspondientes, a modo de franja arbolada interpuesta, a fin de que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades. Así mismo, se establecerá una zonificación interna en estos suelos acorde con la diferente capacidad de acogida de actividades en función de su incidencia ambiental, de manera que en localizaciones colindantes a suelo residencial se establezcan las actividades compatibles con la proximidad de las viviendas.
  - h) Para los sectores de uso dominante industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.
2. Los proyectos de urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, en lo posible, prever la utilización de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria. A estos efectos, se formulará en desarrollo del Plan General un Plan Especial de Reutilización de Tierras y Escombros.
  3. Se fomentará, mediante su inclusión en los proyectos de urbanización, la creación y extensión de la red de aguas procedentes de recursos no potables, previa autorización del organismo de cuenca, destinada al riego de zonas verdes, bocas contra incendios o limpieza pública, independiente de la red local de abastecimiento/suministro.

## CAPITULO II. CONDICIONES DE PROTECCION AMBIENTAL

• **Artículo 9.2.1. Protección del medio ambiente.**

1. Las condiciones establecidas por estas Normas para la protección del medio ambiente se refieren a los siguientes extremos:
  - Vertidos sólidos (basuras).
  - Vertidos líquidos (aguas residuales).
  - Vertidos gaseosos.
  - Contaminación acústica y vibratoria.
  - Protección contra incendios.
  - Utilización de explosivos.
  - Y demás establecidas en el art. 3 de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo de Protección Ambiental.
2. Para el suelo clasificado como No Urbanizable también se estará de forma general a lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia sobre protección de recursos y del dominio público, sin perjuicio de las condiciones que se establecen a continuación.

• **Artículo 9.2.2. Vertidos sólidos.**

1. Quedarán regulados por la legislación medioambiental, la específica de residuos, los planes nacionales de residuos urbanos y de residuos de la construcción, las legislaciones de Minas y Aguas, y demás normas sectoriales aplicables a la materia.
2. Asimismo, serán de aplicación las disposiciones al respecto contenidas en el Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, y en las Ordenanzas Municipales de Limpieza Pública y de Gestión de Residuos Urbanos y Saneamiento (Vertido y Depuración).
3. Los distintos proyectos de edificación y de urbanización deberán incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento, priorizando el destino de estos en instalaciones de valorización frente a instalaciones de eliminación. Para ello se adoptarán las siguientes medidas:
  - a. Las tierras, escombros, residuos sólidos y demás material sobrante generados durante el desarrollo de las actuaciones urbanísticas proyectadas y los que se deriven de su uso futuro, serán conducidos a instalaciones de gestión controladas y legalizadas.

- b. Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

4. El Ayuntamiento incluirá entre las condiciones de las oportunas y preceptivas licencias urbanísticas las determinaciones oportunas para la gestión de los residuos peligrosos que puedan generarse.
5. En todos los Proyectos de Urbanización se establecerán las previsiones oportunas para la localización de los contenedores de recogida de residuos.
6. En los terrenos con expectativas de pronta urbanización en los que se abandone la explotación agrícola, se procederá a interponer medidas que eviten el acceso a vehículos (cercas, zanjas, etc.) a fin de evitar vertidos incontrolados de escombros y otros residuos.
7. En el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor del presente Plan General, y como complemento de las Ordenanzas Municipales de Gestión de Residuos Urbanos y Saneamiento, el Ayuntamiento procederá a elaborar un Plan para la clausura, sellado y adecuación de los puntos de vertido de inertes existentes en el municipio. El citado Plan contendrá, al menos, los siguientes objetivos y determinaciones:
  - a. Clausura, sellado y recuperación de vertederos irregulares existentes en suelo no urbanizable.
  - b. Limpieza y retirada de vertidos de los sectores de suelo urbanizable propuestos.
  - c. Separación selectiva de residuos y su retirada a los vertederos legalmente establecidos.
  - d. Control de la actividad constructiva en el término municipal, establecimiento de medidas de disciplina y de acotamiento de accesos para evitar vertidos ilegales.

• **Artículo 9.2.3. Vertidos líquidos.**

1. Los vertidos de aguas residuales a cauces públicos deberán contar con la autorización del organismo de la cuenca hidrográfica según dispones la Ley de Aguas (Ley 29/1985 de 2 de Agosto), respetándose los parámetros de vertidos fijados en dicha Ley y Normas concurrentes.
2. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas (Ley 29/1985 de 2 de Agosto) y a la normativa sectorial autonómica y municipal aplicable.

3. En el suelo urbano todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal. En caso de vertidos industriales se estará a lo regulado en la normativa sectorial autonómica y municipal aplicables, estableciéndose el tipo de depuración previa antes de su vertido a la red municipal.
4. Las fosas sépticas estarán sujetas a los siguientes extremos:
  - a) No se permiten en suelo clasificado como urbano o urbanizable.
  - b) La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 l/usuario cuando solo se viertan en ella aguas fecales, y 500 l/usuario en otros casos.
  - c) Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberán añadirse:
    - 10 cm en el fondo para depósito de cienos.
    - 20 cm en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.
  - d) La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un metro cuadrado en todo caso, con un espesor mínimo de un metro.
  - e) No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obras de fábrica y 20 personas en las prefabricadas, a menos que se demuestre mediante proyecto técnico debidamente una mayor capacidad. Dicho proyecto habrá de ser aprobado por el Departamento Competente de la Comunidad Autónoma.
  - f) Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enfoscado impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm de espesor. Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 cm cuando se trate de hormigón en masa; 15 cm para hormigón armado "in situ" y 10 cm cuando se utilicen piezas prefabricadas.
  - g) La fosa distará 25 cm como mínimo de los bordes de parcela y estará en la parte más baja de la misma, sin perjuicio de donde resulte en virtud de la vigente legislación en materia de aguas o donde especifique la Confederación Hidrográfica.
5. Durante las fases constructivas se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales de aceites, grasas y combustibles, por lo que el mantenimiento y entretenimiento de la maquinaria habrá de realizarse en instalaciones autorizadas a tal efecto, a fin de garantizar su correcta gestión, tal como establece la Orden de 28 de febrero de 1989. En caso de vertido accidental de sustancias contaminantes, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado. Así mismo, deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, cuyos residuos habrán de ser adecuadamente recogidos, almacenados y tratados por gestor autorizado.

6. Las redes de abastecimiento y saneamiento habrán de conectarse con las municipales existentes, no permitiéndose a las actividades instalar el vertido directo de aguas residuales de proceso. Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los parámetros de vertido establecidos por la entidad gestora del saneamiento municipal habrán de someter sus efluentes a depuración previa

• **Artículo 9.2.4. Vertidos gaseosos.**

1. Quedará regulado por la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, y en especial el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996).
2. Corresponde a la Agencia de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente, la vigilancia, control potestad sancionadora y el establecimiento de medidas cautelares, de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, en aquellas actividades incluidas en los anexos primero y segundo de la Ley de protección Ambiental y sus Reglamentos; correspondiendo al ayuntamiento dichas competencias en el caso de las actividades del Anexo tercero.
3. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en la normativa vigente Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y su desarrollo posterior, así como el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996) en su Título II.
4. Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en el Título II, Capítulo II del Reglamento de Calidad del Aire. Tales actividades son las incluidas en el Catálogo del Anexo I de dicho Reglamento.

• **Artículo 9.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.**

1. Quedará regulada por la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, en especial el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003) y por la Ordenanza Municipal de protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y Vibraciones, o normas que los sustituyan, que deberá ajustarse al modelo tipo desarrollado por la Orden de 26 de julio de 2005.
2. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen la normas citadas anteriormente, sin perjuicio de la aplicación de límites más restrictivos que se establezcan en estas Normas para determinados usos.

3. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.
4. Los servicios de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones sean oportunas y el propietario o responsable de la actividad generadora de ruidos deberá permitirlo, en orden al cumplimiento de lo establecido en este artículo, facilitando a los inspectores el acceso a las instalaciones o focos de emisión de ruidos y disponiendo su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen dichos inspectores, pudiendo presenciar aquellos el proceso operativo.

• **Artículo 9.2.6. Protección contra incendios.**

Las construcciones e instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI actualizada, y las normas de prevención de incendios vigentes para cada tipo de actividad.

• **Artículo 9.2.7. Utilización de explosivos.**

1. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.
2. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la Autoridad Gubernativa.
3. El Ayuntamiento, vistos los informes de los servicios técnicos municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar en todo momento la seguridad pública, de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

• **Artículo 9.2.8. Exigencias sobre el uso de materiales.**

1. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.
2. En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).
3. Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.

• **Artículo 9.2.9. Condiciones de diseño medioambiental.**

1. Con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, las edificaciones se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente. Además de los requisitos referidos anteriormente, todo el proceso de la edificación deberá tender a una reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, atendiendo a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, tales como:
  - a. La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.
  - b. La conservación del medio ambiente, mediante el adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados en las obras y la prevención de de emisiones y contaminación.
  - c. La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación
  - d. La aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes.
  - e. La consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua.
  - f. La adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas.
  - g. La accesibilidad a todos los espacios de las personas con movilidad y comunicación reducida.
2. A los efectos prevenidos en el presente Capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes condiciones de diseño arquitectónico:
  - a. Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en las dependencias destinadas a la estancia o al trabajo prolongado de personas, de manera que la iluminación artificial solo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas, sin perjuicio de determinadas actividades que requieran especiales condiciones de aislamiento lumínico o acústico
  - b. Alumbrado eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino.

- c. Otras energías alternativas: Con independencia de lo establecido en el Artículo 2.4 del Anexo II.A. Disposiciones Complementarias. Sobre Condiciones Generales de las Edificaciones en materia de Calidad, Higiene, Dotaciones y Seguridad se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.
- d. Energías domésticas: para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica. Se prohíbe el uso del Fuel-oil.

- **Artículo 9.2.10. Obligación de restitución medioambiental.**

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas o ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.
2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligados a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

### CAPITULO III. PROTECCIÓN DEL SUELO, DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS, DE LA VEGETACIÓN Y DE LA FAUNA.

#### SECCIÓN PRIMERA. PROTECCIÓN DEL SUELO

- **Artículo 9.3.1. Actividades extractivas y vertidos.**

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el Artículo 14.2.5 de estas Normas.
2. Los titulares de las licencias de obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por la Administración correspondiente.
3. En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15% que lleve aparejado algún movimiento de tierra se incluirá en el proyecto de la misma, la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

4. La concesión de la misma podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos.
5. Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

#### SECCIÓN SEGUNDA. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS

- **Artículo 9.3.2. Cauces, riberas y márgenes.**

1. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización de movimientos de tierras.
2. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un estudio y evaluación ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.
3. Las márgenes de los ríos donde se haga sensible el efecto de las mareas se considerarán ribera del mar siendo, en consecuencia, de aplicación las normas establecidas en la Ley 22/1988 de Costas sobre servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre y que el presente Plan desarrolla en el artículo 9.5.3.

- **Artículo 9.3.3. Protección de cauces públicos.**

1. Se estará en todo a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas) y a las determinaciones contenidas en esta sección.
2. Las márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal:
  - a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público.
  - b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de cuenca, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces:
    - a) En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.
    - b) En la zona de policía en suelo no urbanizable no se permitirá su ocupación con edificaciones, admitiéndose únicamente las provisionales y las destinadas al esparcimiento de la población siempre que facilite el drenaje de las zonas inundables.
    - c) En suelo urbanizable, la localización de los espacios libres se situará en la zona de policía, y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.
  4. En todas las urbanizaciones previstas en el suelo urbano no consolidado que linden con zonas de cauces públicos, lagos o embalses, la zona de 20 metros de anchura, contada desde la línea de máxima avenida normal o desde la línea de cornisa natural del terreno, deberá destinarse a espacio libre.
  5. Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar la zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.
  6. Para la preservación del sistema hidrológico, y sin perjuicio de las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca, el planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a terrenos a ordenar, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas precisas par garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimida, evitando, además, procesos de erosión y sedimentación. Las obras a proyectar no podrán agravar, desviar ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentías en los predios inferiores.
  7. Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de la aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos disueltos en las aguas.
  8. El planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables recogerá las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca respecto a la ordenación, urbanización y edificación de los sectores que afecten a cauce público.
  9. Sin perjuicio de las consideraciones en la autorización del organismo de cuenca, se desaconseja el soterramiento de cauces públicos en tanto discurran en por sistemas generales, debiéndose someter al régimen de Informe Ambiental las posibles actuaciones sobre cauces públicos que impliquen algunas de las circunstancias aclaratorias expuestas en el Anexo del Reglamento de Informe Ambiental
- **Artículo 9.3.4. Ordenación de terrenos inundables.**
    1. Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:
      - a. En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.
      - b. En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.
      - c. En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

2. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

• **Artículo 9.3.5. Protección del acuífero.**

1. Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.
2. Quedan prohibidas las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.
3. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero.
4. Cuando el peligro potencial para el acuífero sea grande como es el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, instalaciones ganaderas, balsas de decantación, lixiviados, etc., se exigirá un estudio y evaluación ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido. El Proyecto Técnico de la instalación justificará la imposibilidad de riesgo de contaminación del acuífero, e incluirá una medida de protección adicional a las que fueran exigibles por las normas técnicas específicas o por la buena construcción, que permita la recuperación del fluido en el caso de fuga.
5. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
6. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas permitidas en el suelo no urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.
7. Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afección de los recursos hidrológicos

• **Artículo 9.3.6. Regulación de Recursos.**

1. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones de conformidad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.
2. Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos de carácter industrial, de utilidad pública o interés social y de vivienda en suelo no urbanizable.

**SECCIÓN TERCERA. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.**

• **Artículo 9.3.7. Normas cautelares.**

1. Los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos 5 años, a contar desde que se produjo el incendio.
2. A los efectos de lo dispuesto en el Artículo 3.4.5 de las presentes Normas, se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población y que por consiguiente es un supuesto de parcelación urbanística ilegal, cuando la división de una parcela en dos o más lotes se produzca en el plazo de tres años anterior o posterior al momento en que acontezca un incendio forestal en los terrenos objeto de segregación, sin necesidad de que concurra ninguna de las circunstancias objetivas o/y subjetivas que revele el peligro de formación del núcleo de población definidas en el citado artículo.

• **Artículo 9.3.8. Directrices para el desarrollo urbanístico.**

1. En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación matorral existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.
2. Los Planes Parciales a desarrollar contendrán los estudios paisajísticos de detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y la incidencia paisajística de las actividades urbanísticas a desarrollar.
3. En la reforestación en suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el Artículo 7.2.e de la Ley 8/2003 queda prohibido introducir y hacer proliferar ejemplares de especies, subespecies y razas silvestres alóctonas, híbridas o transgénicas.

• **Artículo 9.3.9. Normas de uso de los espacios libres y zonas verdes.**

La utilización de los espacios destinados a jardines, plazas públicas y zonas verdes, estará sujeta a las prescripciones de las Ordenanzas Municipales que regulen estos espacios conforme a su naturaleza y destino.

• **Artículo 9.3.10. Tala y poda de la vegetación.**

1. La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.
2. La poda de la vegetación, tanto de parques y jardines como del viario, no podrá realizarse en primavera, al ser el período reproductor de las especies y afectar a la nidificación de las especies silvestres. Otro tanto procederá para el desbroce de la vegetación existente en el caso de la ejecución de los proyectos de urbanización, que evitará los meses de marzo a junio.

• **Artículo 9.3.11. Normas generales de protección de la vegetación.**

1. La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las Normas y Planes Sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.
2. Se considera masa arbórea sujeta a las determinaciones de la presente Norma, todas las localizadas en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo.
3. Cualquier actuación en zonas de masas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:
  - a. El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) de la originaria.
  - b. El cumplimiento de la obligación de reponer cinco (5) árboles por cada uno de los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.
4. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
5. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

6. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
7. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
8. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

#### SECCIÓN CUARTA. PROTECCIÓN DE LA FAUNA

• **Artículo 9.3.12. Actividades cinegéticas, protección piscícola y de la avifauna.**

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.
2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.
3. Dado que las colonias de "cernícalo primilla" se ubican en edificios singulares, catalogados como bienes culturales, para el otorgamiento de cualquier licencia de obras en el complejo monumental Catedral-Giralda, Iglesia del Salvador e Iglesia de Montesión, las obras proyectadas se pondrán en conocimiento de la Delegación Provincial de Medio Ambiente. En caso de afección a la colonia será preceptiva la obtención de autorización por parte de dicha Delegación Provincial.
4. Para nidos de "cigüeña común", en aquellas edificaciones o estructuras en las que se constate presencia de nido, se procederá del mismo que en el apartado anterior respecto a la obtención de la licencia.

5. Para ambas especies, en el supuesto de aparición de nuevas colonias o nido, les será de aplicación el régimen establecido en los apartados anteriores.
6. En caso de colonias de "avión común" y "vencejo común", y para actuaciones relacionadas con el mantenimiento de edificios sujetas a licencia urbanística, el Ayuntamiento condicionará la ejecución de las obras a la prohibición de eliminar los nidos en el período de reproducción, es decir, abril-agosto.

## CAPÍTULO IV. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS.

### SECCIÓN PRIMERA. APLICACIÓN Y PRINCIPIOS GENERALES

#### • Artículo 9.4.1. Aplicación.

1. Las presentes normas para el tratamiento de los recursos paisajísticos del Municipio de Sevilla, desarrollado en el contexto de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, se establecen como marco de referencia en materia de ordenación y gestión del paisaje municipal y especialmente en las materias relacionadas con las actuaciones sometidas a licencia urbanística, siendo de aplicación directa las contenidas en los Artículos 9.4.12 y 9.4.13.

#### • Artículo 9.4.2. Principios generales.

1. Como régimen jurídico básico en materia de ordenación y gestión del paisaje se establecen los siguientes principios generales:
  - a. Se reconoce el derecho de los ciudadanos del municipio de Sevilla a disfrutar del paisaje heredado, así como a disfrutar de unos niveles de calidad paisajística adecuados en los espacios donde desarrollan sus actividades personales, profesionales y sociales.
  - b. En relación con este derecho colectivo al paisaje, tanto las instituciones públicas como las diferentes personas físicas y jurídicas que vivan o desarrollen su actividad en el municipio de Sevilla tienen el deber de mantener y mejorar la calidad paisajística de los espacios de dominio público, especialmente aquellos que favorecen la convivencia ciudadana o que permiten el esparcimiento y el ocio de la población, así como de las construcciones y espacios libres de su propiedad o de cuyo uso disfruten temporalmente.
  - c. El Ayuntamiento de Sevilla, a través del órgano u órganos que se determinen, se constituye en el garante último del citado derecho al paisaje, debiendo ejercer las funciones de información, fomento, asesoramiento, regulación, vigilancia y sanción en relación con la implantación o el desarrollo de los usos e intervenciones con mayor incidencia paisajística.

- d. En lo sucesivo, todos aquellos textos encargados de regular las competencias municipales en ámbitos que pudieran tener relación con el mantenimiento o mejora del paisaje municipal y especialmente aquellos referidos a los usos e intervenciones urbanísticos recogerán expresamente el derecho de los ciudadanos al uso y disfrute de los recursos paisajísticos del municipio.

2. Para la aplicación y desarrollo de los anteriores principios generales el Ayuntamiento de Sevilla elaborará, en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del Plan General, una Ordenanza de Paisaje Urbano en base a los criterios que se desarrollan desde el Artículo 9.4.3 al Artículo 9.4.11.

### SECCIÓN SEGUNDA. CONFIGURADORES DEL PAISAJE

#### • Artículo 9.4.3. Configuradores principales del paisaje.

1. A efectos de protección y gestión del paisaje, poseen la consideración de configuradores principales del paisaje urbano aquellos elementos y espacios de la ciudad de Sevilla que tienen la capacidad de delimitar y caracterizar los distintos ámbitos escénicos del municipio, incidiendo su nivel de calidad y estado de conservación, de manera muy significativa, en la imagen de conjunto de la ciudad y en la apreciación que de ella se hace desde los distintos recorridos y perspectivas existentes.
2. Los configuradores principales se clasifican en las siguientes categorías básicas:
  - a) Espacios libres públicos: Se incluyen dentro de esta categoría, por un lado, los espacios que conforman el viario de la ciudad. Por otro lado, se integran también dentro de esta categoría las distintas áreas estanciales y espacios verdes existentes en la localidad, tales como plazas, jardines, paseos, zonas ajardinadas, parques urbanos y metropolitanos.
  - b) Edificaciones.

#### • Artículo 9.4.4. Criterios escénicos para el diseño y acondicionamiento de los espacios libres públicos.

Con el objeto de potenciar la calidad visual de los espacios libres públicos del término municipal de Sevilla, los proyectos encargados de su formalización o remodelación, deberán diseñarse y ejecutarse a partir de los siguientes criterios escénicos generales:

- a) Criterio de legibilidad del espacio, estableciendo una correspondencia equilibrada entre el aspecto visual que presentan y la distribución funcional de los elementos que lo componen.
- b) Criterio de contención y orden formal, evitando la proliferación innecesaria de elementos de acondicionamiento que proyectan una imagen desordenada visual y formalmente.

- c) Criterio de identidad y unidad de imagen, favoreciendo la creación de espacios unitarios desde un punto de vista formal, y dotándolos de elementos que le confieran un carácter propio e identitario en relación con el lugar en el que se emplaza.
- d) Criterio de diversidad y congruencia, respetando la variedad de áreas con características históricas y morfotípicas que conforman la ciudad, resaltando dicha diversidad a partir de la dotación de elementos específicos que singularicen cada área.
- e) Criterio de coherencia del conjunto, desarrollando un diseño coordinado de los elementos que se implanten.

• **Artículo 9.4.5. Calificación paisajística de los usos del espacio público.**

1. Con independencia de las calificaciones que en función de su ordenación y gestión administrativa les sean de aplicación, las ordenanzas municipales y normas en las que se aborde la regulación de los usos y actividades a desarrollar en los espacios públicos del municipio de Sevilla calificarán paisajísticamente a los citados usos y actividades en las siguientes categorías:

- a. Usos naturales del paisaje.
- b. Usos naturales sujetos a especiales medidas de integración paisajística.
- c. Usos excepcionales del paisaje.

2. Usos naturales del paisaje municipal.

Además de las intervenciones e instalaciones incluidas en los proyectos de urbanización, reurbanización, reordenación o reequipamiento promovidos por el Ayuntamiento, tendrán la consideración de usos naturales del paisaje todos aquellos usos o intervenciones que no impliquen el establecimiento de nuevas instalaciones o elementos en el espacio público, ni supongan restricciones significativas al paso o la contemplación del espacio público o de los configuradores principales adyacentes. No podrán considerarse usos naturales del paisaje municipal aquellas intervenciones que alteren, aunque sea temporalmente, la imagen del mobiliario urbano, los elementos de iluminación, las plantaciones arbóreas o arbustivas, los monumentos o símbolos, así como cualquier otro elemento.

Sin perjuicio de los usos a los que el Ayuntamiento pudiera otorgar esta calificación en el futuro, se establecen como usos naturales del espacio público:

- La estancia y circulación de personas en las plataformas o espacios peatonales del viario, las áreas estanciales y los espacios verdes del municipio.
- Las actividades lúdico-recreativas en aquellos espacios especialmente diseñados para acoger dichas actividades.
- La circulación, estacionamiento y aparcamiento de vehículos de motor, siempre que se respeten las normas y señales de tráfico y no se ocupen espacios en los que se encuentre prohibido el paso o el estacionamiento temporal o indefinido de vehículos.
- La limpieza del espacio público por parte de los servicios municipales, así como de aquellos usuarios cuyas actividades afecten a la limpieza de la vía pública o en virtud de una licencia o autorización municipal sean responsables de la limpieza de un determinado tramo viario. En cualquier caso, todos los usuarios del espacio público tienen el deber de mantenerlo en condiciones escénicas óptimas.
- La reparación o mantenimiento de elementos de acondicionamiento o de las infraestructuras urbanas básicas, siempre que no conlleven obras con una duración superior a 24 horas.
- Las actividades comerciales y/o publicitarias relacionadas con los quioscos o el mobiliario urbano implantado o autorizado por el Ayuntamiento, siempre que se realicen en los términos de la licencia, la autorización, las bases de la concesión o el acuerdo de implantación.

3. Usos naturales sujetos a especiales medidas de integración paisajística.

Integran esta segunda categoría aquellos usos que, estando permitidos por la normativa municipal, implica la colocación de elementos o instalaciones ajenos al acondicionamiento público o no son contemplados por los planes de urbanización u ordenación de los usos e instalaciones de los espacios públicos. Así mismo, se considerarán sujetas a especiales medidas de integración paisajística aquellas intervenciones u obras de mantenimiento o reparación que impliquen la apertura del subsuelo o la ocupación excluyente del espacio público por un periodo superior a 24 horas, siempre que no se integren en proyectos de urbanización o reurbanización.

Atendiendo a su finalidad los usos naturales sujetos a especiales medidas de integración paisajística, se clasifican en las siguientes categorías:

- Productivos, comerciales o promocionales. Se integran dentro de esta categoría:
  - Los quioscos, terrazas, veladores o cualquier otro tipo de instalación relacionada con la actividad hostelera o con la venta de bebidas y alimentos en periodos o temporadas específicas.
  - Los expositores y máquinas dispensadoras o recreativas que se sitúen en los espacios públicos
  - Los puestos o instalaciones destinados a la venta ambulante debidamente autorizados, así como los mercadillos y ferias destinados a la exposición y venta de artesanía, antigüedades, libros,...
  - Las casetillas y los montajes audiovisuales o mecánicos promovidos por personas o entidades privadas que tengan por objeto dar a conocer o promocionar empresas, marcas, servicios, o productos, con independencia de que lleven aparejados usos recreativos, deportivos o culturales.
- Acondicionamientos privados. Comprenden la colocación de elementos o instalaciones de acondicionamiento no contempladas en el proyecto original de edificación o urbanización en espacios libres privados de parcela cuando las citadas parcelas se encuentren edificadas y en uso, y los elementos o instalaciones a colocar sean visibles desde el espacio público. En los citados espacios libres de parcela podrán admitirse, con las condiciones y limitaciones que se desarrollen en las ordenanzas o instrumentos encargados de regular los citados acondicionamientos, la colocación de los siguientes elementos e instalaciones:
  - Cerramientos de carácter especial.
  - Elementos de iluminación.
  - Mobiliario urbano: bancos, sillas, papeleras,...
  - Macetas o jardineras.
  - Bolardos, barandillas y otros elementos de separación de flujos o delimitación de áreas funcionales.
  - Juegos infantiles o elementos para la práctica de actividades lúdico-deportivas.
  - Pérgolas, marquesinas u otras instalaciones de acondicionamiento climático.
  - Instalaciones informativas y publicitarias.

- Obras privadas con afección del espacio público. Incluye la ocupación temporal del espacio público por vallas y cerramientos provisionales de obra, cubas u otros dispositivos de recogida de residuos, instalaciones al servicio de la obra (grúa, silos metálicos,...), elementos informativos autorizables situados en el espacio libre,...etc.
- Obras o actuaciones relacionadas con las infraestructuras urbanas básicas. Comprende las actuaciones relacionadas con los servicios urbanos básicos (electricidad, agua, alcantarillado, gas, servicios por cable,...) que no tuvieran como objetivo la reparación, el mantenimiento o la integración paisajística de las infraestructuras existentes, especialmente, aquellas que supongan una ocupación del espacio público superior a 24 horas o que prevean la implantación de nuevos elementos en el espacio público (postes, tendidos aéreos, armarios de control,...).

Cuando no sea factible la adecuada integración paisajística de estas actuaciones, circunstancia que deberá ser justificada adecuadamente, podrán establecerse compensaciones económicas por los efectos temporales o permanentes sobre los recursos paisajísticos de la localidad.

#### 4. Usos excepcionales.

Se considerarán usos excepcionales aquellos que supongan una ocupación de los espacios público que restrinja, limite o excluya de forma temporal los usos naturales o propicien una alteración de la funcionalidad o la localización de los elementos de acondicionamiento del espacio público. En general, sólo se admitirán temporalmente y cuando respondan a actividades de interés cultural, recreativo o social.

Se incluyen dentro de este apartado, todas aquellas instalaciones relacionadas con:

- Actos públicos (mítines, conciertos, representaciones,...).
- Competiciones deportivas.
- Ferias, veladas y otras celebraciones populares.
- Ornamentación de los elementos de acondicionamiento o del arbolado.
- Rodajes cinematográficos.
- Acontecimientos culturales o divulgativos (exposiciones, campañas informativas no lucrativas,...).
- Usos informativos (patrocinio, información electoral, publicidad de eventos de interés público, identificación de celebraciones populares,...).

La utilización del mobiliario urbano como soporte indefinido de instalaciones o infraestructuras técnicas (antenas, cámaras, aparatos de medición ambiental,...) será considerado igualmente como uso excepcional del paisaje, siendo admisible únicamente cuando:

- No afecten o se realicen sobre el arbolado.
- Se relacionen con servicios urbanos básicos o con actividades de interés público.
- Supongan una mejora significativa de las condiciones escénicas del municipio o de un determinado sector del espacio público.
- No se alteren o condicionen el funcionamiento del elemento sobre el que se implanten.
- Respondan a diseños, materiales y acabados que permita su mimetización o su integración formal con el elemento portante.
- Aseguren la restitución al estado original del elemento una vez retirada la instalación.

• **Artículo 9.4.6. Criterios básicos de intervención en las edificaciones.**

Con el objeto de potenciar la calidad escénica y paisajística de las edificaciones de la localidad de Sevilla, se establecen los siguientes criterios básicos de intervención:

- a. De conservación y ornato.
- b. Mantenimiento de la composición arquitectónica.
- c. Control de las alteraciones o modificaciones de las características formales de las edificaciones.
- d. Integración paisajística adecuada de las instalaciones y elementos admisibles en las edificaciones.

• **Artículo 9.4.7. Componentes secundarios del paisaje.**

1. Tendrán la consideración de componentes secundarios del paisaje todas aquellas construcciones, instalaciones y elementos que prestan algún tipo de servicio a los configuradores principales del paisaje y que, aunque no tienen la misma capacidad que los citados configuradores a la hora de delimitar y caracterizar los distintos ámbitos escénicos del municipio, pueden incidir de manera significativa en la apreciación paisajística de determinados sectores, itinerarios o perspectivas.

2. A los efectos de protección y gestión del paisaje en el término municipal de Sevilla, los componentes secundarios del paisaje se agruparán en las siguientes categorías:

- a. Construcciones auxiliares en espacios libres de parcela.
- b. Cerramientos de parcelas y solares.
- c. Elementos auxiliares de las edificaciones.
- d. Elementos informativos y publicitarios.
- e. Instalaciones pertenecientes a redes de radiotelecomunicación.
- f. Instalaciones y elementos provisionales o desmontables en espacios libres.

• **Artículo 9.4.8. Construcciones auxiliares en espacios libres de parcela.**

1. Se incluyen dentro de esta categoría todas aquellas construcciones de carácter permanente y reducidas dimensiones, que complementen o permitan el desarrollo de las actividades admisibles en la parcela, sirviendo de refugio temporal a personas, dando servicio a las actividades agropecuarias o cobijando a instalaciones técnicas o utensilios.
2. Este tipo de construcciones deberán tener presente a la hora de su diseño, emplazamiento, ejecución y mantenimiento los siguientes criterios de adecuación al entorno paisajístico:
  - a. Las citadas construcciones presentarán un nivel de acabado equiparable al de las edificaciones a las que den servicio, armonizando con aquellas en lo relativo a materiales, así como en el tratamiento de paramentos, cubiertas y elementos en huecos de fachada.
  - b. Dichas construcciones estarán sujetas a las condiciones de conservación y ornato, mantenimiento de la composición arquitectónica y de las características formales que les sean aplicables en función de sus características funcionales y constructivas.
  - c. Cuando formasen parte de conjuntos edificatorios o se dispusieran en parcelas con más de una edificación, las construcciones auxiliares deberán localizarse en el interior de la parcela intentando buscar los emplazamientos con menor incidencia en la apreciación de las restantes edificaciones, tomando como punto de referencia los espacios públicos de mayor frecuentación.
  - d. En el caso de que no existiesen contraindicaciones técnicas, sanitarias o urbanísticas, las edificaciones auxiliares podrán adosarse a alguna de las existentes si de esta forma se favorece su integración paisajística.

- e. Podrán establecerse medidas de integración paisajística para aquellas construcciones auxiliares que por sus funciones o por las características del emplazamiento se encuentren aisladas en el interior de una parcela, abarcando dichas medidas desde plantaciones de tipo ornamental hasta la adopción de soluciones arquitectónicas o constructivas que le otorguen una mayor calidad formal a la construcción.
- f. Los elementos e instalaciones que den servicio a estas construcciones auxiliares serán también objeto de integración paisajística, debiendo preverse sus características formales y sus emplazamientos en el proyecto de obra.
- g. En general, no se admitirán en estas edificaciones usos informativos, excepto aquellos que pudieran estar relacionados con la salubridad o la seguridad pública. En ningún caso, se admitirán instalaciones publicitarias, identificativas o promocionales sobre estas construcciones o sus elementos accesorios.

• **Artículo 9.4.9. Cerramientos de parcelas y solares.**

1. El diseño de los cerramientos definitivos de parcelas urbanas se incluirá siempre en los proyectos de obra o de actividades, con el fin de que el diseño del cerramiento armonice formalmente con las construcciones y los espacios libres privados de la parcela, así como con las características escénicas del sector.
2. Las obras de fábrica deberán mantenerse en todo momento en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, enlucido o pintura que hubieran sido establecidas en la licencia de obras.
3. Los elementos de forja o metálicos se mantendrán en perfecto estado de conservación, debiendo ser retirados y sustituidos por elementos de iguales o similares características formales cuando se queden obsoletos o presenten desperfectos significativos.
4. Las plantaciones que formen parte del cerramiento estarán sujetas a las preceptivas labores de poda y mantenimiento, evitando en cualquier caso que alteren las condiciones de movilidad de los espacios públicos adyacentes.
5. En cerramientos transparentes o semiopacos se evitarán los apantallamientos por medio de elementos no vegetales.

• **Artículo 9.4.10. Elementos auxiliares de las edificaciones.**

1. La categoría de elementos auxiliares de las edificaciones hace referencia a todos aquellos elementos que se relacionan a continuación:
  - a. Elementos auxiliares de protección no integrados en huecos o con vuelo.
  - b. Elementos sobre cubiertas, tales como chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, toldos u otras instalaciones de protección solar., estructuras desmontables para el cobijo de personas u objetos y depósitos situados sobre cubierta.
  - c. Cableado y canalizaciones vistas:
  - d. Instalaciones técnicas al servicio de la edificación tales como antenas receptoras de televisión y radiodifusión sonoras y estaciones de radioaficionados, acondicionadores de aire e instalaciones para la captación de energía solar.
2. Criterios básicos de intervención.
  - a. Utilización de tecnologías o fórmulas técnicas que mejor compatibilicen la prestación de los servicios básicos con el mantenimiento de las condiciones paisajísticas de la edificación y su entorno. Las tecnologías utilizadas deberán justificar dicha compatibilidad en términos de tamaño, volumen, número de elementos.
  - b. Consideración de las medidas de integración desde la fase de proyecto.
  - c. Utilización de instalaciones comunitarias o compartidas, salvo que la adopción de otra solución permita una mejor integración paisajística.
  - d. Búsqueda de los emplazamientos menos impactantes desde un punto de vista escénico (espacios y fachadas interiores).

• **Artículo 9.4.11. Soportes informativos y publicitarios.**

1. Se considerarán soportes informativos y publicitarios todas aquellas instalaciones o fórmulas cuyo fin es la difusión de mensajes destinados a promover la contratación o el conocimiento público de bienes, servicios, derechos y obligaciones, o a proporcionar información relevante sobre determinados eventos, ámbitos o elementos de interés.

## 2. Criterios básicos para las distintas finalidades informativas.

## 2.1 De ordenación y gestión de la publicidad

- a. En las actuaciones, soportes e instalaciones destinadas a la publicidad primará el principio de contención, evitándose la proliferación masiva e incontrolada de elementos y soportes publicitarios.
- b. Se favorecerá la regulación zonal en la implantación de la publicidad, fomentando la realización de planes zonales o de barrio en los que se establezcan localizaciones preferentes.
- c. Se fomentará la utilización de soportes compartidos que alberguen otros usos frente a soportes exclusivamente de carácter publicitario.
- d. Se extremará el control de las formas encubiertas de publicidad, otorgándole al patrocinio un tratamiento específico.
- e. Se potenciará la ampliación de las zonas de respeto o control paisajístico de la publicidad en los espacios singulares de la ciudad.

## 2.2 De ordenación y gestión de la promoción inmobiliaria.

- a. El control de la proliferación o reiteración de los mensajes promocionales.
- b. La necesidad de implantar los soportes o modalidades menos impactantes en cada una de las situaciones o fases constructivas.

## 2.3 De ordenación y gestión del patrocinio.

- a. Se regulará el patrocinio indiscriminado, orientándose dichas actividades hacia prácticas de mayor interés público.
- b. Se fomentará la búsqueda de soportes y modalidades menos impactantes que las actuales en las distintas situaciones en las que el patrocinio resulte admisible.

## 2.4 De ordenación y gestión de la identificación.

- a. Deberá primar el principio de contención en cuanto a su tamaño y emplazamiento. Como norma general, se aplicará la fórmula de un rótulo por inmueble, oficina o local, salvo casos específicos que requieran otro tratamiento.
- b. Se potenciará la diferenciación de las modalidades y emplazamientos en función de las distintas funciones incluidas dentro de los usos de identificación, estableciendo para cada una de dichas finalidades los soportes y localizaciones que favorezcan una mejor integración paisajística de los elementos informativos.

- c. Se entenderá como localización preferente de los soportes o elementos informativos la planta baja de las edificaciones, salvo en aquellas situaciones en las que sean admisibles elementos identificativos en otros emplazamientos.

• **Artículo. 9.4.12. Adaptación al ambiente e imagen urbana.**

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse a las presentes Normas así como a las Ordenanzas de Paisaje Urbano.
2. De igual forma, justificadamente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.
3. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:
  - a) Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieran situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión tanto de la población de la zona como de especialistas de reconocido prestigio.
  - b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
4. En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.

5. En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.
6. En el ámbito del suelo urbano se prohíbe toda actividad publicitaria que no se adapte a las modalidades, emplazamientos y condiciones que establezca la administración municipal en las correspondientes ordenanzas o instrumentos encargados de regular la citada actividad.
7. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.
8. Para la atenuación de los impactos negativos se tendrán en cuenta las siguientes normas:
  - a) En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.
  - b) La obligatoriedad de realizar las obras referidas en el número anterior se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.
9. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
10. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
11. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.

12. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:
  - a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
  - b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
  - c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.
13. Para la mejora y recualificación del paisaje y de la imagen urbana podrán redactarse Planes Especiales.

• **Artículo 9.4.13. Normas de Protección del Paisaje Urbano en los espacios que conforman las principales fachadas urbanas y el entorno de los accesos y principales viarios estructurantes del municipio.**

A efectos de gestión y ordenación paisajística integrarán las principales fachadas urbanas la primera línea de construcciones que conformen los frentes o bordes urbanos en relación con los siguientes elementos de la estructura territorial de la ciudad:

- La dársena del Guadalquivir.
- Los espacios libres correspondientes a los parques urbanos y metropolitanos.
- Los terrenos clasificados como no urbanizables.

Por su parte conformarán el entorno de los accesos y principales estructurantes viarios del municipio, todas aquellas edificaciones que se localicen total o parcialmente en una banda de 50 metros definidas a partir la arista externa de las siguientes infraestructuras viarias:

- El Viario Principal Metropolitano.
- El Viario Principal Urbano.

- La red ferroviaria o correspondiente al metro que discurra en superficie dentro del término municipal de Sevilla.

En aquellas infraestructuras viarias que cuenten con vías de servicio paralelas al trazado principal, la banda de 50 metros se establecerá a partir de la arista exterior de dichas vías de servicio. Cuando las infraestructuras viarias cuenten con espacios de protección acotados por cerramientos exteriores, la banda de 50 metros se definirá a partir del citado cerramiento.

Para promover la adecuada gestión de los recursos paisajísticos del municipio se establecen las siguientes determinaciones particulares en relación con estos ámbitos:

- Los espacios públicos de estos sectores constituyen ámbitos preferentes para la realización de normas de uso y ocupación de los espacios libres, en las que se prevean entre otras circunstancias la ubicación, superficie, volumen y características técnicas y estéticas de los distintos usos e instalaciones que se emplacen en las vías públicas.
- El trazado de nuevas infraestructuras viarias, así como la ampliación o mejora de las existentes, deberá prever el soterramiento de los tendidos de transporte de energía que discurran en las bandas que conformen el entorno viario de las entradas y estructurantes a la localidad. Así mismo, los trazados de los tendidos aéreos de alta tensión que discurran en paralelo a las principales fachadas urbanas constituirán objeto de actuación preferente para proyectos de soterramiento o integración paisajística.
- Los espacios públicos incluidos en las fachadas urbanas y el entorno viario de los accesos y estructurantes constituyen ámbitos de actuación preferente para las siguientes circunstancias:
  - La recalificación paisajística de los entornos viarios por medio de plantaciones ornamentales que favorezcan la singularización de estos espacios.
  - La integración y mejora paisajística de los espacios libres de parcelas en las que se desarrollen actividades productivas, comerciales o destinadas al estacionamiento de vehículos, al almacenamiento de productos o materiales y la carga o descarga de productos.
- Será obligatoria la inclusión en los proyectos de edificación que afecten a las parcelas incluidas en las fachadas y en los entornos de los accesos y estructurantes viarios la ordenación y adecuación paisajística de los espacios libres de dichas parcelas con independencia de los usos a los que estuvieran dedicadas. La citada adecuación paisajística deberá favorecer la integración de los espacios, construcciones y elementos admisibles en los espacios libres de parcela.

- Será admisible la instalación de antenas de telefonía móvil en las edificaciones incluidas dentro de estos ámbitos siempre que respondan a un proyecto que favorezca su mimetización con los elementos constitutivos u ornamentales de la edificación, incluyendo dicha mimetización tanto las antenas como los demás elementos necesarios para su funcionamiento. Dichos proyectos deberán evitar la aparición de estructuras o elementos que alteren las siluetas urbanas de la ciudad o que compitan con los principales hitos paisajísticos de la localidad.
- En relación con las construcciones que integran las fachadas y el entorno de los accesos y estructurantes principales se consideran ámbitos de actuación preferente para las siguientes circunstancias:
  - La conservación y mejora de las condiciones escénicas de las construcciones.
  - La integración de medianeras consolidadas.
  - La integración de instalaciones de acondicionamiento de aire existentes.
  - La reordenación de los elementos de protección de huecos de fachada (toldos, principalmente) y de los usos identificativos.
- La instalación de antenas comunitarias y de las instalaciones técnicas para su funcionamiento será obligatoria en todas las edificaciones que formen parte de estos ámbitos paisajísticamente sensibles.
- En las edificaciones incluidas en estos ámbitos de especial significación se admitirá el cerramiento de cuerpos volados siempre que se realicen mediante un proyecto unitario y se ejecute al mismo tiempo para el conjunto de la fachada.
- Dentro de estas zonas, la publicidad en los espacios libres de parcela en los que dicha actividad sea admisible, sólo se podrá realizar mediante mobiliario urbano publicitario o en otros elementos homologados para tal fin.
- En las edificaciones que conformen las principales fachada urbanas estará limitada la publicidad en coronación mediante grandes rótulos luminosos, que deberá ser objeto de una especial regulación a fin de ampliar las zonas de respeto y control paisajístico.

- **Artículo 9.5.1. Disposición General**

1. Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales, sin perjuicio de las normas establecidas por el presente Plan.
2. La regulación relativa a las servidumbres de protección a los bienes demaniales y a los servicios públicos es una limitación al uso de los predios que prevalece, en los términos establecidos en cada regulación sectorial, sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

- **Artículo 9.5.2. Protección de las vías pecuarias y caminos rurales**

1. Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias. La Consejería de Medio Ambiente deberá efectuar el oportuno deslinde de las vías pecuarias.
2. Las vías pecuarias existentes y propuestas en el término municipal de Sevilla, vienen recogidas en el plano de ordenación general. El Sistema Víapecuario. Propuesta. complementado en el Anexo I. Sistema Víapecuario del presente Plan contenido en el Estudio de Impacto Ambiental, que contiene de forma pormenorizada las alternativas proyectadas.
3. Los usos de las Vías Pecuarias tendrán en consideración los fines establecidos en el artículo 4 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía especialmente el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje. Son usos autorizables los usos tradicionales de carácter agrícola compatibles con el tránsito ganadero y las funciones ambientales de las Vías Pecuarias. También los desplazamientos de vehículos y maquinaria agrícola.
4. Son compatibles también las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.
5. Cuando el desarrollo de los usos definidos en el apartado anterior constituya una actividad colectiva u organizada, requerirá previa autorización del Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.
6. Con independencia de las condiciones establecidas en la correspondiente autorización, la Administración podrá establecer determinadas restricciones temporales para estos usos, en garantía de la defensa de los valores ambientales de la vía pecuaria o de cualesquiera otros que tenga la obligación de preservar.

7. La Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar o conceder, en su caso, ocupaciones de carácter temporal, por razones de interés público y, excepcionalmente de forma motivada, por razones de interés particular, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles y complementarios con aquel.
8. Los equipamientos que se proyecten sobre la red de Vías Pecuarias para fomentar el de uso público de las mismas se localizarán preferentemente en los abrevaderos-descansaderos existentes y propuestos, excepto en aquellos ubicados en terrenos de especial interés ecológico en los que se prohíben.
9. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Es requisito imprescindible el informe favorable del organismo competente.
10. Cuando una vía pecuaria se incorpore al suelo urbano o urbanizable se aportarán los terrenos del trazado alternativo que la sustituya conforme a las previsiones del presente Plan.
11. La obtención de los terrenos afectados por la modificación de trazados de vías pecuarias previstos en el presente Plan se podrán llevar a cabo por las reglas establecidas en el artículo 38 del Decreto 155/1998, de 21 de Julio y por cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación urbanística para los sistemas generales o las actuaciones singulares.
12. La anchura mínima de los caminos rurales será de 6 metros.
13. Con independencia de lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, se define las siguientes zonas de afección a aplicar a los caminos rurales y vías pecuarias:
  - a) Separación de vallados al límite de la vía: 5 metros.
  - b) Separación de edificaciones al límite de los viarios: 20 metros.

- **Artículo 9.5.3. Protección dominio público marítimo-terrestre.**

1. En relación con las licencias y autorizaciones que afecten al dominio público marítimo terrestre y a sus zonas de servidumbre de protección, tránsito y acceso al mar, así como en la zona de influencia se estará especialmente a lo dispuesto por la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas, el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la misma. En consecuencia, los servicios competentes del Ministerio de Medio Ambiente y Consejería de Medio Ambiente y demás organismos competentes, habrán de autorizar o informar con carácter preceptivo y/o vinculante, según esté legalmente establecido, las actividades de planeamiento o que impliquen edificación, instalación o uso sobre las zonas señaladas en el apartado precedente.
2. En cualquier tipo de obra proyecto que pudiera producir una alteración del dominio público marítimo terrestre, se requerirá una evaluación de sus efectos sobre el mismo.

3. Con carácter general, en la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

- a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
- b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
- c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
- d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.

De igual modo, excepcionalmente y por razones de utilidad pública debidamente acreditadas, el Consejo de Ministros podrá autorizar las actividades e instalaciones a que se refieren las letras b) y d).

4. En los sectores del suelo urbanizable y urbano no consolidado, los terrenos localizados en la zona de servidumbre de protección se calificarán como sistemas de espacios libres de uso y dominio público, sin perjuicio de que también puedan implantarse instalaciones deportivas descubiertas integrados en dicho espacio libre público.
5. Los Planes Parciales que tengan por objeto la ordenación de sectores del suelo urbanizable o del urbano no consolidado, localizados en la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre, distribuirán la edificabilidad asignada por el Plan General de forma tal que se evite la formación de pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes en este ámbito, garantizando en todo caso que la densidad de edificación en la zona de influencia sea inferior a la media del suelo urbanizable.
6. En los terrenos clasificados como Suelo Urbano a la entrada en vigor de la actual Ley de Costas, esto es, el 29 de Julio de 1988, así como los que en dicha fecha en ejecución de planes de desarrollo merecían tal clasificación por contar con la infraestructura precisa, y, los que hayan merecido esta clasificación con posterioridad, por la ejecución de un Plan Parcial aprobado definitivamente con anterioridad al 1 de Enero de 1989 atendiendo a los plazos previstos, se aplicará en la zona de servidumbre de protección, que será de 20 metros a contar desde el límite interior de la ribera del mar, el siguiente régimen jurídico:

A. En las edificaciones existentes, en las que no proceda su demolición, emplazadas en la zona de servidumbre de tránsito solo se permitirán las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación siempre que se garantice la localización alternativa de la servidumbre. En el resto de la zona de servidumbre de protección podrán autorizarse obras de reparación y mejora siempre que no implique aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

B. Para la autorización de los nuevos usos y construcciones en la zona de servidumbre de protección se estará a las siguientes reglas:

1. Cuando se trate de usos o construcciones no prohibidas en el art. 25 de la Ley, se estará al régimen general en ella establecido y a las determinaciones del planeamiento.
2. Cuando la línea de las edificaciones existentes esté situada a una distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, para el otorgamiento de nuevas autorizaciones para usos destinados a residencia o habitación deberán cumplir los siguientes requisitos: Con carácter previo o simultáneo a la autorización deberá aprobarse un Estudio de Detalle cuyo objetivo primordial será el proporcionar un tratamiento urbanístico homogéneo al conjunto de la fachada marítima en el que se acredite el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en la regla 2ª de la Disposición Transitoria Tercera.3 de la Ley 22/1.988, de 28 de julio, según la redacción dada por la Ley 53/2.002 de 30 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
3. En el ámbito del Conjunto Histórico, será de aplicación preferente las medidas derivadas del régimen de protección del patrimonio histórico.

7. En los demás casos, las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de servidumbre de protección de 100 metros se ajustarán a las siguientes determinaciones:

- a. En la zona de servidumbre de protección de cien metros, los usos se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar, los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, según establecen los artículos 48.1 y 49 del R.D. 1112/1992, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas
- b. En las construcciones e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas podrán realizarse, previa autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley de Costas.

- c. Las obras e instalaciones existentes que ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión.
- d. Las construcciones e instalaciones existentes que se emplacen en la zona de servidumbre de tránsito, no podrán en ellas realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación previa autorización de la Administración correspondiente.

• **Artículo 9.5.4. Servidumbres de protección del abastecimiento de agua y saneamiento, en el Suelo No Urbanizable.**

En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el Suelo No Urbanizable, se establece una zona exenta de edificaciones de 4,00 m de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería.

• **Artículo 9.5.5. Servidumbres de las vías de comunicación.**

1. Se prohíbe expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En este sentido, todas las parcelas con frente a carreteras tendrán una vía secundaria de acceso independiente de aquellas, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino en los enlaces e intersecciones concretamente previstos. Entre dos enlaces e intersecciones de una misma carretera o camino público, la distancia no podrá ser menor de:
  - En carreteras provinciales: 300 m
  - En carreteras locales: 150 m
  - En caminos vecinales: 80 m
2. En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 25/1998 de 29 de Julio) y sus Reglamentos, así como a la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza.
3. Será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección. En aquellas carreteras que discurran por zona urbana, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del organismo titular de la vía.
4. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en las Normas o las franjas de protección establecidas en las mismas.

• **Artículo 9.5.6. Servidumbres de las vías ferroviarias.**

1. Las ordenaciones de los terrenos cruzados o colindantes con las líneas férreas respetarán las limitaciones impuestas en el Capítulo III de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre del Sector Ferroviario y por las normas del presente Plan.
2. En el suelo no urbanizable y en el urbanizable, la línea límite de edificación se situará a 50 metros de la arista exterior más próxima a la plataforma sobre la que se asienta la línea férrea. Los Planes Parciales podrán ampliar la zona límite de edificación conforme a las recomendaciones del Estudio de Impacto Acústico.
3. En el suelo urbano, el límite de la edificación se ajustará a las alineaciones establecidas en el presente Plan que respeta en todo caso la zona de protección del dominio público ferroviario, que en esta clase de suelo, se sitúa a 8 metros de las aristas exteriores de explanación.
4. Los terrenos de la zona del dominio público ferroviario tendrán la consideración de Sistema General de Comunicaciones (Ferroviario).
5. Las actuaciones urbanísticas que se desarrollen en terrenos colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las que lindan con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Cuando las condiciones generadas por la nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel, se imputará su ejecución a los promotores de la urbanización y será exigible a éstos la construcción del paso a distinto nivel sustitutivo. Para estos puntos de cruce, tanto en suelo urbano como urbanizable, será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle, cuya aprobación requerirá la conformidad de la Administración competente en materia ferroviaria.
6. En el suelo no urbanizable en los casos en que se produzcan líneas de cruces carretera-ferrocarril, será inedificable el área delimitada por las intersecciones de las zonas de afección de la carretera y el ferrocarril.
7. Para realizar en las zonas de protección cualquier tipo de obras o instalaciones, será necesario la previa autorización de RENFE, quien podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.
8. En los sectores de suelo urbanizable y en el urbano no consolidado que se localicen colindantes con el Sistema General Ferroviario deberán efectuarse estudios de impacto acústico, cuyas medidas de protección propuestas deberán recogerse en los instrumentos de planeamiento y proyectos de urbanización, incluso de edificación, que se formulen y redacten con posterioridad.

- **Artículo 9.5.7. Servidumbres de la red de energía eléctrica.**

1. Se recomienda no realizar ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de calle de reserva:

- Línea de 380 Kv	30 m
- Línea de 220 Kv	25 m
- Línea de 138 Kv	20 m
- Línea de 66 Kv	15 m
- Línea de 45 Kv	15 m

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en el número anterior. En todo caso, se respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en la legislación de líneas alta tensión

- **Artículo 9.5.8. Afecciones en zonas de seguridad de la Defensa Nacional.**

Será preciso en los terrenos incluidos en las zonas de seguridad de las instalaciones de interés para la Defensa Nacional, contar con la autorización del Ministerio para la realización de obras, instalaciones y edificaciones.

## TÍTULO X. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO.

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

- **Artículo 10.1.1. Objeto y aplicación de las Normas de Protección.**

1. Las Normas de Protección del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Arqueológico del Plan General tienen por objeto los siguientes elementos y ámbitos merecedores de disposiciones que aseguren la conservación de sus valores:

A. El Conjunto Histórico.- Las determinaciones del Plan General y de los instrumentos de desarrollo asumidos y/o previstos para el ámbito del Conjunto Histórico de Sevilla, pretenden ser un instrumento suficiente para el cumplimiento de las exigencias derivadas de la legislación reguladora del Patrimonio Histórico, a los efectos de su ordenación con fines de protección, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 y 21 de la Ley del Patrimonio Histórico Español y el art. 32 de la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de que, para algunos sectores, se difiera a planeamiento posterior la ordenación definitiva de las alturas de edificación, así como su catalogación específica.

Así mismo, la ordenación de las áreas de reforma interior delimitadas por el presente Plan General en los Sectores del Conjunto Histórico con catalogación específica diferida, quedará condicionada por las determinaciones que contenga su Catálogo futuro correspondiente.

B. Patrimonio Edificado: La protección del Patrimonio edificado como memoria de la cultura urbana de la ciudad se incorpora al Plan General mediante el establecimiento de niveles de protección para el patrimonio urbano edificado con valores arquitectónicos e históricos suficientes. A tal fin, se constituye el Catálogo General del Patrimonio Edificado del Plan General de Sevilla.

C. Espacios urbanos: La protección del espacio urbano como perteneciente al Patrimonio Histórico de la Ciudad se incorpora al marco normativo del Nuevo Plan mediante la identificación de los sistemas espaciales característicos de la ciudad antigua y la asignación de medidas de protección. A tal fin, se constituye el Catálogo de Espacios Urbanos del Plan General de Sevilla, que se incorpora como Anexo.

- D. Patrimonio Arqueológico: La protección del Patrimonio Arqueológico se incorpora al marco normativo del Nuevo Plan mediante la identificación de áreas de cautela arqueológica en el interior del Conjunto Histórico, identificación de yacimientos exteriores al Conjunto Histórico y la asignación de medidas de protección. A tal fin, se constituye el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos del Plan General de Sevilla, que se incorpora como Anexo.
2. La aplicación de las Normas contenidas en el presente Título se realizará a los inmuebles incluidos en el apartado anterior conforme al alcance que se concreta en cada uno de los Capítulos siguientes.

## CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SEVILLA.

### SECCIÓN PRIMERA. APLICACIÓN

#### • Artículo 10.2.1. Ámbito del Conjunto Histórico Declarado.

1. Las zonas incluidas en la delimitación establecida por el REAL DECRETO 1.339/1990, de 2 de Noviembre, por el que se aprueba la ampliación del Conjunto Histórico de Sevilla declarado por Decreto 2.803/1964, de 27 de Agosto, habrán de atenerse a la legislación específica de protección del patrimonio.
2. El ámbito de la delimitación del Conjunto Histórico de Sevilla es la zona comprendida dentro de la línea poligonal que se describe a continuación:

Los ejes de las siguientes vías: Avenida de Moliní, glorieta de Méjico, Avda. de la Palmera (antes Victoria), glorieta de Plus-Ultra, glorieta de Guadaira, Avda. de Manuel Siurot, Bogotá, Diego de la Barrera, Prolongación de San Salvador (calle de nueva formación), Diego Martínez Barrios, Avión de Cuatro Vientos, Enramadilla, Campamento, Huestes y su prolongación con calle de nueva formación, Avda. de Eduardo Dato, Jiménez Aranda, Luís Montoto, Vía Crucis, Bosque, Campo de los Mártires, calle de nueva formación prolongación de Júpiter, Júpiter, Amador de los Ríos, José Laguillo, Arroyo, plaza de Antonio Martelo, San Juan Bosco, Avda. de Miraflores, Los Polancos, Avda. de la Cruz Roja, Medalla Milagrosa, Antonio Pantión, Florencio Quintero, Froilán de la Serna, San Juan de Ribera, trasera del Hospital de la Sangre, Perafán de Ribera, Resolana, nuevo puente de la Barqueta, margen derecha del antiguo cauce del Guadalquivir hasta llegar a la prolongación del muro norte del Monasterio de La Cartuja, al cual rodea prolongándose en su muro sur hasta llegar de nuevo al cauce del río, siguiéndolo hasta el nuevo puente de Chapina, Odiel, carretera de Huelva hasta el cruce con Cádiz, Castilla, Alfarería, Clara de Jesús Montero, plaza de Alfonso Jaramillo, Pagés del Corro, Rosario Vega, Fortaleza, Gonzalo Segovia, plaza de Cuba, Sebastián Elcano, medianera entre Círculo de Labradores y Fábrica de Tabacos, margen derecha de la dársena, puente de Alfonso XIII y Avda. de Moliní.

#### • Artículo 10.2.2. La sectorización del Conjunto Histórico a los efectos de su protección específica.

1. A efectos del cumplimiento de la legislación general y autonómica del Patrimonio Histórico, en el ámbito del Conjunto Histórico declarado, el presente Plan General establece la sectorización del mismo en 27 subámbitos, que pueden desarrollarse de forma autónoma mediante instrumentos de planeamiento específicos de protección. La sectorización que se incorpora es la establecida en el documento de Avance del Plan Especial de Protección aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Septiembre de 1994, y que es grafiada en los correspondientes planos de ordenación del Conjunto Histórico.
2. El presente Plan General asume plenamente, como determinaciones pertenecientes al mismo, el contenido de aquellos Planes Especiales y Catálogos de los sectores del Conjunto Histórico aprobados definitivamente en el momento de su entrada en vigor y que han alcanzado la convalidación por la Consejería de Cultura. Esta integración normativa se realiza por el Plan General identificando los ámbitos de estos sectores que cuentan con Plan Especial y/o Catálogo aprobado definitivamente como Áreas de Planeamiento Especial Incorporado y remitiéndose al contenido de sus determinaciones, sin perjuicio de clarificar las alteraciones puntuales, que, en su caso, se establecen directamente por el Plan General en los mismos.
3. En el resto de sectores del Conjunto Histórico que carecían, bajo la vigencia del planeamiento general anterior, de instrumentos de protección específicos, el presente Plan General establece su ordenación urbanística directa y detallada mediante la asignación de usos pormenorizados, condiciones de la edificación, delimitación, en su caso, de áreas de reforma interior, que, debidamente justificadas, fueran necesarias para una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o eviten los usos degradantes, así como las normas específicas de protección. En estos sectores, y en lo que se refiere a la catalogación de los elementos con valores singulares, así como en lo que respecta al establecimiento de las alturas de edificación para estos ámbitos, las determinaciones del presente Plan General tienen distinto alcance:
  - a) En los sectores BIC no desarrollados del Conjunto Histórico (S-6. Reales Alcázares; S-11. Hospital Las Cinco Llagas; y S-26. Recinto de la Exposición Iberoamericana), el presente Plan General, completa los requerimientos de protección exigidos por la legislación de Patrimonio Histórico, mediante la elaboración de una ficha de Catalogación que incluye las directrices de protección que prevé el Plan General para cada sector BIC. El Plan General, a efectos de protección, completa así su ordenación detallada de forma directa, no previéndose instrumentos de desarrollo posteriores, por derivarse de su régimen especial de protección un nivel de cautela suficiente.

- b) En el resto de sectores no desarrollados del Conjunto Histórico (excepto el Sector 22), el presente Plan General prevé la redacción futura de su Catálogo específico, así como la ordenación definitiva de las alturas de edificación en todo su ámbito, difiriendo así las determinaciones completas de protección exigidas por la legislación patrimonial sólo en cuatro sub-ámbitos, sin perjuicio de incorporar, de modo transitorio, las determinaciones de altura y asumir las catalogaciones contenidas en el Plan General anterior de 1987. Hasta tanto se apruebe los Catálogos de estos cuatro sectores las intervenciones requerirán el informe favorable de la Consejería Cultura.
- c) Además, respecto al Sector 22 Huerta de la Salud, el Plan General procede a su ordenación detallada completa con una catalogación adaptada a los valores en presencia.

• **Artículo 10.2.3. Los ámbitos de Planeamiento Específico de Protección Incorporados.**

1. El Plan General asume como planeamiento incorporado los siguientes instrumentos de protección aprobados definitivamente en el momento de su entrada en vigor:

- A. Los Planes Especiales de Protección, con sus respectivos Catálogos complementarios, correspondientes a los siguientes sectores del Conjunto Histórico:

Sector nº 2 "San Luis"	P.E. aprobado definitivamente 29/10/98
Sector nº 3 "Sta. Paula-Sta. Lucía"	P.E. aprobado definitivamente 25/05/00
Sector nº 9.1 "Los Humeros"	P.E. aprobado definitivamente 09/09/99
Sector nº 10 "Macarena"	P.E. aprobado definitivamente 09/09/99
Sector nº 12 "San Bernardo"	P.E. aprobado definitivamente 26/06/95
Sector nº 13.1 "La Moneda"	P.E. aprobado definitivamente 19/05/05
Sector nº 14 "Triana"	P.E. aprobado definitivamente 27/10/99
Sector nº 17 "La Trinidad"	P.E. aprobado definitivamente 30/09/99
Sector nº 23 "Pirotecnia-Cross"	P.E. aprobado definitivamente 29/05/02
Sector nº 24 "El Porvenir"	P.E. aprobado definitivamente 04/12/03
Sectores nº 27.1 "Puerto-Torneo" y 15 "Cartuja"	P.E. aprobado definitivamente 01/07/04
Sector nº 27.2. "Puerto-Lámina agua. Histórico"	P.E. aprobado definitivamente 19/02/04
Sector nº 27.3 y 15 "Puerto-Lámina agua. Puerto"	P.E. aprobado definitivamente 27/03/03

- B. Los Catálogos de Protección autónomos, correspondientes a los siguientes sectores del Conjunto Histórico:

Sector nº 1 "San Gil-Alameda"	Catálogo aprobado definitivamente 30/01/03
Sector nº 5 "San Bartolomé"	Catálogo aprobado definitivamente 16/12/04
Sector nº 9 "S. Lorenzo-S. Vicente"	Catálogo aprobado definitivamente 28/12/02
Sector nº 13 El Arenal	Catálogo aprobado definitivamente 16/02/06
Sector nº 13.2 "Plaza de Armas"	Catálogo aprobado definitivamente 28/12/00
Sector nº 16 "San Julián-Cruz Roja"	Catálogo aprobado definitivamente 03/12/01
Sector nº 18 "San Roque-La Florida"	Catálogo aprobado definitivamente 30/11/95
Sector nº 20 "Estación S. Bernardo"	Catálogo aprobado definitivamente 25/09/96
Sector nº 21 "Prado de S. Sebastián"	Catálogo aprobado definitivamente 29/07/94
Sector nº 25 "La Palmera"	Catálogo aprobado definitivamente 19/02/04

2. Estos ámbitos quedan delimitados en los Planos del Conjunto Histórico como Áreas de Planeamiento Especial Incorporado, identificándose en las fichas que se incorporan en este Título el documento de referencia al que se remite en cuanto a su contenido, de conformidad con las reglas de aplicación que resultan de los dos artículos siguientes.

3. El presente Plan General, de los Planes Especiales aprobados con anterioridad a su entrada en vigor, que a continuación se indican, únicamente asume las catalogaciones, quedando derogados el resto de sus determinaciones, que quedan sustituidas por la ordenación pormenorizada completa y por las Normas de los Títulos X y XII del presente Plan:

- a) Plan Especial aprobado definitivamente 28/12/00 del Sector nº 13.2 "Plaza de Armas"
- b) Plan Especial aprobado definitivamente 25/09/96 del Sector nº 20 "Estación S. Bernardo"
- c) Plan Especial aprobado definitivamente 29/07/94 del Sector nº 21 "Prado de S. Sebastián"

• **Artículo 10.2.4. Normas de aplicación en los Sectores del Conjunto Histórico con Planes Especiales de Protección asumidos.**

1. En los ámbitos de los Sectores del Conjunto Histórico correspondientes a los Planes Especiales de Protección relacionados en el apartado 1.A del artículo anterior que resultan incorporados al presente Plan General, serán de aplicación las ordenaciones urbanísticas detalladas, catalogación y disposiciones contenidas en las Normas Urbanísticas de los respectivos Planes Especiales aprobados con anterioridad que se asumen con carácter general, excepto en los siguientes aspectos:
  - a) Las disposiciones correspondientes a los deberes de conservación y rehabilitación, así como a la declaración de ruina, que se regirán por las normas contenidas en el presente Plan General en su Título III.
  - b) Las determinaciones de los Planes Especiales relativas a terrenos que en el presente Plan General son objeto de delimitación de nuevas áreas de intervención (Áreas de Reforma Interior, Áreas de Transferencias de Aprovechamientos y Actuaciones Simples para usos públicos) que son así, de forma expresa, derogadas por este Plan General y sustituidas por las determinaciones que se señalan en las fichas correspondientes del Anexo I de estas Normas.
  - c) Las determinaciones contenidas en el Plan Especial del Sector nº 3 "Sta. Paula-Sta. Lucía" para aquellos corrales de vecinos identificados en el referido Plan Especial que hayan sido calificados por el presente Plan General como parcelas para actividades productivas en el ámbito del Conjunto Histórico Declarado, que quedan sustituidas por lo previsto en el art. 12.2.26 sobre normativa específica para corrales industriales.
  - d) Las determinaciones en materia de régimen jurídico del suelo urbano y disposiciones sobre desarrollo y ejecución del planeamiento, en las que se aplicará la regulación contenida en el presente Plan General adaptado a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

A los efectos de la aplicación de las reglas anteriores en lo que respecta a las catalogaciones incluidas en el Plan Especial del Sector nº 24 "El Porvenir" se aplicará las siguientes equivalencias:

- A. Protección Integral (\* Protección Integral Singular, IS)
- B. Protección Global (\* Protección Integral Especial, IE)
- C. Protección Parcial Grado 1 (\* Protección Parcial de Conjunto, IS)
- D. Protección Parcial Grado 2 (\* Protección Parcial Elemental, PE)

2. Se entenderá que son de aplicación las normas contenidas en el presente Plan General en todos aquellos aspectos que los citados Planes Especiales remitiesen a las determinaciones del planeamiento general existente en el momento de su entrada en vigor.
3. También se aplicarán, de forma supletoria, las determinaciones del presente Plan General para todos aquellos aspectos no regulados en los Planes Especiales de Protección incorporados.
4. A todos los efectos se entenderán como incluidos en los Catálogos de los Planes Especiales aprobados, los inmuebles incorporados en el Anexo de este Plan denominado Catálogo Complementario del Conjunto Histórico que supone una ampliación de los edificios protegidos en estos ámbitos. Estos inmuebles se identifican en el Plano del citado documento.
5. En el plazo máximo de tres años desde la entrada en vigor del presente Plan General, el Ayuntamiento procederá a redactar y aprobar un texto refundido de cada uno de los Planes especiales de protección incorporados a los que se refiere el artículo 10.2.3., 1.A. Esta refundición se realizará conforme a las previsiones de los apartados anteriores del presente artículo, pudiendo incluso realizar la armonización de sus disposiciones sobre grados de intervención en los inmuebles catalogados y condiciones particulares de edificación a fin de que puedan adaptarse a los criterios generales establecidos por estas Normas tanto en el Capítulo III de este Título como en los Capítulos del Título XII que regulan las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenanzas del suelo urbano. En todo caso, la aprobación de las versiones actualizadas o textos refundidos de estos Planes Especiales deberán contar con el informe favorable de la Consejería de Cultura.

En la refundición se deberá garantizar que los inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural o inscritos específicamente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz deban considerarse con nivel de Protección Integral.

• **Artículo 10.2.5. Normas de aplicación en los ámbitos de los Catálogos autónomos asumidos.**

En los ámbitos de los Sectores del Conjunto Histórico correspondientes a los Catálogos de Protección Incorporados relacionados en el apartado 1.B del artículo 10.2.3 anterior, serán de aplicación:

- a) En materia de catalogación: las determinaciones contenidas en los citados instrumentos sobre elementos catalogados, niveles de protección, régimen de las intervenciones así como las normas sobre protección del patrimonio arqueológico. De igual modo, se entenderán extendida la protección a los inmuebles incluidos en el Anexo de este Plan denominado Catálogo Complementario del Conjunto Histórico que supone una ampliación de los edificios protegidos en estos ámbitos. Estos inmuebles se identifican en el Plano del citado documento.
- b) En el resto de materias, las determinaciones contenidas en el presente Plan General. Así, resultan especialmente aplicables en estos ámbitos las disposiciones contenidas en este Plan General en este Título X con el alcance especificado en cada uno de sus Capítulos, las disposiciones del Título XI (régimen jurídico del suelo urbano), el Título XII en el Capítulo relativo a las condiciones de la zona de ordenanza que corresponda, las disposiciones sobre el régimen de declaración de ruina y deberes de conservación y rehabilitación de los edificios del Título III así como las demás disposiciones del mismo que resulten de aplicación en razón de los usos, condiciones generales de la edificación, desarrollo y ejecución del planeamiento.

A los efectos de la aplicación de las reglas anteriores en lo que respecta a las catalogaciones incluidas en el Catálogo del Sector nº 25 "La Palmera" se aplicarán las siguientes equivalencias:

- A. Protección Integral (\* Protección Integral Singular, IS)
- B. Protección Global (\* Protección Integral Especial, IE)
- C. Protección Parcial Grado 1 (\* Protección Parcial de Conjunto, IS)
- D. Protección Parcial Grado 2 (\* Protección Parcial Elemental, PE)

• **Artículo 10.2.6. Normas de aplicación en el sector 22 del Conjunto Histórico con ordenación y protección directamente realizada por el Plan General.**

En el Sector 22 (Huerta de la Salud) del Conjunto Histórico son de aplicación directa y exclusiva las determinaciones del presente Plan General, que establecen tanto su ordenación urbanística estructural y detallada, mediante la asignación de usos pormenorizados, condiciones particulares de la edificación, incluida la determinación de la altura, así como las normas específicas de protección del Conjunto Histórico.

• **Artículo 10.2.7. Normas de aplicación en los sectores BIC del Conjunto Histórico.**

1. En lo que respecta a los Sectores 13.1 (Casa de La Moneda) y 15 (Monasterio de La Cartuja que cuentan con Planes Especiales convalidados será de aplicación las previsiones del artículo 10.2.4 respecto al planeamiento asumido.
2. En los sectores 6 (Reales Alcázares) 11 (Hospital Las Cinco Llagas,) y 26 (Recinto de la Exposición Iberoamericana), el presente Plan General establece su ordenación urbanística detallada mediante la asignación de usos pormenorizados, alturas y demás condiciones de edificación, y completa los requerimientos de protección exigidos por la legislación de Patrimonio Histórico, mediante la elaboración de fichas de Catalogación incluidas en el Anexo de este Plan denominado Catálogo Complementario del Conjunto Histórico, en las que se establecen las directrices de protección para cada sector BIC, no previéndose instrumentos de desarrollo posteriores.
3. A los inmuebles incluidos en estos ámbitos que han sido declarados Bienes de Interés Cultural o inscritos específicamente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, les serán de aplicación las normas contenidas en el presente Plan General de modo complementario, y en aquello que no contradiga, a las prescripciones derivadas de las normas y órganos competentes.
4. Toda obra o intervención en el resto de parcelas e inmuebles de los sectores 6 (Reales Alcázares) 11 (Hospital Las Cinco Llagas) y 26 (Recinto de la Exposición Iberoamericana), requerirá informe previo de la Consejería de Cultura. En el otorgamiento de licencias podrá imponerse restricciones de modo que su régimen aplicable pueda ser similar al establecido para un nivel de protección superior.

• **Artículo 10.2.8. Normas de aplicación en los sectores del Conjunto Histórico con catalogación específica diferida.**

1. El Plan General prevé la redacción de Catálogos de Protección autónomos en los siguientes Sectores del Conjunto Histórico:
  - a. Sector nº 4 Sta. Catalina-Santiago
  - b. Sector nº 7 Catedral.
  - c. Sector nº 8. Encarnación-Magdalena
  - d. Sector nº 19 (1 y 2) La Calzada

2. En los ámbitos de los anteriores Sectores serán de aplicación:
  - a) De forma general y directa, las determinaciones del presente Plan General, que establece tanto su ordenación urbanística directa y detallada mediante la asignación de usos pormenorizados, alturas, condiciones de edificación, delimitación, en su caso, de áreas de reforma interior, que, debidamente justificadas, se considera necesario ejecutar para una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o eviten los usos degradantes, así como las normas específicas de protección.
  - b) En materia de catalogación, las determinaciones que se contengan en los Catálogos futuros se ajustarán a los niveles de protección establecidos en el Capítulo III de este Título. No obstante, serán de aplicación, de modo transitorio, las catalogaciones que se realizan en el presente Plan General que incorpora las contenidas en el Plan General anterior de 1.987, hasta tanto se procede a la aprobación definitiva de los Catálogos citados.
  - c) Los Catálogos estarán legitimados para confirmar con carácter definitivo las alturas de todos los inmuebles en el Sector, incorporando obligatoriamente como documento complementario el Plano de Alturas. Si del estudio pormenorizado para la redacción de los Catálogos específicos de los Sectores relacionados en el apartado 1, se desprende la necesidad de alterar la altura de edificios incluidos en estos ámbitos será obligatoria la redacción de un Plan Especial que contenga las determinaciones de protección y catalogación. En este caso la obligación de redactar el Catálogo será sustituida por la de Plan Especial de Protección. Hasta tanto se aprueban los mencionados Catálogos, o en su caso Plan Especial la altura máxima de la edificación permitida en estos ámbitos territoriales será la establecida en los planos de ordenación del Conjunto Histórico.
  - d) Para las Áreas de Reforma Interior y Áreas de Transferencias de Aprovechamiento delimitadas por el presente Plan General en los ámbitos de estos Sectores, se condiciona su ordenación detallada y ejecución urbanística hasta el momento de la aprobación definitiva del Catálogo del Sector respectivo. Hasta ese momento no podrán formularse ni aprobarse los Planes Especiales de Reforma Interior o, en su caso, Estudio de Detalle a los que se remite su ordenación pormenorizada completa o detallada. Estas figuras de establecimiento de la ordenación pormenorizada completa o detallada deberán ajustar las calificaciones pormenorizadas y alturas a los criterios de protección resultantes del Catálogo. En todo caso para la aprobación de estos instrumentos de desarrollo será preceptivo y vinculante el informe de la Consejería de Cultura.
3. Los Catálogos específicos de los Sectores indicados en el apartado 1 deberán redactarse en el plazo máximo de un año, desde la entrada en vigor del presente Plan General.

## SECCIÓN SEGUNDA. OTRAS NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

### • Artículo 10.2.9. Preferencia de las intervenciones.

Teniendo en cuenta que el Conjunto Histórico de Sevilla se ha construido en el tiempo, modificándose a partir de etapas anteriores y que sólo en el presente siglo se ha generalizado la sustitución total de edificaciones preexistentes, el objetivo del Plan General es revitalizar las funciones principales del Conjunto Histórico a partir del valor patrimonial heredado. Por ello, se establece como criterios de actuación preferente la conservación, consolidación, restauración y la rehabilitación, orientadas a la recuperación de la edificación, la dotación de condiciones de habitabilidad y la puesta en valor de los elementos patrimoniales, tanto aparentes como ocultos. Estas actuaciones podrán comportar la introducción de modificaciones en el Conjunto Histórico, a partir de la puesta en valor de los diversos períodos de su edificación.

### • Artículo 10.2.10. Criterios para la intervención en el espacio público.

El espacio público del Conjunto Histórico de Sevilla es el principal referente de la memoria colectiva de la ciudad, contribuyendo poderosamente a la estructuración y al reconocimiento de la misma. No sólo ha tenido históricamente un carácter funcional para garantizar el desplazamiento, sino que aún hoy es el marco donde se desarrollan gran número de actividades públicas, asumiendo un papel simbólico en el conjunto de la ciudad. Las actuaciones sobre este espacio público deben enfatizar esta cualidad y singularidad atendiendo a los siguientes criterios generales:

1. El espacio público del Conjunto Histórico debe modernizarse, respetando su condición de uso común para amplios estratos de la población y su condición de ser sede y lugar de experiencia colectiva.
2. El espacio público del Conjunto Histórico debe proyectarse con los mayores niveles de calidad, con los criterios de rigor, identidad y legibilidad, minimizando lo superfluo y lo efímero. Deberán disponerse los mecanismos adecuados que racionalicen el uso y mantenimiento de las instalaciones e infraestructuras urbanas. Asimismo se deberá justificar adecuadamente la elección y distribución del mobiliario urbano, señalización, plantaciones vegetales y materiales empleados en el diseño de los mismos.
3. Por sus características tipológicas el espacio público no sólo está formado por el suelo de las calles y las plazas sino por los límites que lo determinan, es decir, por su envolvente construida.
4. Las fachadas que conforman el espacio público o aquellas que puedan divisarse desde el mismo, aun teniendo un régimen privado de la propiedad, tienen una condición pública en su límite exterior, debiendo justificarse adecuadamente la composición y elección de los materiales de las fachadas de tal manera que garanticen su incorporación al espacio público de acuerdo con los criterios establecidos en estas Normas.

5. El tratamiento de los planos que definen el espacio público se ajustará, de una parte, al criterio de puesta en valor del patrimonio histórico-artístico existente, y de otra, al criterio de ausencia de competencia con lo patrimonial en las nuevas actuaciones, preformando un fondo neutro sobre el cuál lo histórico adquiera relevancia.

• **Artículo 10.2.11. Áreas de Mantenimiento de Parcelario.**

El Plan General establece, para los sectores que no cuentan con Planes Especiales Convalidados, aquellas áreas donde debe conservarse el parcelario histórico y cuyas condiciones vienen reguladas en el Artículo 12.2.4. De igual modo se asumen las áreas de esta misma finalidad establecidas en los Planes Especiales de Protección aprobados.

• **Artículo 10.2.12. Normas de Protección del Paisaje Urbano en el Conjunto Histórico.**

Con el objeto de preservar los recursos escénicos de los ámbitos urbanos incluidos en la declaración de Conjunto Histórico, se establecen las siguientes determinaciones de ordenación y gestión paisajística específicas:

- a) Queda prohibida la implantación de torres u otras estructuras para la colocación de tendidos aéreos de baja tensión, así como los tendidos aéreos sobre el viario público y los espacios libres.
- b) Dada la importancia identitaria y escénica de esta zona, se establecerán diseños específicos en relación con los elementos que conforman el mobiliario urbano.
- c) En el diseño del mobiliario urbano con usos exclusivamente publicitarios (mupis), no se admitirán aquellas modalidades que contengan pantallas con efectos luminosos cambiantes.
- d) Los cerramientos de locales comerciales deberán estar convenientemente enfoscados y enlucidos, debiendo armonizar cromáticamente con los paramentos de la edificación o aplicando tonalidades que no generen contrastes cromáticos acusados con la propia edificación o con las del entorno. En ningún caso se admitirán acabados brillantes o tonalidades llamativas en los elementos metálicos de acceso, debiendo adecuarse a las tonalidades predominantes en los elementos de protección de los huecos de fachada.
- e) En relación con los elementos de protección solar, se favorecerá en esta zona la utilización de soluciones tradicionales o que impliquen un menor vuelo, tales como esteroses, persianas, visillos, etc.
- f) La localización de infraestructuras de telefonía móvil deberá estar suficientemente justificada, exigiéndose las condiciones establecidas en el Título VII, además de todas aquellas medidas de mimetización necesarias para evitar su impacto visual.
- g) Será obligatoria la sustitución de antenas individuales por otras de carácter colectivo en las construcciones plurifamiliares incluidas dentro del Conjunto Histórico.

- h) Estará prohibida cualquier modalidad o soporte publicitario sobre los paramentos y cubiertas de las edificaciones incluidas dentro de la delimitación del Conjunto Histórico.
- i) Estará igualmente prohibida la publicidad mediante vallas publicitarias o cualquier otra modalidad en solares sin ocupar o en obras que se localicen dentro de esta zona, salvo la provisional de la propia promoción inmobiliaria mediante carteleras sobre vallas en dichos solares, procurando que las dimensiones y características de los citados soportes no incida negativamente sobre la imagen paisajística del entorno del solar. No se admitirán las banderolas como soporte de promoción inmobiliaria en los solares sin edificar o en obras del Conjunto Histórico.
- j) No se permitirán las instalaciones publicitarias en ninguna de sus modalidades en el interior de los espacios libres de parcela en uso cuando resulten visibles desde el viario público.
- k) En relación con los elementos de identificación, sólo se permitirán en esta zona los que identifiquen las farmacias, hoteles, aparcamientos y garajes públicos en los términos establecidos en la Ordenanza.
- l) Las actividades profesionales, comerciales o terciarias que se desarrollen de manera exclusiva en plantas piso de una edificación deberán utilizar obligatoriamente en esta zona para su identificación placas y directorios realizados en materiales y diseños acordes a las características de las edificaciones.
- m) Salvo en los quioscos de flores debidamente autorizados, se prohíben los expositores y cualquier otro elemento lucrativo en espacios públicos del Conjunto Histórico (máquinas expendedoras, maquinas recreativas infantiles...).

• **Artículo 10.2.13. Altura de las dotaciones en el Conjunto Histórico.**

La altura máxima en las edificaciones calificadas de equipamiento público en el ámbito del Conjunto Histórico se ajustará a las siguientes reglas:

- 1º Si se trata de una edificación catalogada, su altura será la establecida en su ficha del catálogo.
- 2º En los demás casos, la altura máxima será la asignada por el Plan Especial de Protección del ámbito correspondiente.
- 3º De no existir determinación expresa por parte del Plan Especial o en su caso, cuando se trate de un ámbito sin Plan Especial, la altura de las edificaciones destinadas a equipamiento se ajustará a la establecida por el Plan General para las parcelas colindantes.

No obstante lo anterior, de forma excepcional podrá autorizarse una altura superior justificada en su necesidad como medida para garantizar la funcionalidad del Equipamiento, o en su conveniencia para posibilitar una construcción de alto valor arquitectónico. Esta autorización se llevará a cabo mediante la formulación de un Estudio de Detalle, y en el que se acredite la necesidad y conveniencia de la actuación, su adecuado diálogo con el entorno en el que se localice así como su contribución a la revitalización del Conjunto Histórico. En todo caso previamente a la aprobación del Estudio de Detalle por la Administración Urbanística Municipal deberá contarse con el informe favorable de la Administración autonómica competente en Protección del Patrimonio

### CAPÍTULO III. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

#### • Artículo 10.3.1. Aplicación de las Normas de Protección del Patrimonio Edificado.

Las normas contenidas en este Capítulo se aplican:

- a) De modo directo a las parcelas y edificios protegidos con las letras A, B, C y D que se identifiquen en los planos de Ordenación Detallada correspondientes a inmuebles localizados en ámbitos exteriores al Conjunto Histórico.
- b) De modo directo, a las parcelas y edificios que se identifiquen en los planos del Conjunto Histórico con las letras A, B, C y D correspondientes a los sectores identificados en el Artículo 10.2.8, que se encuentran en el momento de la entrada en vigor del presente Plan sin catalogación específica convalidada. No obstante, la identificación de los inmuebles y sus niveles de protección se realiza, con carácter transitorio hasta tanto se redacten sus Catálogos de protección específicos.
- c) De forma supletoria, en aquello no previsto en el instrumento de protección o/y catalogación asumido por este Plan, para las parcelas y edificios protegidos en los sectores del Conjunto Histórico identificados en el Artículo 10.2.3. No obstante, serán de aplicación prevalente aquellas disposiciones del presente Capítulo que expresamente así lo señalen, derogando de este modo a las determinaciones específicas de aquellos instrumentos en contradicción con su contenido.
- d) Idénticas reglas a las establecidas en el apartado anterior se aplicarán respecto a las disposiciones sobre protección del patrimonio edificado contenidas en los Planes Especiales aprobados definitivamente a la entrada en vigor del Plan General en ámbitos exteriores al Conjunto Histórico, y que se relacionan en el la letra b) del apartado B del Artículo 10.3.2.
- e) De modo complementario, para las parcelas y edificios localizados en los sectores BIC del Conjunto Histórico así como a los inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural o inscritos específicamente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz identificados en el Artículo 10.2.7.

#### • Artículo 10.3.2. El Catálogo General del Patrimonio Edificado del Plan General de Sevilla.

Constituye el Catálogo General del Patrimonio Edificado del Plan General de Sevilla, al que pertenecen:

- A En el Conjunto Histórico declarado:
  - a) Los inmuebles incluidos en los Catálogos correspondientes a los Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente bajo la vigencia del Plan General anterior correspondientes a los sectores del Conjunto Histórico identificados en el Artículo 10.2.3. punto 1 apartado A.
  - b) Los inmuebles incluidos en los Catálogos autónomos de Protección aprobados definitivamente bajo la vigencia del Plan General anterior correspondientes a sectores del Conjunto Histórico identificados en el Artículo 10.2.3. punto 1, apartado B.
  - c) Los inmuebles que se incluyan en los Catálogos correspondientes a los sectores del Conjunto Histórico cuya redacción futura se prevé en el presente Plan General conforme a lo dispuesto en el Artículo 10.2.8. Hasta tanto, se realice su adecuada catalogación específica, el presente Plan General, asume, como medida cautelar, la identificación de edificaciones catalogadas realizada en estos ámbitos por el anterior Plan General e incorporando otras que merecen igual preservación, y que se identifican en los Planos de Catalogación y Alturas del Conjunto.
  - d) Los inmuebles que, incluidos en los sectores a los que se refieren las letras a) y b) anteriores, el presente Plan General incorpora directamente su catalogación en el Catálogo Complementario del Conjunto Histórico por presentar valores arquitectónicos contemporáneos e identificados en los Planos de Catalogación y Alturas del Conjunto con el código c/c.
- B. En el ámbito exterior al Conjunto Histórico (Catálogo Periférico):
  - a) Los inmuebles que el presente Plan General incorpora directamente su catalogación en el Anexo: Catálogo Periférico, por presentar valores históricos o/y arquitectónicos de cualquier época, e identificados en el Plano de Ordenación General o.g.12 denominado: Catalogaciones Arquitectónicas y de Espacios Urbanos Incorporados por el Plan General.
  - b) Los inmuebles incluidos en los Catálogos de los Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente bajo la vigencia del Plan General anterior, correspondientes a ámbitos territoriales exteriores al Conjunto Histórico, identificados en el Plano de Ordenación o.e.10 y que se relacionan en el Anexo: Catálogo Periférico.

- c) Los inmuebles que se cataloguen en aquellos ámbitos respecto a los cuales el presente Plan General requiere la redacción de un Plan Especial, entre cuyos objetivos, se encuentra la protección y catalogación de los inmuebles de interés identificados en el Plano de Ordenación o.e.10 y que se relacionan en el Anexo: Catálogo Periférico.

• **Artículo 10.3.3. Fichas de Catálogos vinculados a Planes Especiales Aprobados y Catálogos aprobados y asumidos.**

El presente Plan asume como fichas de catalogación las incorporadas en los Planes Especiales de Protección y Catálogos aprobados definitivamente bajo la vigencia del Plan General anterior.

• **Artículo 10.3.4. Deberes de conservación y rehabilitación de los inmuebles catalogados.**

En todo caso, serán de aplicación a todos los inmuebles integrantes del Catálogo General del Patrimonio Edificado del Plan General de Sevilla las normas relativas a los deberes de conservación y rehabilitación del patrimonio protegido, así como las de declaración de ruina que se regulan en el Título III del presente Plan General.

• **Artículo 10.3.5. Definición de tipologías protegibles.**

Integran el patrimonio edificado a proteger aquellas tipologías constructivas, de valor histórico, artístico o arquitectónico, representativas de la evolución urbana y de las clases socioeconómicas que han caracterizado la memoria histórica de la ciudad.

Arquitectura religiosa: Iglesias, ermitas o conventos, como elementos constitutivos del tejido urbano histórico.

Arquitectura defensiva: Murallas, sistemas defensivos e instalaciones militares, que han contribuido a la morfogénesis del espacio urbano.

Arquitectura industrial: edificios industriales con valores arquitectónicos o que han sido significativos para la evolución urbana y socioeconómica de la ciudad.

Conjuntos Alfareros: Son grupos de edificios que se caracterizan por estar asociadas a la actividad alfarera tradicional desde el siglo XVIII e incluso anteriores. Se basan en el aprovechamiento de los interiores de manzanas, para los hornos y van colmatándose con edificaciones de diferentes épocas destinadas o bien a vivienda de los propios artesanos, almacenes, o puntos de exposición y venta.

Edificios singulares: Otras edificaciones de uso no residencial, como casas consistoriales, palacios de justicia, aduanas, pósitos, hospitales, etc. así como construcciones vinculadas a la obra pública, como puentes, estaciones, etc. representativas de actividades que han sido significativas para la funcionalidad y estructuración urbana.

Arquitectura Residencial: Se diferencian las siguientes tipologías residenciales del patrimonio arquitectónico sevillano:

- Casa Señorial: Edificación originariamente unifamiliar, con programa complejo. Responde básicamente a una organización estructural de casa patio, si bien con un carácter singular. Pueden incluir varios patios, apeaderos y compases e incluso huertos y jardines. Dentro de este tipo pueden estar recogidas las casas-palacios del siglo XVI o posteriores, o las grandes Casas Barrocas del XVIII.
- Casa Patio: Edificación generalmente unifamiliar, la cual se caracteriza por la existencia de un patio, siendo éste el núcleo sobre el cual se desarrolla el resto de la edificación, junto con la escalera de acceso a las plantas superiores, estando su situación muy condicionada por el tamaño de las parcelas. Este tipo ha sufrido variación en relación a la época histórica de su implantación, de esta manera podemos distinguir entre la Casa Patio Popular del XVIII o anteriores, la Casa Patio del XIX y la de principios del XX.
- Corral de Vecinos: Edificaciones plurifamiliares que se caracterizan por poseer un gran espacio libre en el interior de la parcela, ocupándose el resto con edificación por lo general de una o dos crujías adosadas a medianera a las cuales se accede a través de una galería abierta al patio. Dentro de este tipo existen variaciones que, por lo general, coinciden con las épocas históricas de su construcción, como son: Corrales Adarves anteriores al XVIII con claras influencias islámicas; Corrales Históricos del XVIII y principios del XIX; Corrales de finales del XIX y principios del XX, cuyas relaciones tipológicas se complejizan; y Corrales Mixtos, que no disponen de todos los elementos que definen la tipología.
- Casa de Pisos: Son edificaciones de viviendas plurifamiliares de finales del XIX y principios del XX, caracterizadas por su fachada, la disposición de sus elementos significativos (zaguán, escalera, patios, etc), o por sus alineaciones interiores.

• **Artículo 10.3.6. Identificación de elementos catalogados.**

1. En el Conjunto Histórico, la identificación de cada tipología a proteger vendrá establecida por su instrumento de protección y catalogación detallado conforme a lo establecido en los artículos 10.2.2 y 10.3.2.
2. Dentro de cada tipología, con carácter general, serán protegibles los elementos que la definen, no permitiéndose intervenciones que los eliminen, los distorsionen o rompan las relaciones entre sí, debiendo estar las actuaciones sobre ellos encaminadas a su conservación, consolidación y rehabilitación, evitándose las reconstrucciones.
3. Las fichas del Catálogo, una vez aprobado el documento del sector del Conjunto Histórico, definirán en todos los edificios con algún nivel de protección, las determinaciones, con carácter normativo, sobre los elementos a proteger, sus cautelas arqueológicas y cualquier otra referencia que se realice sobre la altura, la posibilidad de ampliación, etc.

**Artículo 10.3.7. Intervenciones sobre edificios catalogados.**

Las fichas que regulen las condiciones particulares sobre una parcela o edificio catalogado podrán hacer referencia tanto al alcance de la protección como a los tipos de intervenciones según se trate de edificaciones tradicionales, adosadas entre medianeras y alineadas a vial propias de la arquitectura tradicional del Centro Histórico; o bien, de edificaciones con tipologías o implantaciones urbanas singulares, que se disponen libremente sobre la parcela, e identificables con arquitecturas de finales del siglo XIX y principios del XX propias de zonas exteriores al recinto murado.

1. Alcance de la protección: El alcance de la protección y los elementos que deben protegerse se especificará en las fichas de catalogación de cada edificio, pudiendo establecerse los siguientes niveles de conservación, especialmente cuando se trate de las tipologías o implantaciones urbanas singulares:
  - Totalidad del conjunto: Está referida al edificio en todo su conjunto, entendido esto como cualquier elemento que configura la imagen, estructura, volumen y forma del mismo.
  - Fachadas y elementos característicos de las mismas: Está referida a la fachada original entendida como la fábrica, huecos, balcones, cornisas, tejares, recercados, avitolados, zócalos, impostas, carpinterías, cerrajerías y cualquier otro elemento original que componga la fachada.
  - Composición interior a nivel espacial y estructural: Está referida a la formalización interior de los elementos estructurales y al espacio que conforman.
  - Tipo de Cubiertas: Está referida tanto a la forma, plana o inclinada, como a los materiales que la conforman.
  - Elementos Singulares: Vienen referidos a cualquier elemento significativo del edificio a proteger, como puede ser la escalera o su situación, el patio o cualquier otro elemento de interés que deba protegerse.
  - Espacio libre de parcela y cerramiento: Está referido al espacio de parcela no edificado y a la formalización de su cerramiento.
  - Jardines y Vegetación: Está referido a la existencia de alguna formalización en jardines sobre el espacio libre de parcela y las especies vegetales que existen o conforman el jardín.

## 2. Definición de los tipos de Intervenciones.

- A. En relación a las intervenciones sobre edificios catalogados, especialmente cuando se trate de tipologías o implantaciones urbanas singulares, deben entenderse las siguientes definiciones, que complementan a las establecidas en el Título VII de Condiciones Generales de Edificación, cuya concreción se realizará conforme a las prescripciones de las fichas correspondientes de catalogación:
  - a) Conservación, Acondicionamiento, Restauración y Consolidación: Son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, permitiéndose obras que tengan por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad así como aquellas de carácter estructural consistentes en el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio.
  - b) Reformas de Adecuación interior que no alteren el sistema estructural, la composición espacial, las fachadas y los tipos de cubiertas: Son obras de reforma donde se permite la adecuación interior y redistribución para un nuevo uso, siempre que no afecte a los valores reconocidos del edificio.
  - c) Reformas interiores que pueden modificar parcialmente el sistema estructural y la composición espacial, conservando las fachadas y los tipos de cubiertas: Son obras de reforma que además de permitir una redistribución interior permiten pequeñas intervenciones sobre los elementos estructurales o compositivos interiores como la ampliación de huecos o apertura y cierre de los mismos, así como la sustitución del sistema estructural de forma puntual.
  - d) Obras de reforma que conserven, las fachadas, sistema de cubiertas, niveles de forjado o bien exclusivamente, los elementos singulares protegidos: Son obras de reforma que manteniendo la fachada, la cubierta y los niveles de forjado, sobre el resto de la edificación se permite la sustitución. En algunos casos, se permitirá la sustitución de la edificación pero conservando los elementos singulares protegidos recogidos en las fichas de Catálogo, debiendo integrarse estos de un modo armónico en la nueva edificación.

B. Asimismo, para determinar el alcance de las intervenciones permitidas sobre elementos particularizados objeto de protección, las fichas de catalogación podrán hacer referencia a las siguientes definiciones, que resultan más acordes con la edificación tradicional de la zona Centro Histórico:

- a) Conservación de fachada. Supone el mantenimiento de la fábrica original con los refuerzos y consolidaciones precisas, pero sin introducir estructura portante que suponga cajeados y reducciones de la misma.

La conservación de la fachada original implicará la recuperación de los elementos decorativos originales, como cornisas, molduraciones de huecos, rejerías, azulejos o cualquier otro elemento que se considere de interés, y que deben quedar reflejados en las fichas del Catálogo.

No se permite la modificación de sus huecos tanto en su disposición como en sus dimensiones, balcones, cornisas, tejerozes o guardapolvos, recercados avitolados, zócalos, impostas, carpinterías y cerrajerías existentes, salvo que las obras obedecieran a una razonada restauración para reponer la fachada a su estado original, permitiéndose las obras de rehabilitación y consolidación de los elementos existentes y la restitución de los elementos originales desaparecidos.

Deberá procurarse en todo momento la recuperación de los tonos de pintura originales, realizándose las investigaciones oportunas y en cualquier caso deberá respetarse la armonía cromática respecto a los edificios adyacentes.

Excepcionalmente se podrá permitir la apertura de huecos, cuando el uso, a la cual se destine, así lo necesite o aconseje siempre que se acompañe de los estudios necesarios de la fachada y el mismo no rompa la composición de la misma. Los materiales a utilizar en toda obra sobre la fachada deberán de ser de iguales o similares características a las originales, debiéndose eliminar los elementos añadidos, que hubieran desvirtuado el estilo y armonía del edificio, así como elementos publicitarios, toldos, o cualquier otro que distorsione la configuración global de la fachada, debiéndose ocultar igualmente las instalaciones que pudieran quedar vistas.

En caso de permitirse una ampliación coplanaria, ésta deberá respetar la modulación de huecos de la planta inferior, debiendo utilizarse materiales, texturas y colores similares, sin ser necesario llegar al mimetismo.

La conservación de fachada siempre llevará implícita la conservación de la crujía asociada a la misma.

El tratamiento de las fachadas de las edificaciones que, aún perteneciendo a parcelas distintas, procedan de una actuación unitaria, deberán, en cualquier intervención individual, mantener los elementos que la identifican como tal unidad

estilística, como son altura y forma de cornisas, zócalos y recercados, herraje y carpintería, elementos decorativos así como cualquier elemento estilístico que la identifique.

- b) Conservación de la primera crujía. Supone el mantenimiento de las dos fábricas originales que soportan la crujía, si se trata de crujías paralelas a fachada, y de al menos cuatro (4) metros de ésta si son perpendiculares a ella. Deberá mantenerse igualmente la vigería original pudiéndose realizar sustituciones siempre que el cambio se realice por elementos iguales o similares, sin sustituir el sistema de forjado. Igualmente deberán restaurarse los artesonados existentes en dicha crujía, manteniéndose o poniéndolos en valor si estuvieran ocultos.
- c) Mantenimiento del tipo de cubierta. Supone el mantenimiento de la cubierta existente en forma, pendiente y materiales. Se permiten obras de conservación, desmontaje de la existente si se encuentra en mal estado, la restitución de los elementos estructurales por otros iguales o de similares características, la impermeabilización de la misma, debiendo procurarse que en las cubiertas inclinadas se utilicen los mismos materiales desmontados una vez limpios y resanados o en último caso unos similares en características y forma.
- d) Conservación del patio. Supone el mantenimiento del patio interior en forma y dimensiones con las fábricas y elementos originales, tanto del espacio libre como de sus galerías así como las crujías que sirven de configuración al mismo. Sobre dicho espacio sólo se permitirán obras de resanado de las fábricas, no permitiéndose la sustitución de elementos estructurales tales como columnas, arcadas, etc..., que configuran el espacio. No se permitirán ampliaciones por remonte en el patio y deberá de conservarse la cubrición del mismo si la tuviera. Igualmente deberán conservarse todos los elementos complementarios, como son cerrajería, carpintería, decoraciones de arcos, pavimentos, azulejos, zócalos, etc.
- e) Conservación de la escalera. Deberá conservarse la estructura portante de la escalera y todos los elementos que la configuran en forma y dimensiones originales. Sobre ella sólo se permitirán operaciones de resanado y consolidación estando prohibida la sustitución del sistema estructural por otro distinto del original. De la misma forma, deberán de conservarse todos los elementos complementarios, como su cerrajería, carpintería, elementos decorativos, pavimentos, azulejos, zócalos, etc.
- f) Conservación del núcleo: zaguán - escalera - patio. Supone la conservación del núcleo formado por el zaguán de entrada, la escalera y el patio si lo tuviera, con las exigencias anteriormente expuestas para cada elemento.

- g) Conservación de la Organización Tipológica. Tiene como objetivo el mantenimiento de la tipología existente, en especial la relación entre sus elementos más significativos (accesos, patios, escaleras, disposición de crujías, etc). Se permitirán obras incluso de nueva edificación (excepto las de nueva planta) debiendo mantener éstas, según se especifique en la ficha del edificio, todos o alguno de los elementos siguientes: organización de accesos desde la calle; número y disposición de los espacios libres significativos; disposición y sistema de los núcleos de comunicación vertical y horizontal a cada una de las unidades habitables; jerarquía entre la edificación a la calle y la edificación interior si la hubiere, etc.
- h) Unidad Estilística. El tratamiento de las fachadas de las edificaciones que formen una unidad o sean consideradas una actuación unitaria, deberán en cualquier intervención individual, mantener los elementos que la identifican como unidad, como son altura y forma de cornisas, zócalos y recercados, herrajes y carpinterías; elementos decorativos como azulejería, así como cualquier elemento estilístico que la identifiquen.
- i) Disposición de crujías y patios. Tiene por objeto el mantenimiento de los elementos estructurales de crujías y patios, según el caso, permitiéndose su estado así lo recomendara su demolición y posterior reconstrucción. Debe mantenerse la dimensión de las crujías, la formalización de los elementos estructurales y la situación y tipología del patio, en su caso, siendo la superficie como mínimo igual al que sustituye.
3. Los Catálogos pendientes de redacción adoptarán preferentemente las definiciones descritas en los apartados anteriores sin perjuicio de las particularidades que en cada resultado conveniente incorporar.
- En cualquier caso, las fichas del Catálogo definirán en todos los edificios con algún nivel de protección las determinaciones, con carácter normativo, sobre los elementos a proteger, sus cautelas arqueológicas y cualquier otra determinación urbanística que se estime oportuna
4. En los edificios catalogados las prescripciones contenidas en el Anexo II.A. de las presentes Normas denominado "Disposiciones Complementarias. Sobre Condiciones Generales de las Edificaciones en materia de Calidad, Higiene, Dotaciones y Seguridad" serán de aplicación supletoria a lo dispuesto en la ficha de su correspondiente Catálogo.

• **Artículo 10.3.8. Subsanación de las Fichas del Catálogo.**

Sobre un edificio catalogado el propietario podrá solicitar la modificación de la ficha de catálogo respecto a los elementos a proteger y sus determinaciones, según los siguientes casos:

- a) Si los elementos a proteger o el edificio hubieran desaparecido, el solicitante deberá aportar documentación escrita, fotográfica, planimétrica o cualquier otra que pueda aportarse, encaminada a conocer el edificio y los elementos que lo integraban, con las posibles reformas que pudieran haber sufrido a lo largo del tiempo.
- b) Si los elementos a proteger o el edificio se encuentra en un estado de ruina que resultase imposible su conservación, el solicitante deberá aportar además de la documentación a que se hace referencia en el apartado a), un informe técnico con el estado de conservación del edificio.
- c) Si los elementos a proteger no se corresponden con los definidos en la tipología a que pertenece o las reformas los han desvirtuado en forma, posición y relaciones con el resto de elementos, el solicitante deberá aportar la documentación a que se hace referencia en el apartado a), acompañada de una memoria descriptiva de la situación actual del edificio y las reformas sufridas.

La documentación aportada en cada caso, junto con un informe emitido por el/ los Servicios correspondientes de la Gerencia de Urbanismo, será remitida a la Comisión Provincial de Patrimonio, quien estimará la procedencia o no, de la modificación propuesta para la ficha de Catálogo. Si dicha Comisión Provincial de Patrimonio lo considerase oportuno, podrá requerir al solicitante documentación complementaria a la aportada y/o autorización para visitar el inmueble en cuestión.

La consideración de la procedencia de la modificación de la ficha de catálogo, dará lugar a los siguiente:

- Si la modificación de la ficha de catálogo afecta al nivel de protección del inmueble, deberá redactarse una Modificación Puntual del documento de planeamiento de desarrollo al que pertenece la ficha de Catálogo.
- Si la modificación de la ficha catálogo afecta a las determinaciones impuestas o a una parte de ellas, pero no al nivel de protección del inmueble, en este caso, se emitirá informe por parte de la Gerencia de Urbanismo, en base al elaborado por la Comisión Provincial de Patrimonio, donde quedan recogidas las modificaciones admitidas.

• **Artículo 10.3.9. Obras sobre inmuebles declarados BIC.**

1. Las autorizaciones para las obras que afecten al bien catalogado, con independencia de la oportuna licencia de obras a solicitar en el Ayuntamiento, deberá regirse por el Capítulo 3 "Autorizaciones" del Título III "Patrimonio Inmueble" del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz, por el cual es necesario solicitar la previa autorización a la Consejería de Cultura.
2. Se exceptúan del trámite anterior las actuaciones de mantenimiento, entendiéndose por tales aquellas cuya finalidad es mantener el inmueble en correctas condiciones de salubridad y ornato.
3. En el caso de que las obras a realizar afectaran a elementos comunes, como medianeras, patios, cubiertas, etc., del bien catalogado y algún edificio del entorno, será necesaria la autorización de acuerdo al apartado 1 de este artículo.
4. Toda obra o intervención sobre el Bien con Inscripción Específica, con independencia de la documentación necesaria para la concesión de licencia de acuerdo al tipo de obra, deberá de aportar para su autorización y licencia de obra un Proyecto de Conservación de acuerdo con el art. 21 y siguientes de la ley 1/91 de P.H.A. y el art. 47 del Reglamento de Protección y Fomento.

El Proyecto de Conservación también será necesario cuando se trate de un B.I.C.

• **Artículo 10.3.10. Documentación complementaria.**

Para los proyectos sobre edificaciones catalogadas habrá que presentar, con independencia de la documentación necesaria para solicitar la licencia de obras, estado actual del edificio con fotografías interiores y exteriores, planimetría del estado actual sobre la que se expresará inequívocamente las reformas a realizar, y en lo que respecta a los acabados de fachadas se aportará la documentación gráfica donde se pueda apreciar los tratamientos propuestos en relación con los edificios colindantes, los cuales serán vinculantes en la concesión de la licencia. Además se exigirá la documentación adicional requerida por las Ordenanzas Municipales que regulan la actividad de licencia urbanística.

SECCIÓN PRIMERA. NIVELES DE PROTECCIÓN



• **Artículo 10.3.11. Niveles de protección.**

1. Con carácter general, y a los efectos de la aplicación de las normas contenidas en este Capítulo, se establecen los siguientes niveles de protección:
  - A. Protección Integral.
  - B. Protección Global.
  - C. Protección Parcial Grado 1
  - D. Protección Parcial Grado 2
2. Las condiciones particulares de la edificación de los edificios protegidos se regula por lo dispuesto en el presente Capítulo. Supletoriamente y para lo no regulado por las Normas de Protección se aplicarán las condiciones particulares de la zona en que se ubique la parcela o el edificio protegido.
3. En los casos de rehabilitación de edificios y conservación de elementos y espacios protegidos no serán de aplicación las exigencias dimensionales establecidas en las Condiciones Generales de Edificación.
4. Los elementos protegidos, nunca podrán considerarse fuera de ordenación en razón de sus dimensiones, posición o mayor altura de las permitidas por el Planeamiento.
5. Será de aplicación el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, referente a "Normas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y del Transporte en Andalucía", pudiéndose realizar pequeños ajustes dimensionales en sus determinaciones siempre y cuando estén justificados en la conservación y puesta en valor de todos aquellos elementos a los que alcance la protección.

• **Artículo 10.3.12. Condiciones particulares de parcelación.**

1. Las parcelas con algunos de los niveles de protección definidos en el artículo anterior no podrán ser objeto de segregaciones, salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico.
2. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas protegidas son los siguientes:
  - 2.1 Las parcelas con niveles A o B nunca podrán agregarse, salvo que se acredite que supongan la recuperación del parcelario histórico y cuente con informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

2.2 Las parcelas con los niveles C y D podrán agregarse siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- a. Que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.
- b. Que se dé algunas de las siguientes situaciones:
  - b.1 Una (1) parcela interior no catalogada podrá agregarse con una (1) exterior protegida como C ó D y por una (1) sola vez.
  - b.2 Una (1) parcela interior catalogada C o D podrá agregarse con una (1) exterior no protegida y por una (1) sola vez.
  - b.3 Podrán agregarse varias parcelas catalogadas como C o D siempre que el carácter unitario de la edificación conjunta lo justifique (manzanas unitarias, fachadas continuas, etc.).

• **Artículo 10.3.13. Edificabilidad.**

La edificabilidad de las parcelas catalogadas será la resultante de aplicar las condiciones particulares establecidas por el planeamiento a la zona en la que se localice la parcela o edificio protegido siempre que, en todo caso, la edificabilidad resultante sea compatible con las condiciones de protección del edificio indicadas en su ficha correspondiente.

• **Artículo 10.3.14. Condiciones de uso; garaje y exenciones dimensionales.**

1. En las edificaciones protegidas podrán albergar el uso pormenorizado y cualquier uso de los permitidos como compatibles según su calificación siempre que éstos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales y arquitectónicos que se protegen.
2. Condiciones específicas para el uso de garaje.
  - a. El uso de garaje en edificaciones catalogadas A o B queda prohibido salvo que mediante Plan Especial se justifique su implantación.
  - b. En edificios catalogados C, queda prohibido el garaje en sótano bajo la rasante de los elementos protegidos; excepcionalmente se permitirá en las zonas de parcelas donde no exista edificación o no se encuentran protegidas siempre y cuando el acceso a él no afecte a los elementos protegidos ni a sus relaciones. En planta baja, se permitirá en el interior de la parcela si dispone de espacios idóneos que no afecten a los espacios protegidos ni a sus relaciones.

- c. En edificios catalogados D, el uso de garaje en planta sótano sólo podrá desarrollarse a partir de la primera crujía.
  - d. En cualquier caso, para el hueco de acceso deberá realizarse un estudio previo de la fachada en el que pueda comprobarse que dicha apertura, o bien existe en el edificio original, o bien no rompe la armonía compositiva de la fachada
3. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que se rehabilita.

**SECCIÓN SEGUNDA. NIVEL A: PROTECCIÓN INTEGRAL.**

• **Artículo 10.3.15. Definición y ámbito de aplicación.**

1. El nivel de Protección Integral es el asignado a los edificios que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas. No obstante, el nivel de protección integral puede ser compatible con un cambio de uso de su destino actual o histórico, siendo preferentes en estos casos de sustitución los equipamientos y los SIPS.
2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra A en los Planos del Conjunto Histórico y en los Planos de Ordenación Detallada en el resto del territorio municipal (Catálogo Periférico).

• **Artículo 10.3.16. Condiciones particulares de edificación.**

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado que se relacionan en el apartado 1.1. del artículo 7.1.2 de estas Normas Urbanísticas. En todo caso, deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio y las condiciones particulares establecidas en la ficha de catalogación correspondiente.
2. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.
3. Los edificios y las construcciones incluidas en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen.

4. Excepcionalmente, y para usos de interés público, se podrán admitir obras de reconstrucción y/o ampliación dirigidas a mejorar la legibilidad o puesta en valor del inmueble, si están permitidas en la ficha correspondiente del Catálogo. De igual modo, y en defecto de previsión en la ficha del Catálogo podrán admitirse las citadas obras previa redacción de un Plan Especial, debiendo contar con el informe favorable de la Consejería de Cultura.
5. Se prohíben todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar excepto las placas con las características y dimensiones especificadas en el Artículo 10.2.12. anterior. De igual forma se aplicarán las normas del artículo 10.3.25.

#### SECCIÓN TERCERA. NIVEL B: PROTECCIÓN GLOBAL.

- **Artículo 10.3.17. Definición y ámbito de aplicación.**

1. El nivel de Protección Global es el asignado a aquellos edificios que por su carácter monumental y singular y por razones histórico-artísticas, la conservación de sus características arquitectónicas originales se hace necesaria y puede ser compatible con un cambio de uso.
2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra B en los Plano del Conjunto Histórico y en el Plano de Ordenación Detallada para el resto del territorio municipal (Catálogo periférico).

- **Artículo 10.3.18. Condiciones particulares de la edificación.**

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado y, además, las obras de reforma menor. En todo caso deberán mantenerse todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio, y las condiciones particulares establecidas en la ficha de catalogación correspondiente.
2. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.
3. Los edificios y construcciones en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieren.

4. Excepcionalmente, y para usos de interés público, se podrán admitir obras de reconstrucción y/o ampliación, siempre que estén identificadas en la ficha correspondiente y previa redacción de un Estudio de Detalle.
5. Se prohíben todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar excepto las placas con las características y dimensiones especificadas en el artículo 10.2.12. anterior. De igual forma se aplicarán las normas del artículo 10.3.25.

#### SECCIÓN CUARTA. NIVEL C: PROTECCIÓN PARCIAL GRADO 1.

- **Artículo 10.3.19. Definición y ámbito de aplicación.**

1. El nivel de Protección Parcial, Grado 1, es el asignado a los edificios cuyo valor arquitectónico, monumental o artístico no alcanza el carácter singular que contienen los calificados anteriormente en los niveles de protección integral y protección global, pero que por sus características arquitectónicas originales, su pertenencia a una tipología protegible o su significación en la historia de la ciudad deben ser objeto de protección.
2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra C en los Planos del Conjunto Histórico y en el Plano de Ordenación Detallada del resto del territorio municipal (ámbito periférico).

- **Artículo 10.3.20. Condiciones particulares de la edificación.**

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obra de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado y, además, de las obras de reforma menor y parcial así como las obras de ampliación siempre que, en este último caso, no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados. Si la ampliación se hiciere por remonte, éste siempre deberá estar previsto expresamente en su ficha de catalogación, así como el carácter coplanario o retranqueado del mismo. En cualquier caso el remonte no será superior a una (1) sola planta, debiéndose en cualquier caso justificar la solución propuesta con respecto a los elementos significativos del propio edificio, como en su relación con los colindantes. En todo caso, deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio y las condiciones particulares establecidas en la ficha de catalogación correspondiente.
2. Se prohíben todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar excepto las placas con las características y dimensiones especificadas en el artículo 10.2.12. anterior.

## SECCIÓN QUINTA. NIVEL D: PROTECCIÓN PARCIAL GRADO 2.

• **Artículo 10.3.21. Definición y ámbito de aplicación.**

1. El nivel de Protección Parcial, Grado 2, es el asignado a los edificios que, por su valor arquitectónico, su pertenencia a una tipología protegible, su articulación en la trama y su contribución como elementos constitutivos del tejido y de la configuración del paisaje urbano, deberán ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos se efectúen.
2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra D en el Plano del Conjunto Histórico y en el Plano de Ordenación Detallada en el resto del territorio municipal (ámbito periférico).

• **Artículo 10.3.22. Condiciones particulares de la edificación.**

Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obra tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, reforma menor, parcial o general, así como las obras de ampliación siempre que, en este último caso, no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados. Si la ampliación se hiciere por remonte, éste siempre deberá estar previsto expresamente en su ficha de catalogación, así como el carácter coplanario o retranqueado del mismo. En cualquier caso el remonte no será superior a una (1) sola planta, debiéndose en cualquier caso justificar la solución propuesta con respecto a los elementos significativos del propio edificio, como en su relación con los colindantes. En todo caso, deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio y las condiciones particulares establecidas en la ficha de catalogación correspondiente.

• **Artículo 10.3.23. Régimen transitorio de edificios catalogados con niveles de protección inferiores en Planes y Catálogos de protección específicos aprobados con anterioridad.**

Los inmuebles catalogados con niveles de protección inferiores a los establecidos con carácter general en el presente Plan General por los instrumentos de protección específicos aprobados con anterioridad a su entrada en vigor, se ajustarán de forma transitoria y hasta tanto se proceda a la revisión parcial de dichos instrumentos, a un régimen cautelar del que se derivará la aplicación directa de las normas correspondientes al nivel de Protección Parcial de Grado 2. En consecuencia:

- a. Los inmuebles catalogados con nivel E en los instrumentos de protección aprobados correspondientes a los sectores del Conjunto Histórico identificados en el artículo 10.2.3, serán asimilados en cuanto a su régimen de protección, de modo transitorio, a los de nivel de protección parcial de grado 2 de estas Normas hasta tanto se proceda a la revisión parcial del instrumento de protección aprobado, conforme a los nuevos criterios establecidos por el Plan General en materia de niveles con la finalidad de decidir sobre la protección definitiva de dichos inmuebles.

- b. La misma regla anterior se aplicará en ámbitos exteriores al Conjunto Histórico que cuentan en el momento de la entrada en vigor del presente Plan con catalogación específica aprobada.

• **Artículo 10.3.24. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.**

1. Las construcciones e instalaciones próximas a conjuntos, edificios o jardines objeto de protección singular deberán adecuarse a las edificaciones protegidas especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianera, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.
2. A tal efecto para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados, de forma que se justifique la situación. Si la importancia de la actuación lo hiciere preciso la administración urbanística municipal exigirá la tramitación de un Estudio de Detalle en que se recojan las directrices específicas de los órganos competentes.

## SECCIÓN SEXTA. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO EN EDIFICIOS CATALOGADOS.

• **Artículo 10.3.25. Normas de protección de paisaje urbano en inmuebles declarados BIC, así como en los edificios catalogados A y B.**

1. Estos inmuebles constituyen ámbitos preferentes para la realización de campañas de mejora del paisaje urbano encaminadas fundamentalmente a la integración del cableado y las canalizaciones que discurran adosadas a fachadas así como a la adecuación de las instalaciones técnicas al servicio de las edificaciones y de los elementos y usos identificativos a los criterios establecidos en el Título IX de las presentes Normas.
2. No se admitirán en estas edificaciones la instalación de canalizaciones pertenecientes a establecimientos hosteleros y similares que resulten visibles desde viario público.
3. Se prohíbe en estas edificaciones la instalación de equipos de acondicionamiento de aire sobre los paramentos o en otros emplazamientos visibles desde el viario público.
4. Queda prohibida la instalación de equipos de telefonía móvil en cualquiera de sus variantes sobre los inmuebles catalogados.
5. Queda prohibida la publicidad en cualquiera de sus variantes o modelos en los paramentos y cubiertas de estas edificaciones así como en los espacios libres de parcela en los que se inscriban.

6. La identificación de las actividades profesionales, comerciales o de servicio que se desarrollen en estos inmuebles se realizará mediante un sólo elemento por cada una de las fachadas del inmueble o local que presente un acceso público. Se admitirán como soportes identificativos los siguientes:
- En el caso de edificaciones que alberguen exclusivamente la actividad de una empresa podrá emplearse un rótulo formado por elementos sin fondo sobre los paramentos de la edificación.
  - Las actividades profesionales, comerciales, así como aquellas actividades que no ocupen la totalidad del edificio deberán utilizar para su identificación placas y pequeños rótulos adosados junto a los huecos de acceso al inmueble o local.
  - En edificaciones aisladas en parcelas se admitirá además la colocación de pequeñas placas en los cerramientos definitivos de dichas parcelas.
  - Quedan prohibidas la identificación en planta piso, así como la utilización de pictogramas y similares en los cierres de locales comerciales o los soportes exentos en el interior de parcela para la identificación de actividades productivas, comerciales o de servicio.
7. Salvo en edificaciones con nivel de protección parcial queda prohibida la promoción de productos mediante cartelones, pizarras u otros elementos adosados a paramentos de edificaciones.

#### CAPÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO.

##### • Artículo. 10.4.1. Ámbito de aplicación.

- El Plan General protege los espacios urbanos de mayor significado patrimonial y de la evolución histórica de la ciudad son considerados elementos integrantes de su Patrimonio Cultural Urbano. Dichos espacios quedan identificados en el Plano de Ordenación -Protección del Conjunto Histórico y en las fichas del Catálogo de Espacios Urbanos Protegidos se establecen las medidas de protección específica.
- Las Normas contenidas en el presente Capítulo serán aplicables de forma directa a todos los Espacios Urbanos Protegidos localizados en los sectores del Conjunto Histórico que no cuentan con Plan Especial aprobado.
- De igual forma se aplicarán, a los Espacios Urbanos Protegidos localizados en los ámbitos de los sectores del Conjunto Histórico que cuentan con Plan Especial aprobado identificados artículo 10.2.3, punto 1, apartado A, complementando las disposiciones que los mencionados Planes Especiales pudieran incorporar.

##### • Artículo 10.4.2. Tipologías de espacios urbanos protegibles.

Las tipologías de los Espacios Urbanos Protegidos son:

Enclaves históricos, espacios públicos del Centro Histórico que constituyen fragmentos inequívocos de la historia de la ciudad y que poseen un carácter simbólico representativos de su proceso de formación.

Secuencias históricas. Constituyen una red de espacios lineales que han articulado durante siglos la actividad interna de la ciudad intramuros.

Conjuntos espaciales. Espacios o tramas urbanas de interés patrimonial que conservan relativamente intactas sus características tipomorfológicas y de su ambiente urbano.

##### • Artículo 10.4.3. Intervenciones sobre los espacios urbanos protegidos.

- El ámbito de los Espacios Urbanos catalogados, a los efectos de su adecuada protección, incluye tanto el espacio libre de uso público como el de los inmuebles edificados que lo conforman.
- Las parcelas que conforman los espacios protegidos se considerarán, con carácter general, inalterables, figurando su identificación en los planos de delimitación.
- Respecto al espacio público, se establecen condiciones particulares en las fichas individualizadas de cada elemento catalogado en las que se establecen: recomendaciones sobre el tipo preferente de tráfico de vehículos, los espacios reservados de modo exclusivo al peatón, de localización de las actividades de carga y descarga así como sobre estacionamiento de vehículos. De igual modo, se pueden incluir criterios de reurbanización, mobiliario urbano y señalización.
- En las parcelas edificables que conforman el Espacio Urbano, las condiciones de los usos serán las correspondientes a su calificación y zona de ordenanzas, pudiendo en las fichas establecer limitaciones o condiciones a los mismos.
- En las fichas de los Espacios Urbanos se señalan las edificaciones fuera de ordenación por las características arquitectónicas de los mismos (alturas, volúmenes, elementos salientes, etc...).
- Las Ordenanzas Municipales sobre Paisaje Urbano previstas en estas Normas regularán de modo específico la publicidad exterior en los edificios que conforman el Espacio Urbano Protegido, hasta tanto se aplicarán las establecidas en el Capítulo II y las particulares sobre publicidad establecidas en el Capítulo III para los inmuebles de Protección Parcial Grado 2.

7. Gestión y ejecución.
  - a) En la reurbanización de los espacios a proteger, se exige la redacción de un único proyecto que establezca criterios homogéneos, aún cuando su ejecución pueda plantearse de forma faseada.
  - b) Se deberá garantizar la participación ciudadana en las decisiones relativas al diseño y a los elementos de mobiliario urbano del espacio urbano protegido. Estos proyectos desarrollarán las directrices establecidas para cada uno de los espacios en sus fichas individualizadas y, en todo caso, asegurarán la supresión de todo tipo de barreras arquitectónicas.
  - c) La remodelación del trazado y del mobiliario urbano deberá realizarse en consonancia con su carácter monumental, singular o simbólico para conseguir una imagen unitaria expresiva de su origen bajo las siguientes premisas: potenciar el sentido unitario del conjunto espacial y fomentar el carácter de estancia y paseo público.

• **Artículo 10.4.4. Normas de protección del paisaje urbano para los espacios urbanos protegidos del Conjunto Histórico.**

Con el objeto de gestionar de manera sostenible la imagen paisajística del espacio de uso público, se establecen las siguientes determinaciones específicas:

1. Los tendidos aéreos que discurran sobre el viario de estos espacios serán considerados como infraestructuras fuera de ordenación paisajística a partir de los dos años posteriores a la entrada en vigor del Plan General. Su eliminación mediante soterramiento constituirá una actuación preferente en el marco de proyectos específicos a desarrollar.
2. Estas zonas constituyen un ámbito preferente para la realización de campañas de mejora del paisaje urbano, encaminadas al tratamiento de medianeras consolidadas, a la adecuada integración de las instalaciones técnicas al servicio de las edificaciones, así como a la adecuación de los elementos y usos identificativos a los criterios establecidos en el Título IX de las presentes Normas.
3. La publicidad en los espacios públicos de estos ámbitos podrá realizarse exclusivamente a través de los elementos del mobiliario urbano cuya finalidad principal no sea la de difundir mensajes publicitarios. Se prohíbe asimismo la colocación de mobiliario urbano exclusivamente publicitario.
4. Quedan igualmente prohibidas las carteleras sobre vallas en solares sin ocupar o en obras, incluidas las de promoción inmobiliaria. Dicho uso informativo deberá realizarse mediante rótulos flexibles u otros soportes no rígidos.

5. En aquellas terrazas o veladores situadas en las inmediaciones de inmuebles catalogados BIC o catalogados como A o B, podrá prohibirse la utilización de sombrillas y otros elementos de protección solar cuando incidan negativamente en la contemplación de los citados inmuebles.

## CAPITULO V. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

### SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES.

• **Artículo 10.5.1. Objeto y aplicación.**

1. El objeto de las presentes Normas es la regulación administrativa en el ámbito del planeamiento urbanístico de la protección del Patrimonio Arqueológico, con el fin de garantizar la documentación y tutela de los bienes arqueológicos existentes en el término municipal de Sevilla.
2. Las normas contenidas en el presente Capítulo se aplican:
  - a) De forma directa al Patrimonio Arqueológico subyacente y emergente localizado en los ámbitos del término municipal que no cuentan a la entrada en vigor del presente Plan General con planeamiento especial de protección o/y catalogación aprobada definitivamente que incluyan entre sus determinaciones disposiciones de protección del Patrimonio Arqueológico.
  - b) De forma supletoria, en los ámbitos del término municipal que cuentan a la entrada en vigor del presente Plan General con planeamiento especial de protección o/y catalogación aprobada definitivamente que incluyan entre sus determinaciones disposiciones de protección del Patrimonio Arqueológico, en aquello no previsto en éstos.

• **Artículo 10.5.2. Definición de Patrimonio Arqueológico.**

1. Forman parte del Patrimonio Arqueológico, según el artículo 40.1 de la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español, los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie, como en el subsuelo. Forman parte, así mismo de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes.

2. En consecuencia, y a los efectos de las presentes Normas, el Patrimonio Arqueológico queda integrado por:
  - a) Patrimonio Arqueológico Subyacente: constituido por los depósitos arqueológicos, los bienes muebles en ellos contenidos, y las estructuras constructivas o de otro carácter asociadas a aquéllos bajo cota de superficie.
  - b) Patrimonio Arqueológico Emergente: formado por aquellos bienes inmuebles situados sobre cota de superficie, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, sea cual fuere su estado de conservación.

• **Artículo 10.5.3. Obligatoriedad.**

Las intervenciones constructivas, en su doble carácter arquitectónico o urbanístico, que se pretendan realizar en el ámbito del presente Plan, vienen obligadas a salvaguardar el Patrimonio Arqueológico existente, garantizando su protección, documentación y conservación, cuando así se requiera o establezca por este documento o por norma de superior rango.

• **Artículo 10.5.4. Cuestiones generales sobre las actividades arqueológicas.**

1. Para garantizar la correcta documentación y conservación de los bienes objeto de protección en las presentes Ordenanzas, en lo relativo a las actividades arqueológicas se atenderá a lo establecido en el Título I del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
2. Una misma intervención podrá englobar varias modalidades de actividades arqueológicas, así como varios tipos de excavaciones arqueológicas.

• **Artículo 10.5.5. Procedimiento e intervención municipal.**

1. Para la solicitud de la correspondiente intervención arqueológica será necesario la presentación de un proyecto de intervención arqueológica, suscrito por técnico arqueólogo competente. Los contenidos de este proyecto quedan estructurados en el Anexo II.C. A. de las presentes Normas.
2. Los servicios técnicos de la Gerencia de Urbanismo informarán sobre la idoneidad y adecuación del proyecto al planeamiento vigente, remitiéndolo posteriormente a la Consejería de Cultura para su autorización conforme a la normativa vigente.

3. La Consejería de cultura, una vez autorizada la actividad arqueológica, remitirá la resolución sobre dicha autorización a la Gerencia de Urbanismo para que puedan comenzar las obras. En la resolución se harán constar los inspectores designados a los efectos del artículo 29 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas
4. Se comunicará a la Gerencia de Urbanismo el inicio de los trabajos arqueológicos para permitir su previsión y control.
5. Durante el transcurso de los trabajos o a su término y a la vista de los resultados podrá requerirse la ampliación de la intervención aumentando la superficie de actuación o elevando el grado de protección al inmediatamente superior.
6. Al finalizar los trabajos arqueológicos, el técnico arqueólogo hará entrega, a los servicios municipales, en el plazo de 7 días, del informe preliminar, donde se recojan de manera sucinta los resultados previos y las recomendaciones sobre medidas a adoptar referentes a la conservación del patrimonio arqueológico intervenido, conforme queda establecido en el Anexo II.C. B. de las presentes Normas.
7. Los servicios municipales correspondientes, en función de los resultados obtenidos, emitirán el informe oportuno con las condiciones que procedan y que se incorporarán en su caso a las correspondientes de la licencia de obras.
8. En el caso de la adopción de medidas de conservación, si la naturaleza, extensión y características del hallazgo imposibilitaran la concreción del aprovechamiento edificatorio de la parcela, se considerará su viabilidad dentro de la figura de planeamiento que proceda (Estudio de Detalle o Plan Especial).
9. Posteriormente, el técnico arqueólogo director de la intervención dispondrá de 1 año para entregar la memoria científica de la intervención, que deberán remitirse tanto a la Gerencia de Urbanismo como a la Consejería de Cultura, conforme queda establecido en el Anexo II.C. B. de las presentes Normas.
10. Además de los requisitos establecidos en el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de junio), será condición indispensable para la tramitación de una nueva autorización para dirigir una intervención arqueológica en el ámbito del presente Plan, el haber hecho entrega de los correspondientes informes y memorias señalados en los apartados anteriores en los plazos fijados para cada uno de los documentos.
11. En las denominadas Zonas de Reserva Arqueológica en suelo urbanizable, los instrumentos de planeamiento idóneos para su ordenación contemplarán, en todo caso, la Protección del Patrimonio Arqueológico en sus determinaciones.

## SECCIÓN SEGUNDA. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EN EL CONJUNTO HISTÓRICO

• **Artículo 10.5.6. Ámbitos de Planeamiento Específico de Protección Incorporados.**

1. El Plan General asume como planeamiento incorporado con normativa de protección del Patrimonio Arqueológico los Planes Especiales de protección y/o Catálogos aprobados definitivamente en el momento de su entrada en vigor de los siguientes sectores del Conjunto Histórico

Sector nº 1	San Gil-Alameda.
Sector nº 2	San Luís.
Sector nº 3	Santa Paula-Santa Lucía.
Sector nº 5	San Bartolomé.
Sector nº 9	San Lorenzo-San Vicente.
Sector nº 9.1	Los Humeros.
Sector nº 10	Macarena.
Sector nº 13	Arenal.
Sector nº 13.1	Casa de la Moneda.
Sector nº 13.2	Plaza de Armas.
Sector nº 14	Triana.
Sector nº 16	San Julián-Cruz Roja.
Sector nº 17	La Trinidad.
Sector nº 23	Pirotecnia-Cross.
Sector nº 24	El Porvenir.
Sector nº 25	La Palmera.
Sector nº 27.1	El Puerto-Lámina de Agua. Torneo.
Sector nº 27.2	El Puerto-Lámina de Agua. Histórico.

2. En los ámbitos de los Sectores relacionados en el apartado anterior, que resultan incorporados al presente Plan General, será de aplicación la normativa de protección del Patrimonio Arqueológico contenida en sus respectivos instrumentos de planeamiento. De igual forma, el presente Plan asume la normativa de protección Arqueológica contenida en el Documento de Convalidación del Sector nº 22 Huerta de la Salud aprobado por la Consejería de Cultura.
3. Se entenderá que son de aplicación las normas contenidas en el presente Plan General en todos aquellos aspectos que los citados instrumentos de planeamiento remitiesen a las determinaciones del planeamiento general existente en el momento de su entrada en vigor.
4. También se aplicarán, de forma supletoria, las determinaciones del presente Plan General para todos aquellos aspectos no regulados en los instrumentos de planeamiento incorporados.

• **Artículo 10.5.7. Sectores con normativa específica de protección del Patrimonio Arqueológico diferida.**

1. El Plan General prevé la redacción de la normativa de protección del Patrimonio Arqueológico para los siguientes Sectores:

Sector nº 4	Santa Catalina-Santiago.
Sector nº 6	Reales Alcázares.
Sector nº 7	Catedral.
Sector nº 8	Encarnación-Magdalena.
Sector nº 11	Hospital de las Cinco Llagas.
Sector nº 12	San Bernardo.
Sector nº 15	La Cartuja.
Sector nº 18	San Roque-La Florida.
Sector nº 19	La Calzada-Fábrica de Artillería.
Sector nº 19.1	La Calzada.
Sector nº 20	Estación de San Bernardo.
Sector nº 21	El Prado de San Sebastián.
Sector nº 26	Recinto de la Exposición Iberoamericana.

2. Para los sectores a que se refiere el artículo 10.2.8. de las presentes normas, la normativa de protección del Patrimonio Arqueológico se redactará con ocasión de la formulación de los Catálogos de protección de inmuebles y edificios.
3. En el resto de Sectores la normativa de protección específica del Patrimonio Arqueológico podrá revestir la naturaleza de Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de la redacción de un Plan Especial de Protección Arqueológica para los Sectores BIC del Conjunto Histórico a que se refiere el artículo 10.2.7. de las presentes Normas.
4. La normativa de protección del Patrimonio Arqueológico de estos ámbitos deberá redactarse en el plazo máximo de 2 años.

• **Artículo 10.5.8. Patrimonio Arqueológico subyacente. Definición de suelo privado y espacio Público.**

1. Se entiende por suelo privado, a los efectos de las presentes Normas, el suelo sujeto a uso y disfrute privativo, con independencia del carácter privado o público de su propiedad y que así es reconocido como tal en el planeamiento vigente, a diferencia de aquellos otros con carácter de espacio público (calle, plaza, parque, etc.), que se consideran en el apartado siguiente.
2. Se consideran espacios públicos, a los efectos de las presentes Normas, los viarios, calles, plazas y zonas verdes, de uso y titularidad pública. No se incluirán aquí, por tanto, los restantes suelos dotacionales.

• **Artículo 10.5.9. Grados de protección del Patrimonio Arqueológico subyacente.**

1. Como instrumento de protección del Patrimonio Arqueológico Subyacente, se establecen los siguientes grados de protección en función de la presunta mayor o menor riqueza o conocimiento arqueológico:

Grado Máximo. Supone la aplicación de un nivel absoluto de protección en base a la mayor necesidad de investigación y documentación fundamentada en la alta riqueza estratigráfica.

Grado I. En este nivel se requiere la documentación intensiva de las unidades estratigráficas construidas y/o deposicionales para la verificación de su valor patrimonial en relación con el destino urbanístico de los terrenos.

Grado II. En este nivel se requiere documentar suficientemente las unidades estratigráficas construidas y/o deposicionales para la verificación de su valor patrimonial en relación con el destino urbanístico de los terrenos.

Grado III. Se aplicará en aquellas zonas con dudas sobre la localización de restos previsibles o hipotéticos e interés, cuando menos, obtener una secuencia arqueológica o geomorfológica que contribuya a recomponer la evolución histórico-urbanística de la zona.

2. En cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 50 de la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra. La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos, y tendrá el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

• **Artículo 10.5.10. Patrimonio Arqueológico subyacente: Suelo objeto de Cautela Arqueológica.**

1. Sobre suelo privado las cautelas arqueológicas están relacionadas con el nivel de protección asignado al edificio que lo ocupa, la disponibilidad de espacio para la intervención arqueológica, el tipo de obra que se vaya a ejecutar y la afección que suponga pérdida o deterioro del Patrimonio Arqueológico.
2. En los espacios públicos protegidos arqueológicamente queda cautelada toda obra de urbanización que suponga una alteración en profundidad del subsuelo, es decir, nuevas aperturas de zanjas para redes de infraestructuras o una mayor profundidad de las existentes. Quedan exentas de las cautelas arqueológicas en dichos espacios, la sustitución a la misma profundidad y sobre las mismas líneas de las redes así como las operaciones exclusivamente de pavimentación de carácter superficial.

• **Artículo 10.5.11. Patrimonio Arqueológico emergente: Ámbito o inmuebles cautelados.**

Se protege el Patrimonio Arqueológico Emergente localizado en el ámbito del Conjunto Histórico y que lo constituye los siguientes inmuebles:

- a. Todos aquellos inmuebles que, por su importancia histórica y artística, son susceptibles de ser investigados con metodología arqueológica.
- b. Los inmuebles existentes en los entornos de conjuntos arquitectónicos singulares parcialmente desaparecidos con una potencial relevancia de carácter patrimonial derivada de su proximidad a aquellos.
- c. Los inmuebles que sin tener un carácter singular o monumental, el planeamiento de protección lo considere necesario por el estudio y análisis de sus estructuras.

• **Artículo 10.5.12. Grados de protección y tipo de intervención del Patrimonio Arqueológico emergente.**

1. Como instrumento de protección del Patrimonio Arqueológico Emergente se establecen los siguientes grados de protección en función del grado de intervención y tipo de obra a realizar sobre el inmueble protegido:

Grado I. Se aplicará cuando el nivel y tipo de obra alcance al edificio de forma integral y en su conjunto. Por tanto, la intervención arqueológica perseguirá el mismo fin, orientándose hacia la constatación de los eventos constructivos del inmueble mediante el análisis estratigráfico de los paramentos y la tipología edilicia.

Grado II. Con exclusión del anterior, la aplicación de este grado dependerá del nivel y tipo de obra, que condicionará el alcance de la intervención arqueológica, asegurando como mínimo el análisis de la tipología edilicia mediante la documentación de los elementos constructivos (aparejos, vanos, cubiertas, solerías, acabados, añadidos,...) y los espacios que conforman.

2. El tipo de excavación arqueológica a aplicar será el recogido en el artículo 3.d) del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, es decir, el denominado análisis arqueológico de estructuras emergentes, cuyas actuaciones atenderán como mínimo al:

Análisis y documentación de los paramentos cuyo picado generalizado está contemplado en el proyecto de obra.

Aperturas de zanjas o cortes puntuales para documentar estructuras emergentes de forma coordinada con los recalces contemplados en el proyecto de obra.

Control de aperturas de zanjas, remociones de solerías o rebajes generalizados exigidos por la intervención sobre las instalaciones.

Cualquier análisis y control que se estime oportuno para la documentación del Patrimonio Arqueológico Emergente.

### SECCIÓN TERCERA. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EXTERIOR AL CONJUNTO HISTÓRICO

- **Artículo 10.5.13. Patrimonio Arqueológico subyacente: Zonas objeto de protección.**

1. Como instrumento de protección del Patrimonio Arqueológico Subyacente, se establecen las siguientes zonas de protección:

Zonas de Protección Singular. Engloban yacimientos arqueológicos e inmuebles, generalmente con el máximo grado de protección legal, en los que, dadas sus características singulares de conservación, habrá que potenciar intervenciones integrales de puesta en valor.

Zonas de Reserva Arqueológica. Engloban yacimientos arqueológicos convencionales en los que habrán de prevalecer los criterios de protección y conservación sobre cualquier otra actividad.

Zonas de Conservación Preventiva. Engloban yacimientos que, por su naturaleza, son difíciles de individualizar o corroborar su misma existencia, por lo que prima la verificación de su estado de conservación y correcta delimitación.

2. El presente Plan General constituye el Catalogo de Zonas de Protección del Patrimonio en el ámbito exterior al Conjunto Histórico como documento complementario previsto en el artículo 16 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Este Catalogo se incorpora como un Anexo del Plan y contiene la relación detallada y la identificación precisa de las Zonas, estableciendo en sus fichas las características y condiciones particulares de protección.
3. En cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 50 de la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra. La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos, y tendrá el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

- **Artículo 10.5.14. Zonas de Protección Singular.**

En las zonas de protección Singular, además de las normas generales del presente capítulo que resulten de aplicación, deberán respetarse las siguientes condiciones particulares:

1. Yacimientos con alguna categoría de protección legal.
  - Cualquier tipo de obra o intervención que se pretenda realizar sobre el área delimitada a los efectos de su protección legal, habrá de ser informada por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía conforme a la legislación vigente. En cualquier caso, las actuaciones arqueológicas que se realicen sobre estos bienes deberán enfocarse desde una óptica integral y acorde con las obras que las motiven.
  - En el resto del área delimitada, toda obra o intervención deberá contemplar la supervisión arqueológica mediante la aplicación del control arqueológico de movimientos de tierra. Según el resultado de esta supervisión, el tipo de excavación arqueológica podrá hacerse extensiva o completarse mediante sondeos arqueológicos.
2. En el resto de los yacimientos, cualquier tipo de obra o intervención tendrá como fin la protección y puesta en valor de aquellos. En cualquier caso, toda actuación que suponga movimientos de tierra o se proyecte sobre los inmuebles habrá de contemplar una actuación arqueológica preventiva acorde con dicha actuación.

• **Artículo 10.5.15. Zonas de Reserva Arqueológica.**

En las zonas de Reserva Arqueológica, además de las normas generales del presente capítulo que resulten de aplicación, deberán respetarse las siguientes condiciones particulares:

1. En suelo no urbanizable: las medidas de protección se concretarán en el mantenimiento de los usos agropecuarios actuales, prohibiéndose cualquier actividad que conlleve movimientos de tierra y que, por tanto, pueda suponer pérdida o deterioro del Patrimonio Arqueológico, salvo aquellas que vayan encaminadas a la consecución de objetivos científicos.
2. En suelo urbanizable: los instrumentos de planeamiento idóneos para la ordenación de este suelo concretarán las medidas de protección de los yacimientos arqueológicos, concentrando sobre éstos los espacios libres propuestos en el diseño de la nueva ordenación. Durante el período de redacción de dicho planeamiento se acometerán medidas de análisis preventivo, cuyo resultado deberá incorporarse a sus determinaciones, utilizándose para ello las distintas modalidades de actividades arqueológicas recogidas en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Con carácter transitorio y hasta la redacción del correspondiente planeamiento, en estas zonas se aplicarán, como medidas cautelares, las del apartado anterior.

• **Artículo 10.5.16. Zonas de Conservación Preventiva.**

Toda actividad que conlleve movimientos de tierra y que, por tanto, pueda suponer pérdida o deterioro del Patrimonio Arqueológico, deberá contemplar la supervisión arqueológica mediante la aplicación del control arqueológico de movimientos de tierra. Según el resultado de esta supervisión, el tipo de excavación arqueológica podrá hacerse extensiva o completarse mediante sondeos arqueológicos.

• **Artículo 10.5.17. Patrimonio Arqueológico subyacente: Suelo objeto de Cautela Arqueológica.**

1. Sobre suelo privado las cautelas arqueológicas están relacionadas con el nivel de protección asignado al edificio que lo ocupa, la disponibilidad de espacio para la intervención arqueológica, el tipo de obra que se vaya a ejecutar y la afección que suponga pérdida o deterioro del Patrimonio Arqueológico.
2. En los espacios públicos protegidos arqueológicamente queda cautelada toda obra de urbanización que suponga una alteración en profundidad del subsuelo, es decir, nuevas aperturas de zanjas para redes de infraestructuras o una mayor profundidad de las existentes. Quedan exentas de las cautelas arqueológicas en dichos espacios, la sustitución a la misma profundidad y sobre las mismas líneas de las redes así como las operaciones exclusivamente de pavimentación de carácter superficial.

• **Artículo 10.5.18. Patrimonio Arqueológico emergente: Ámbito o inmuebles cautelados.**

Se protege el Patrimonio Arqueológico Emergente localizado en el ámbito exterior del Conjunto Histórico y que lo constituye los siguientes inmuebles:

- a) Todos aquellos inmuebles que, por su importancia histórica y artística, son susceptibles de ser investigados con metodología arqueológica.
- b) Los inmuebles que sin tener un carácter singular o monumental, el planeamiento de protección lo considere necesario por el estudio y análisis de sus estructuras.

• **Artículo 10.5.19. Patrimonio Arqueológico emergente: Grados de protección y tipo de intervención.**

1. Como instrumento de protección del Patrimonio Arqueológico Emergente se establecen los siguientes grados de protección en función del grado de intervención y tipo de obra a realizar sobre el inmueble protegido:

Grado I. Se aplicará cuando el nivel y tipo de obra alcance al edificio de forma integral y en su conjunto. Por tanto, la intervención arqueológica perseguirá el mismo fin, orientándose hacia la constatación de los eventos constructivos del inmueble mediante el análisis estratigráfico de los paramentos y la tipología edilicia.

Grado II. Con exclusión del anterior, la aplicación de este grado dependerá del nivel y tipo de obra, que condicionará el alcance de la intervención arqueológica, asegurando como mínimo el análisis de la tipología edilicia mediante la documentación de los elementos constructivos (aparejos, vanos, cubiertas, solerías, acabados, añadidos,...) y los espacios que conforman.

2. El tipo de excavación arqueológica a aplicar será el recogido en el artículo 3.d) del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, es decir, el denominado análisis arqueológico de estructuras emergentes, cuyas actuaciones atenderán como mínimo al:

Análisis y documentación de los paramentos cuyo picado generalizado está contemplado en el proyecto de obra.

Aperturas de zanjas o cortes puntuales para documentar estructuras emergentes de forma coordinada con los recalces contemplados en el proyecto de obra.

Control de aperturas de zanjas, remociones de solerías o rebajes generalizados exigidos por la intervención sobre las instalaciones.

Cualquier análisis y control que se estime oportuno para la documentación del Patrimonio Arqueológico Emergente.

## SECCIÓN CUARTA. CONSERVACIÓN.

• **Artículo 10.5.20. Criterios de conservación.**

1. Se entenderán estructuras conservables aquéllas cuya naturaleza presente interés histórico por su relevancia para el conocimiento de rasgos de una etapa histórica en sentido general o local. De entre ellas se considerarán integrables aquellas que presenten carácter unitario con elementos reconocibles o un buen estado de conservación general, independientemente de que se desarrollen parcial o totalmente en la parcela catastral objeto de intervención.
2. La interpretación y evaluación de los restos subyacentes aparecidos en una excavación decidirá las diferentes medidas de actuación, a saber:
  - a. Documentación y levantamiento de las estructuras. Esto no impide la extracción de elementos puntuales tales como revestimientos, pavimentos o pequeños elementos constructivos de interés.
  - b. Conservación bajo cubrimiento no visible. En este caso será necesaria la presentación de un reformado del proyecto de obras, cuando fuere el caso, donde se recoja el diseño del cubrimiento adecuado y las medidas de conservación.
  - c. Conservación e integración visible. En este caso será necesario la presentación de un reformado del proyecto de obras, en el que se contemplen de forma detallada las medidas a adoptar para la correcta conservación e integración en el diseño de la edificación de los restos. Si la integración de los restos no requiriera un reformado del proyecto de obras, será necesario, en cualquier caso, un proyecto de conservación y adecuación de dichos restos.
3. En el caso de aparición de estructuras antiguas de interés integradas en estructuras emergentes, se considerarán las siguientes medidas de actuación:
  - a. Documentación y tratamiento posterior de acuerdo con el proyecto de obras. En este caso deberá contar con autorización de los servicios municipales.
  - b. Integración en el diseño de la edificación.
4. En aquellos casos en los que haya sido necesaria la conservación e integración de restos, ya sean de carácter subyacente como emergente, deberá presentarse informe preceptivo una vez ejecutada dicha actuación y con carácter previo a la concesión de la licencia de primera ocupación.

5. La casuística de la intervención, hallazgos de gran interés en excavación parcial, por ejemplo, puede aconsejar la ejecución de proyectos de cimentación adecuada y cubrición en reserva bajo losa. Ello permitirá acciones futuras de excavación total en sótano de acuerdo con financiación apropiada y musealización de los restos disociando este expediente de la edificación superior. En este caso, el proyecto debe incluir los accesos oportunos para el futuro uso social.
6. El acceso público para su contemplación dependerá de las obligaciones derivadas de su nivel de catalogación patrimonial.

## SECCIÓN QUINTA. GESTIÓN MUNICIPAL DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

• **Artículo 10.5.21. Autorizaciones.**

Los informes sobre idoneidad y adecuación de los proyectos arqueológicos al planeamiento urbanístico se emitirán conjuntamente con la licencia de obras correspondiente, dependiendo de que la intervención sea previa o simultánea a las obras de edificación.

• **Artículo 10.5.22. Comunicación posterior.**

La concesión de las correspondientes licencias se atenderá a lo establecido en el artículo 20.4. de la Ley de Patrimonio Histórico Español sobre posterior comunicación a la Administración competente.

• **Artículo 10.5.23. Inspección y Control Municipal.**

En cualquier obra o intervención arqueológica en curso, los servicios municipales estarán facultados para realizar funciones de inspección y control, debiendo el propietario, arqueólogo director o interesado, facilitar el acceso a la parcela durante el tiempo necesario para efectuar sus labores, todo ello, sin perjuicio de las mismas funciones que correspondan a otras Administraciones según la normativa vigente.

- **Artículo 10.5.24. Información previa.**

Con independencia de la tramitación correspondiente a la licencia de obras se podrá requerir con carácter previo información relativa a las características arqueológicas de un solar. Esta información podrá ser:

- De carácter general (sector de pertenencia, grado de protección, etc.), para la que será suficiente el plano de situación junto al modelo oficial de solicitud.
- Pormenorizada en función de las obras a realizar en cuyo caso se requerirá además una descripción detallada de las mismas.

- **Artículo 10.5.25. Organización administrativa.**

El Excmo. Ayuntamiento, a través de la Gerencia de Urbanismo, establecerá los servicios técnicos correspondientes de carácter arqueológico para el adecuado seguimiento y control de las presentes Normas.

- **Artículo 10.5.26. Sistematización y difusión.**

El Ayuntamiento preverá los mecanismos necesarios para sistematización y difusión de las investigaciones realizadas.

- **Artículo 10.5.27. Régimen disciplinario.**

La vulneración de las prescripciones contenidas en las presentes Normas constituyen infracción urbanística sujeta a sanción conforme en el Título VII de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y arts. 51, 52, 54 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por R.D. 2187/78 de 23 de Junio, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente sobre Patrimonio Histórico en materia de infracciones administrativas y sanciones, así como en el Código Penal.

- **Artículo 10.5.28. Órdenes de ejecución.**

El Excmo. Ayuntamiento a través de la Gerencia de Urbanismo podrá dictar, a los presentes efectos, órdenes de ejecución y de protección de la legalidad urbanística en los términos establecidos en los artículos 155, 156 y siguientes de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y los correspondientes del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por R.D. 2187/78 de 23 de Junio.



## LIBRO II. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

## TÍTULO XI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

## CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

• **Artículo 11.1.1. Determinaciones generales del Plan General en el Suelo Urbano.**

1. Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del suelo urbano el Plan General dispone las siguientes determinaciones:
  - a. La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforman.
  - b. La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidados.
  - c. El señalamiento de los ámbitos de planeamiento específico, distinguiendo entre aquellos ámbitos cuya ordenación pormenorizada y detallada, en el momento de la entrada en vigor del Plan se difiere a un momento posterior, de aquellos ámbitos en los que se procede a incorporar un planeamiento de desarrollo anterior. En los Ámbitos de Planeamiento Diferido se requiere la formulación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la completa ordenación pormenorizada y detallada; en estos ámbitos de planeamiento diferido se diferencian de una parte, las áreas en las que se prevén operaciones integradas de reforma interior, que precisan la formulación de Planeamiento Especial, y en los que se fijan los objetivos que la reforma propone y los usos e intensidades previstos; y de otra, los sectores del Suelo Urbano No Consolidado no ordenado que precisan de la formulación de un Plan Parcial y para los que se establece igualmente los criterios y objetivos. Por su parte, los Ámbitos de Planeamiento Incorporado son ámbitos territoriales en los que el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo del planeamiento general anterior, así como su gestión.
  - d. La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano No Consolidado.
  - e. La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
  - f. La identificación y delimitación de los Sistemas Generales en el suelo urbano consolidado y no consolidado, señalando si son usos existentes o previstos.
  - g. La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.
  - h. El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.
  - i. La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.
  - j. El trazado y características de la red viaria pública, con jerarquización en función del tráfico previsto; el señalamiento de alineación y rasante para los terrenos con ordenación detallada precisando la anchura de los viales; los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.
  - k. La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.
  - l. La reglamentación detallada en el Suelo Urbano ordenado del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
  - m. Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de las áreas de reforma interior no ordenadas.
  - n. Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbano no consolidado que precisan de Plan Parcial para el establecimiento de la completa ordenación pormenorizada.
  - o. Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).
  - p. Previsiones sobre programación del desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas.
  - q. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en virtud del número 1 anterior en zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:
  - a. Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.
  - b. Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distinto uso pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
  - c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología aparezca en zonas con distinta intensidad e, inversamente, zonas del mismo aprovechamiento tengan edificación en distintas tipologías.
  - d. Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento de desarrollo, o Estudios de Detalles.
  - e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral del Suelo Urbano, que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial con los sectores de nuevo crecimiento y con el tejido heredado entre sí y, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico.

• **Artículo 11.1.2. La clasificación y delimitación del Suelo Urbano.**

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los Planos de Ordenación Pormenorizada, y en el de Ordenación Estructural o.e.01 con su perímetro, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:
  - a. Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

- b. Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.
  - c. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.

2. La delimitación de los perímetros de la clase de Suelo Urbano se realiza en los Planos de Ordenación siguientes: Plano de Ordenación Estructural: Clasificación y Categoría del Suelo Urbano o.e.01, y en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.
3. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por la Administración Urbanística Municipal. La nueva clasificación de estos terrenos se expresará en los textos refundidos que del documento del Plan General se realice y en el que se expresará con claridad la causa de su reconocimiento.
4. Los terrenos clasificados como suelo urbano por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1 de este artículo, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la Ley andaluza 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos :
  - a) Suelo Urbano consolidado por la urbanización.
  - b) Suelo Urbano no consolidado

• **Artículo 11.1.3. La categoría de Suelo Urbano Consolidado.**

1. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización, los terrenos clasificados como urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no queden adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado conforme al siguiente artículo.
2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano Consolidado en los Planos de Ordenación siguientes: Plano de Ordenación Estructural: Clasificación y Categoría del Suelo Urbano o.e.01, y en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.

• **Artículo 11.1.4. La categoría de Suelo Urbano No Consolidado.**

1. Tienen la categoría de Suelo urbano no consolidado, los terrenos que el Plan adscribe la clase de suelo urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1.1. Carecer de urbanización consolidada por:

- a. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b. Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

1.2. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado en los Planos de Ordenación Estructural o.e.01, o.e.02 y en el Plano de Ordenación General o.g.06, diferenciando:

- a. Sectores de Ordenación (SOU).
- b. Áreas de Reforma Interior (ARI).
- c. Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos constituidas por áreas homogéneas de edificación en las que se incrementa el aprovechamiento incluidas en Áreas de Repartos (ATA).
- d. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas, en Suelo Urbano No Consolidado e incluidas en Áreas de Reparto, identificadas como Actuaciones Simples (AS), que podrán ser de Equipamiento (ASE), de Espacios Libres (ASEL) y de Viario (ASV).
- e. Suelo Urbano No Consolidado de carácter Transitorio correspondiente a Áreas de Planeamiento Incorporado (API) en esta categoría.

• **Artículo 11.1.5. División en Zonas de Ordenanzas.**

1. El Suelo Urbano ordenado pormenorizadamente de forma completa se divide en las Zonas de Ordenanzas que se establecen y regulan en el Título XII en cuanto a condiciones de ordenación generales y específicas, condiciones de volumen, de uso, estéticas y de la edificación y sus plazos.
2. Las zonas de ordenanzas se subdividen, cuando proceda, en subzonas en función de caracteres específicos de condiciones de edificación. Las condiciones generales establecidas para cada zona de ordenanzas serán de aplicación en cada subzona que la integran, salvo en los casos de contradicción con las determinaciones específicas establecidas en cada subzona.

• **Artículo. 11.1.6. Ámbitos de ordenación detallada en suelo urbano no consolidado.**

1. Los ámbitos con ordenación pormenorizada completa del suelo urbano no consolidado coinciden con las Áreas de Reforma Interior y Sectores de esta categoría de suelo para los que el Plan General establece su ordenación pormenorizada completa y sin perjuicio de Estudio de Detalle.
2. Las Áreas de Reforma Interior (ARI) con ordenación pormenorizada completa directamente establecida por el Plan General son:

- Distrito Centro (DC)

ARI-DC-01	Vascongadas
ARI-DC-02	Naves San Luis
ARI-DC-03	Pasaje Mallol
ARI-DC-04	Fábrica de Sombreros
ARI-DC-06	Naves Muro Navarros

- Distrito Bellavista-Palmera (DBP)

ARI-DBP-02	Gasolinera Bellavista
ARI-DBP-03	Avd. La Palmera
ARI-DBP-04	Cooperativa de Astilleros
ARI-DBP-06	C.D.M. San Fernando

- Distrito Cerro-Amate (DCA)
  - ARI-DCA-01 Fábrica de Contadores
  - ARI-DCA-02 Pl. Amate 3
  - ARI-DCA-03 Pl. Amate 2
  - ARI-DCA-08 Bª Nª Sª del Águila 2
  - ARI-DCA-09 Bª Nª Sª del Águila 3
  - ARI-DCA-10 Avda. Andalucía - Satsumas
- Distrito Este (DE)
  - ARI-DE-01 Virgen de los Reyes
  - ARI-DE-04 ONCE
  - ARI-DE-05 Torres Albas 2
  - ARI-DE-06 Ctra. Málaga-Granada
  - ARI-DE-07 Merkamueble
- Distrito Macarena (DM)
  - ARI-DM-01 Polígono Norte - Orotava
  - ARI-DM-02 Avd. Pino Montano
  - ARI-DM-03 Polig. Norte - A. Asenjo
- Distrito Macarena Norte (DMN)
  - ARI-DMN-01 Pl. San Jerónimo
  - ARI-DMN-02 Salmón
  - ARI-DMN-03 Instituto de Toxicología
  - ARI-DMN-05 Arteferro - Citroen
  - ARI-DMN-07 Camino de Rojas
  - ARI-DMN-08 Cataluña-San Jerónimo
- Distrito Nervión (DN)
  - ARI-DN-02 Antigua E. Magisterio
- Distrito Remedios (DR)
  - ARI-DR-01 Escuela Técnica Universitaria

- Distrito Sur (DS)
  - ARI-DS-01 Cocheras de Tussam
  - ARI-DS-02 Tamarguillo
- Distrito San Pablo (DSP)
  - ARI-DSP-01 Carmona - Kansas City
  - ARI-DSP-05 PICA
- Distrito Triana (DT)
  - ARI-DT-01 Pagés del Corro - Alfarería
  - ARI-DT-02 Viveros Municipales
  - ARI-DT-03 Troya
  - ARI-DT-04 Tejares
  - ARI-DT-05 San Vicente de Paul
  - ARI-DT-06 Trabajo - Lealtad

### 3 Las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos son:

- Distrito Centro (DC)
  - ATA-DC-01 Arjona
- Distrito Bellavista-Palmera (DBP)
  - ATA-DBP-01 Logroño - San Antonio Abad
  - ATA-DBP-02 San Antonio Abad - Plata
  - ATA-DBP-03 Gaspar Calderas - Isabel Cheiz
  - ATA-DBP-04 Rosas- Agujas
  - ATA-DBP-05 Agujas - Marte
  - ATA-DBP-06 Marte - Alonso Mingo
  - ATA-DBP-07 Alonso Mingo - Pamplona
  - ATA-DBP-08 Miguel Ángel - Alvar Negro
  - ATA-DBP-09 Enamorados
  - ATA-DBP-10 Bulevar Bellavista - Fauno
- Distrito Cerro-Amate (DCA)
  - ATA-DCA-01 Pl. Amate 1
  - ATA-DCA-02 Pl. Amate 4

- Distrito Este (DE)
  - ATA-DE-01      Pl. La Chaparrilla
- Distrito Macarena (DM)
  - ATA-DM-01      León XIII
  - ATA-DM-02      Maimónides
- Distrito Macarena Norte (DMN)
  - ATA-DMN-01     Rey Baltasar
- Distrito San Pablo (DSP)
  - ATA-DSP-01     Plaza Antonio Martelo
  - ATA-DSP-02     P. Saharavi - Alcalde M. Valle
- Distrito Triana (DT)
  - ATA-DT-01      El Turruñuelo
  - ATA-DT-02      Trabajo - Febo

4. Con carácter general las normas particulares de aplicación en la mayor parte de los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación detallada de los diferentes Sectores de Ordenación, Áreas de Reforma Interior y de Transferencia de Aprovechamientos coinciden con las establecidas para zonas de ordenanza del suelo urbano consolidado de caracterización tipomorfológica similar, sin perjuicio de las especificaciones necesarias para asegurar objetivos de ordenación específicos.

• **Artículo 11.1.7. Ámbitos de ordenación con Planeamiento Específico en Suelo Urbano.**

1. Los Ámbitos de Ordenación con Planeamiento Específico son los ámbitos territoriales en los que el presente Plan remite su ordenación pormenorizada y en detalle a un instrumento de planeamiento de desarrollo futuro o a uno anterior ya aprobado definitivamente en el momento de la entrada en vigor del mismo. Se distinguen Ámbitos de Ordenación Diferida y Ámbitos de Planeamiento Incorporado.
2. Ámbitos de Ordenación Diferida. Son los ámbitos territoriales que precisan de la formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación pormenorizada completa y detallada. El régimen del planeamiento de desarrollo diferido se realizará desarrollando las condiciones específicas de ordenación establecidas en las fichas correspondientes para cada sector o área de reforma interior de conformidad con las previsiones del Título I y II de estas Normas.

3. Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API). Se trata de ámbitos territoriales del Suelo Urbano en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de que, en su caso, realice alteraciones puntuales en la ordenación detallada.

• **Artículo 11.1.8. Ámbitos de ordenación diferida en Suelo Urbano No Consolidado.**

1. Los Ámbitos de Ordenación Diferida coinciden con las Áreas de Reforma Interior y Sectores de Ordenación identificados en el suelo urbano no consolidado en los que el presente Plan remite su ordenación completa y detallada a un instrumento de planeamiento de desarrollo futuro.
2. En los sectores y áreas de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado, se elaborarán los Planes Parciales y Especiales que se señalan a continuación, y cuyas determinaciones preceptivas se contienen en los planos de ordenación pormenorizada y en las fichas del Anexo I de estas Normas Urbanísticas:

• **PLANES PARCIALES**

Plan Parcial de Ordenación	SOU-DBP-01	Banda del FF.CC.-Guadaira
Plan Parcial de Ordenación	SOU-DCA-01	FFCC La Negrilla-Palmete
Plan Parcial de Ordenación	SOU-DE-01	Mercasevilla
Plan Parcial de Ordenación	SOU-DMN-01	Valdezorras Norte
Plan Parcial de Ordenación	SOU-DMN-02	Valdezorras Sur
Plan Parcial de Ordenación	SOU-DMN-03	Valdezorras Este
Plan Parcial de Ordenación	SOU-DR-01	Los Gordales

• **PLANES ESPECIALES**

Distrito Centro (DC)

Plan Especial de Reforma Interior	ARI-DC-05	Huerta del Rey Moro
Plan Especial de Reforma Interior	ARI DC-07-08	Castellar-Dueñas

Distrito Bellavista-Palmera (DBP)

Plan Especial de Reforma Interior	ARI-DBP-01	Cuartel de Caballería
Plan Especial de Reforma Interior	ARI-DBP-05	Laboratorio análisis aguas
Plan Especial de Reforma Interior	ARI-DBP-07	Regimiento de Artillería
Plan Especial de Reforma Interior	ARI-DBP-08	Avda. de las Razas

Distrito Cerro-Amate (DCA)		
Plan Especial de Reforma Interior	ARI-DCA-05	Colegio S.José de Palmete
Plan Especial de Reforma Interior	ARI-DCA-06	La Plata 1
Plan Especial de Reforma Interior	ARI-DCA-07	Bª Nª Sª del Aguila 1
Distrito Este (DE)		
Plan Especial de Reforma Interior	ARI-DE-02	SE 30-Montesierra
Distrito Macarena Norte (DMN)		
Plan Especial de Reforma Interior	ARI-DMN-04	Estación Transformadora
Plan Especial de Reforma Interior	ARI-DMN-06	El Gordillo
Distrito Nervión (DN)		
Plan Especial de Reforma Interior	ARI-DN-01	Fábrica Santa Bárbara
Distrito Remedios (DR)		
Plan Especial de Reforma Interior	ARI-DR-02	Ctra. Esclusa
Distrito Sur (DS)		
Plan Especial de Reforma Interior	ARI-DS-03	Hytasal
Plan Especial de Reforma Interior	ARI-DS-04	Nave de HYTASA
Plan Especial de Reforma Interior	ARI-DS-05	Su Eminencia
Plan Especial de Reforma Interior	ARI-DS-06	Nudo Ctra. Su Eminencia
Distrito San Pablo (DSP)		
Plan Especial de Reforma Interior	ARI-DSP-02	Santa Justa
Plan Especial de Reforma Interior	ARI-DSP-03	La Cruz del Campo
Plan Especial de Reforma Interior	ARI-DSP-04	ABENGOA-IBISA
Distrito Triana (DT)		
Plan Especial de Reforma Interior	ARI-DT-07	Cartuja - Canal Expo
Plan Especial de Reforma Interior	ARI-DT-08	Cartuja - Avda Carlos III
Plan Especial de Reforma Interior	ARI-DT-09	Caracolas - Cartuja
Plan Especial de Reforma Interior	ARI-DT-10	Puerto Triana

3. En las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos que cuentan con una delimitación continua se deberá elaborar un Estudio de Detalle para la mejor ordenación volumétrica de la edificabilidad atribuida a las parcelas edificables.

• **Artículo 11.1.9. Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) en Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado Transitorio.**

1. Se trata de ámbitos territoriales del Suelo Urbano en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de la alteración puntual de algunas de sus determinaciones. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado aparecen identificados en los Planos de Ordenación Completa con las siglas API y en el Plano de Ordenación General o.g.10.

2. Son Ámbitos de Planeamiento Incorporado los siguientes:

2.1. En Suelo Urbano Consolidado:

Distrito Centro (DC)

Los Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, que se detallan en el artículo 10.2.3. apartado A de las presentes Normas, y que se refieren al Conjunto Histórico Declarado.

Distrito Sur (DS)

API-DS-02 Hytasa, que se corresponde con el PERI-AM-2 del Plan General de 1987

2.2. En Suelo Urbano No Consolidado de carácter Transitorio:

Distrito Bellavista-Palmera (DBP)

API-DBP-01 Cuartel Su Eminencia, que se corresponde con el PERI-SU-7

API-DBP-02 Carretera Cádiz, que se corresponde con el PERI-GU-2

API-DBP-03 Bermejales, que se corresponde con el Plan Parcial del SUP-GU-4.

API-DBP-04 SE-30- N-IV, que se corresponde con el Plan Parcial del SUP-GU-2.

API-DBP-05 Bellavista- Paso Territorial Sur, que se corresponde con el Plan Parcial del SUP-GU-5.

API-DBP-06 Bellavista- N-IV, que se corresponde con el Plan Parcial del SUP-GU-3.

Distrito Cerro-Amate (DCA)

API-DCA-01 Jesús, María y José, que se corresponde con el PERI AM-1 del Plan General de 1987

## Distrito Este (DE)

API-DE-02 Torrelaguna, que se corresponde con el Estudio de Detalle de la UA-TO-2 del Plan General de 1987

API-DE-04 P.I. El Pino (Oeste), que se corresponde con el Plan parcial SUP-TO-2 y Modificado del Plan General de 1987

API-DE-05 P.I. El Pino (Este), que se corresponde con el PERI-TO-1 del Plan General de 1987

API-DE-06 Bda. Parque Alcosa, que se corresponde con el Estudio de Detalle de la UA-AE-1 del Plan General de 1987

API-DE-07 Santa Pola, que se corresponde con el Estudio de Detalle de la UA-TO-1 del Plan General de 1987

## Distrito Macarena (DM)

API-DM-01 Fábrica de Vidrio, que se corresponde con el PERI-NO-5

API-DM-02 Cisneo Alto, que se corresponde con el Modificado del PERI-NO-4

API-DM-03 Ronda Norte- Dr.Fedriani, que se corresponde con el PERI de la UA-NO-2

## Distrito Macarena Norte (DMN)

API-DMN-01 San Jerónimo- Alamillo, que se corresponde con el Plan Parcial del SUP-PM-4

API-DMN-02 Cross-San Jerónimo, que se corresponde con el PERI-PM-201

API-DMN-04 Pino Montano Norte, que se corresponde con el Modificado del Plan Parcial del SUP-PM-6.

## Distrito Remedios (DR)

API-DR-01 Avda. Juan Pablo II, que se corresponde con el PERI-TR-6

## Distrito Sur (DS)

API-DS-01 R. Cajal, Guadarrama, V. Sol, que se corresponde con el PERI Avda. Ramón y Cajal, Guadarrama, Virgen del Sol

API-DS-03 P.I. Su Eminencia, que se corresponde con el PERI-UA-AM-3

## 3. El régimen de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado es el siguiente:

- a. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas y sin perjuicio de aquellas alteraciones puntuales que se expresan en el Anexo I. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las fichas contenidas en el Anexo I de las presentes Normas Urbanísticas.
- b. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones de Ámbito de Planeamiento Incorporado en lo concerniente a aquellos aspectos concretos y específicos a las mismas, se utilizarán las determinaciones particulares del planeamiento pormenorizado asumido interpretadas conforme a los antecedentes administrativos del mismo, sin perjuicio de que las remisiones que en su caso realicen al Planeamiento General debe entenderse sustituidas por la regulación establecida en las presentes Normas.
- c. Particularmente las representaciones gráficas que figuran en las fichas y Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en el planeamiento pormenorizado de origen asumido salvo que en la ficha del API correspondiente contenida en el Anexo I de las presentes Normas se exprese la voluntad de alterarlas.
- d. Cuando la casilla de Objetivos y Criterios de la ficha del API en el Anexo I de estas Normas esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente se asume íntegramente, sin perjuicio de que las lagunas y las remisiones que en su caso realicen al Planeamiento General deben entenderse sustituido por la regulación establecida por las presentes del Normas.
- e. En el caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plan de Ordenación se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de Objetivos y Criterios de la Ficha del API en el Anexo I de estas Normas. En todo caso prevalecerá lo dispuesto en las fichas del API correspondiente cuando se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones específicas de los expedientes de origen.

- f. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales de uso e higiene, de los edificios, y de protección definidas en los correspondientes Títulos de las presentes Normas Urbanísticas. No obstante, se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas Particulares del planeamiento incorporado, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de permitidos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en estas Normas, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter.
- g. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado de Suelo Urbano que se contienen en las Fichas del Anexo I que tienen calificaciones de uso residencial, la densidad máxima de viviendas en dicho ámbito será la establecida en la Ficha, que se corresponde con la asignada por el documento asumido de planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente con anterioridad. De igual forma el número máximo de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el instrumento asumido de planeamiento pormenorizado. No obstante, y considerando la derogación del artículo 4.14.2 de las Ordenanzas del Plan General anterior, podrá aplicarse para contabilizar el número máximo de viviendas en cada parcela la regulación establecida en la Disposición Transitoria Primera apartado 6 de estas Normas siempre que se cumplimenten los requisitos establecidos en ésta.
- h. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado localizados en el Suelo Urbano No Consolidado podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas de las fincas incluidas en estos ámbitos mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado excepto cuando tenga por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente reflejada en el apartado de determinaciones complementarias, en cuyo caso para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General
- i. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado localizados en terrenos con la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, la alteración de cualquiera de sus determinaciones requerirá la Modificación Puntual del Plan General, sin perjuicio de aquellos reajustes que puedan realizarse mediante la formulación de un Estudio de Detalle conforme a las determinaciones de estas Normas establecidas en el Título II.
4. Ámbitos de Planeamiento Especial de Protección Incorporado (APEPI). El régimen de los Planes Especiales de Protección y Catálogos aprobados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General se regula de modo específico en el artículo 10.2.3 y siguiente de estas Normas.
5. Se reconoce como suelo urbano no consolidado en régimen transitorio el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-2 (Castilla- Alfarería) delimitada por el Plan Especial de Protección del Sector 14 actualmente en proceso de ejecución urbanística.

• **Artículo 11.1.10. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No consolidado.**

1. Se trata de ámbitos territoriales del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado donde se plantean actuaciones para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.
2. En el suelo urbano consolidado se identifican dos tipos de actuaciones urbanizadoras no integradas:
  - a. Actuaciones Simples (de Viario, Espacios Libres o de Equipamiento).
  - b. Actuaciones de Mejora Urbana en áreas de ciudad homogéneas que presentan síntomas de cierta marginalidad y/o deficiencias puntuales en la cualificación de su sistema de espacios públicos, así como en su nivel de urbanización e infraestructural.
3. En suelo urbano no consolidado se delimitan actuaciones urbanizadoras no integradas que se corresponden con Actuaciones Simples de Viario, Espacios Libres o de Equipamiento, y que se expresan en el Anexo I y en el Plano de Ordenación General o.g.08.

• **Artículo 11.1.11. División del Suelo Urbano a los efectos de la ejecución urbanística.**

1. A los efectos de la gestión urbanística del presente Plan en Suelo Urbano se distingue:
  - 1.1. El suelo urbano consolidado, cuya ejecución del Plan se desarrolla siempre por actuaciones aisladas. En esta categoría de suelo los propietarios de las parcelas con aprovechamiento objetivo pueden solicitar la licencia de obras si merece la condición de solar, y la Administración Urbanística puede incoar el oportuno expediente expropiatorio para la adquisición de terrenos calificados con uso y destino públicos e identificados como Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.
  - 1.2. En suelo urbano no consolidado por la urbanización se presentan las siguientes situaciones diferenciadas a las que les corresponde un estatuto específico a efectos de su ejecución urbanística:
    - a. Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución delimitadas directamente en el presente Plan o prevista su delimitación posterior. Las unidades delimitadas por el presente Plan General se expresan en los planos de ordenación, las cuales se desarrollarán por el sistema de actuación que se señalan en las fichas de planeamiento. De igual modo, se expresan los sectores y áreas de reforma interior en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución ya sea por el propio instrumento de planeamiento de desarrollo o por el procedimiento previsto en el artículo 106 de la LOUA.

- b. Los terrenos incluidos en ámbitos en los que no se ha delimitado ni previsto como necesaria la delimitación de unidades de ejecución, y en las que siendo cada una de ellos Áreas de Reparto, el presente Plan posibilita el cumplimiento de los deberes básicos exigidos a los propietarios del Suelo Urbano no consolidado mediante transferencias de aprovechamientos urbanísticos, sin que sea obligatoria la ejecución sistemática.
  - c. Las parcelas que se encuentran sujetas a Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en esta categoría de suelo de urbano no consolidado se adscriben a las distintas Áreas de Reparto. Estas parcelas pueden ser objeto de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos si se localizan en un ámbito delimitado como Área de Transferencia; en otro caso, podrán adscribirse para su adquisición a la gestión de unidades de ejecución excedentarias pertenecientes a su Área de Reparto, sin perjuicio, de la aplicación de la expropiación u ocupación directa.
2. En los ámbitos de planeamiento incorporado del suelo urbano no consolidado transitorio, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encontrasen aprobados antes de la entrada en vigor del presente Plan. En otro caso, se ejecutarán conforme a las previsiones generales de ejecución establecidas en estas Normas para el suelo urbano no consolidado.

## CAPITULO II. REGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO.

### SECCIÓN PRIMERA. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

- **Artículo 11.2.1. Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado.**
  - 1. El propietario del suelo urbano consolidado cuanta con los siguientes derechos:
    - a. La facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.
    - b. La facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las actividades precisas.
  - 2. Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del suelo urbano consolidado:
    - a. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

- b. Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- c. Completar la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar.
- d. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

- **Artículo 11.2.2. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.**

- 1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.
- 2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá:
  - a. Compromiso de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación.
  - b. Compromiso de no utilizar la construcción en tanto no estén concluidas las de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
  - c. Acreditación de la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
  - d. La presentación de fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.
  - e. El incumplimiento del deber de completar la urbanización de forma simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

3. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento del deber de completar la urbanización al propietario del suelo urbano consolidado para que su parcela alcance la condición de solar, la Administración Urbanística Municipal podrá asumir la ejecución de las obras precisas mediante el abono por aquél de su coste económico. Esta asunción por la Administración de la ejecución de las obras de urbanización será obligatoria en aquellos supuestos en los que las mismas sirvan a una pluralidad de parcelas y no puedan o resulte desaconsejable ejecutarlas de forma separada, conservando en todo caso la Administración el derecho al reintegro que se exigirá proporcionalmente a cada propietario de parcela beneficiada en el momento de la solicitud de licencia debidamente actualizado. La Administración Urbanística Municipal podrá elaborar tarifas oficiales de precios de las distintas unidades de obras para aplicarlas en función de los distintos elementos que sean necesarios ejecutar para alcanzar la condición de solar.
4. El Plan establece plazos de edificación en el suelo urbano consolidado. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitará a la Administración Urbanística Municipal para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo a establecer por Ordenanza Municipal, que en ningún caso podrá ser superior a un año.
5. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el Suelo Urbano consolidado, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación e inicio de la edificación dentro de los plazos máximos establecidos en la Ordenanza Municipal reguladora del Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas. De forma subsidiaria, en ausencia de esta Ordenanza, se aplicarán los siguientes plazos, que en todo caso se entenderán como máximos: los localizados en el Centro Histórico, en el plazo de un año desde la entrada en vigor del Plan para la solicitud de licencia, e inicio de las obras en el plazo establecido en la propia licencia; los ubicados en el resto de zonas del Urbano Consolidado, el plazo de solicitud de licencia, dos años desde la entrada en vigor del Plan, y de inicio en el plazo establecido en aquélla. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.
6. En el caso de que las parcelas del suelo urbano consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación integral, pudiendo ejercitar su propietario la facultad de instar la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurrido el plazo de cuatro años desde la aprobación del presente Plan sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente expediente a tal efecto. Hasta tanto se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

## SECCIÓN SEGUNDA. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

### • Artículo 11.2.3. Régimen del Suelo Urbano no consolidado ordenado.

1. En el suelo urbano con ordenación detallada, la entrada en vigor del Plan General determina:
  - a. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.
  - b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo anterior.
  - c. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior
  - d. El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido.
  - e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.
2. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de unidades de ejecución se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.

• **Artículo 11.2.4. Régimen del Suelo Urbano no consolidado con ordenación detallada diferida.**

1. La formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos establecidos en las previsiones de programación de este Plan. Cuando en la ficha correspondiente se adscriba el desarrollo del sector o área de reforma interior de forma genérica a uno de los dos cuatrienios, se entenderá que el deber de formulación y presentación del correspondiente instrumento de ordenación pormenorizada detallada debe cumplimentarse en el plazo máximo de dos años desde el inicio del respectivo cuatrienio. De no establecerse ningún plazo en las fichas correspondientes del Anexo I; la Gerencia de Urbanismo determinará de forma bianual los Planes Especiales y Parciales que deben formularse en los dos años siguientes conforme a los criterios relativos al orden preferencial del desarrollo establecidos en este Plan.
2. Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del Plan Parcial o en su caso del Plan Especial, se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo.
3. Una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial o en su caso Plan Especial, los terrenos quedarán sometidos al régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada establecida, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior.

• **Artículo 11.2.5. Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio.**

En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen las Áreas de Reparto que a continuación se indica, siendo su delimitación la que se establece en el Plano de Ordenación Estructural. Áreas de Reparto. y la determinación de su Aprovechamiento Medio, la que también se señala a continuación:

Distrito Centro (DC)

AREAS DE REPARTO	AMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M2
C-01/UR	ARI-DC-01	0,9721
C-02/UR	ARI-DC-02	1,2093
C-03/UR	ARI-DC-03	Resultante UE 1 (S 3 CH)
C-04/UR	ARI-DC-04	1,1488
C-05/UR	ARI-DC-05	Resultante UE 2 (S 3 CH)
C-06/UR	ARI-DC-06	1,1488
C-07/08/UR	ARI-DC-07-08	1,1048
C-09/UR	ATA-DC-01 ASE-DC-01	5,2585

Distrito Bellavista-Palmera (DBP)

AREAS DE REPARTO	AMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M2
BP-01/UR	ARI-DBP-01 ARI-DBP-07 ARI-DN-01 ASE-DN-01	0,6581
BP-02/UR	ARI-DBP-02	0,8837
BP-03/UR	ARI-DBP-03	1,0400
BP-04/UR	ARI-DBP-04	1,1488
BP-05/UR	ARI-DBP-05	0,9500
BP-06/UR	ARI-DBP-06	0,8837
BP-07/UR	ARI-DBP-08	0,7039
BP-08/UR	ATA-DBP-01	2,5541
BP-09/UR	ATA-DBP-02	2,3517
BP-10/UR	ATA-DBP-03	1,6796
BP-11/UR	ATA-DBP-04	2,3218
BP-12/UR	ATA-DBP-05	2,6753
BP-13/UR	ATA-DBP-06	2,0170
BP-14/UR	ATA-DBP-07	2,3307
BP-15/UR	ATA-DBP-08	1,4097
BP-16/UR	ATA-DBP-09	2,0702
BP-17/UR	ATA-DBP-10	2,0322
BP-18/UR	SOU-DBP-01	0,7512

Distrito Cerro-Amate (DCA)

AREAS DE REPARTO	AMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M2
CA-01/UR	ARI-DCA-01	1,1488
CA-02/UR	ARI-DCA-02	1,1488
CA-03/UR	ARI-DCA-03	1,1488
CA-04/UR	SOU-DCA-01	0,8184
CA-05/UR	ARI-DCA-05	0,7907
CA-06/UR	ARI-DCA-06	0,7907
CA-07/UR	ARI-DCA-07	0,8500
CA-08/UR	ARI-DCA-08	0,7907
CA-09/UR	ARI-DCA-09	0,7907
CA-10/UR	ARI-DCA-10	0,8011
CA-11/UR	ATA-DCA-01	1,8854
CA-12/UR	ATA-DCA-02	2,1192

Distrito Este (DE)

AREAS DE REPARTO	AMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M2
E-01/UR	ARI-DE-01	0,9302
E-02/UR	ARI-DE-02	1,2350
E-03/UR	SOU-DE-01	0,7512
E-04/UR	ARI-DE-04	0,8000
E-05/UR	ARI-DE-05	0,9279
E-06/UR	ARI-DE-06	1,1488
E-07/UR	ARI-DE-07	1,2160
E-08/UR	ATA-DE-01	1,0689

Distrito Macarena (DM)

AREAS DE REPARTO	AMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M2
M-01/UR	ARI-DM-01 ARI-DM-03 ASEL-DM-01	0,4643
M-02/UR	ARI-DM-02	1,1488
M-03/UR	ATA-DM-01	2,1395
M-04/UR	ATA-DM-02 ASE-DC-03	1,9655

Distrito Macarena Norte (DMN)

AREAS DE REPARTO	AMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M2
MN-01/UR	ARI-DMN-01	1,1875
MN-02/UR	ARI-DMN-02	0,9900
MN-03/UR	ARI-DMN-03	1,2350
MN-04/UR	ARI-DMN-04	1,1887
MN-05/UR	ARI-DMN-05	1,1488
MN-06/UR	ARI-DMN-06	0,2261
MN-07/UR	ARI-DMN-07	0,6047
MN-08/UR	ARI-DMN-08	0,7907
MN-09/UR	ATA-DMN-01	1,6619
MN-10/UR	SOU-DMN-01	0,3721
MN-11/UR	SOU-DMN-02	0,6512
MN-12/UR	SOU-DMN-03	0,6047

Distrito Nervión (DN)

AREAS DE REPARTO	AMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M2
N-01/UR	ARI-DN-02	1,2093

Distrito Remedios (DR)

AREAS DE REPARTO	AMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M2
R-01/UR	ARI-DR-01	1,2093
R-02/UR	ARI-DR-02 ASV-DR-01	0,6107
R-03/UR	SOU-DR-01	0,3800

Distrito San Pablo (DSP)

AREAS DE REPARTO	AMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M2
SP-01/UR	ARI-DSP-01 ASV-DSP-01	0,9506
SP-02/UR	ARI-DSP-02	0,5798
SP-03/UR	ARI-DSP-03	1,2093
SP-04/UR	ARI-DSP-04	1,3000
SP-05/UR	ARI-DSP-05	1,2800
SP-06/UR	ATA-DSP-01	3,1054
SP-07/UR	ATA-DSP-02	1,5000

Distrito Sur (DS)

AREAS DE REPARTO	AMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M2
S-01/UR	ARI-DS-01	1,1393
S-02/UR	ARI-DS-02	0,7442
S-03/UR	ARI-DS-03	1,1202
S-04/UR	ARI-DS-04	0,9721
S-05/UR	ARI-DS-05	1,2093
S-06/UR	ARI-DS-06	1,2350

Distrito Triana (DT)

AREAS DE REPARTO	AMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M2
T-01/UR	ARI-DT-01	Resultante UE-TR-1 Del Sector 14 del C.H.
T-02/UR	ARI-DT-02	<b>0,9500</b>
T-03/UR	ARI-DT-03	Resultante UE-TR-4 Del Sector 14 del C.H.
T-04/UR	ARI-DT-04	<b>1,2093</b>
T-05/UR	ARI-DT-05	<b>1,0400</b>
T-06/UR	ARI-DT-06	<b>1,1488</b>
T-07/UR	ARI-DT-07 ARI-DT-08 ASEL-DT-01	<b>0,4682</b>
T-08/UR	ARI-DT-09	<b>0,9500</b>
T-09/UR	ARI-DT-10 ASEL-DT-02	<b>0,4819</b>
T-10/UR	ATA-DT-01	<b>2,4518</b>
T-11/UR	ATA-DT-02	<b>2,3527</b>

• **Artículo 11.2.6. El estatuto del Suelo Urbano no consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución.**

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos o adscritos a los ámbitos de unidades de ejecución:
  - a. El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto.
  - b. En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
  - c. En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
  - d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

- e. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización
2. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:
    - a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial o Plan Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
    - b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
    - c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.
    - d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
    - e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
    - f. Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.
    - g. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

- h. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
    - i. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
    - j. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
    - k. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
3. Los propietarios de parcelas localizadas en ámbitos con la ordenación detallada establecida por el Plan General en los que éste no ha procedido a delimitar directamente los ámbitos de las unidades de ejecución pero se prevea su ejecución sistemática, podrán solicitar a la Administración Urbanística que proceda a la delimitación de la unidad y al establecimiento del sistema de ejecución a fin de que pueda operarse de forma simultánea la distribución de beneficios y cargas que se deriven del planeamiento. En todo caso, la delimitación de los ámbitos de la unidad de ejecución se realizará antes de que finalice el plazo establecido en las previsiones de programación para la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación.
4. Los propietarios de parcelas localizadas en suelo urbano no consolidado que deben desarrollarse mediante unidades de ejecución, cuando en el cálculo del aprovechamiento objetivo se haya aplicado el coeficiente de urbanización de 0,95 ( que representa un menor coste de urbanización -en atención a la edificabilidad y uso asignado- comparativamente con otros ámbitos), deberán satisfacer en el proceso de ejecución urbanística a la Administración Urbanística Actuante la carga suplementaria de 32,09 euros por unidad de aprovechamiento objetivo asignada con destino a asegurar la adecuada integración urbana de la actuación en el entorno del suelo urbano consolidado conforme a las exigencias del artículo 113.1.j de la LOUA. Esta cantidad se actualizará anualmente conforme al índice de precios que se aplica en la contratación de la obra pública. De no abonarse antes de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, en el ajuste de aprovechamientos que, de conformidad con el artículo 2.2.4 de las Normas, debe realizarse con ocasión de la aprobación del Estudio de Detalle (o en su caso, Plan Especial o Plan Parcial) y del mencionado Proyecto de Reparcelación, se aplicará como Coeficiente de Urbanización uno (1), y los excesos de aprovechamientos que se generen por este ajuste por encima del aprovechamiento objetivo calculado en la ficha del Anexo I, pertenecerán íntegramente a la Administración Urbanística Actuante.

• **Artículo 11.2.7. El estatuto del Suelo Urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución con delimitación de Área de Reparto.**

1. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que no se delimiten unidades de ejecución, son:
  - a. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto los calificados de sistemas locales como los sistemas generales incluidos en el Área de Reparto.
  - b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto.
  - c. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga atribuido la parcela con respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones de las áreas de reparto, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
  - d. Proceder a ajustar el aprovechamiento subjetivo con el objetivo, mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos.
  - e. Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.
  - f. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal.
  - g. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
  - h. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
  - i. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

- j. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
2. Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio atribuido por el Plan al área de reparto en la que se incluya la parcela de la que son titulares.
  3. La materialización del aprovechamiento mediante la edificación podrá autorizarse aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 11.2.9, y además se proceda a la cesión o compensación económica del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al Municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.
  4. Los propietarios de las parcelas podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante:
    - a. La cesión por parte del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento mediante compensación económica, y además por
    - b. Transferencia del aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a otra parcela y que le permita adquirir el exceso del aprovechamiento objetivo atribuido sobre el medio del área de reparto.
  5. El régimen de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos se regula en el artículo 4.3.4 de estas Normas.
  6. Las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos son las indicadas en el artículo 11.1.6 apartado 3.
  7. Los ámbitos de las Áreas de Transferencias que sean continuos y sean objeto de Estudio de Detalle, podrán satisfacer los deberes de distribución de beneficios y cargas mediante reparcelación voluntaria.
- **Artículo 11.2.8. El estatuto del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución y sin delimitación de área de reparto.**
    1. Los propietarios de parcelas en el suelo urbano no consolidado no incluidas en Unidad de Ejecución y además no adscritas a Área Reparto alguna, están obligados a:
      - a. Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.
      - b. Ceder la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del Municipio en las plusvalías -que será del diez por ciento del aprovechamiento objetivo que tuviera asignada la parcela- o su equivalente económico.
      - c. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
      - d. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
      - e. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
      - f. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
    2. Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo atribuido por el Plan a la parcela de la que son titulares.
    3. La materialización del aprovechamiento subjetivo mediante la edificación podrá autorizarse aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo siguiente y además se proceda a hacer efectiva la cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al Municipio por razón de su participación en las plusvalías o sus equivalentes económicos.
    4. Los propietarios de las parcelas edificables podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante cesión del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento
    5. Los propietarios de las parcelas con destinos a usos públicos serán indemnizados en el correspondiente expediente de expropiación.
    6. Estarán sometidos a este régimen, los propietarios de parcelas localizadas en aquellos ámbitos del suelo urbano en los que se pudieran desarrollar, conforme a estas Normas Particulares, Planes Especiales no expresamente exigidos como necesarios por el presente Plan General, siempre que no pudiera delimitarse una unidad de ejecución.

• **Artículo 11.2.9. La urbanización y edificación simultáneas en el Suelo Urbano no consolidado.**

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se de la concurrencia de las siguientes circunstancias:
  - a. Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.
  - b. Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.
  - c. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.
  - d. Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.
  - e. Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
  - f. Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
  - g. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.
2. En actuaciones asistemáticas la fianza a prestar habrá de cubrir todas las obras a las que alcanza el deber de urbanizar.
3. En actuaciones sistemáticas, se exigirá además:
  - a. La aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.
  - b. Que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:
    - Explanación
    - Saneamiento
    - Encintado de aceras y base del firme de calzada
    - Cruces de calzadas de los servicios

- Galerías de servicios
- Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos
- Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización. El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

4. En el sistema de compensación la fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:
  - a. Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementando por aplicación del IPC.
  - b. Las obras ya ejecutadas, su adecuación al planeamiento, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación.
  - c. Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.
5. En actuaciones sistemáticas por cooperación, el solicitante habrá de haber financiado en su integridad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.
6. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

• **Artículo 11.2.10. Orden de prioridades en el desarrollo de las actuaciones sistemáticas.**

1. El desarrollo del suelo urbano no consolidado por la urbanización incluido en unidades de ejecución se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento, o conforme a las previsiones del artículo 88 de la Ley andaluza 7/2002.
2. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado en los que su ordenación detallada se encuentra diferida a la formulación de un Plan Especial o Plan Parcial, los plazos de ejecución de la urbanización y demás deberes se realizarán conforme al plan de etapa contenidos en dichos planes de desarrollo, que deberán respetar el orden de prioridades establecidos en este Plan.

3. De no fijarse plazos de ejecución concretos, por dichos Planes Especiales o Parciales, se entenderá que el plazo para la aprobación del proyecto redistributivo y proyecto de urbanización correspondiente será de 18 de meses, a contar desde la aprobación definitiva del instrumento de ordenación que establezca la ordenación pormenorizada completa. Las obras de urbanización, deberán iniciarse en el plazo de 12 meses de la aprobación del proyecto de urbanización y acabadas en el plazo de treinta (30) meses.
4. Igual regla que la establecida en el apartado anterior se aplicará en los supuestos en los que el presente Plan General establezca directamente la ordenación urbanística pormenorizada completa de los ámbitos sujetos a unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado, a contar desde el inicio del respectivo cuatrienio al que esté adscrito a efectos de programación.

• **Artículo 11.2.11. Plazos de edificación en el suelo urbano no consolidado.**

1. Los propietarios de las parcelas resultantes tras la ejecución del planeamiento en el Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que se delimite una unidad de ejecución, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto por el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar. Para los casos en que no se establezca expresamente, se considera como plazo de edificación, el de tres años, a contar desde la finalización de la urbanización, salvo que las Ordenanzas Municipales establezcan otro inferior.
2. Los propietarios de las parcelas en el Suelo Urbano No Consolidado a ejecutar mediante actuaciones asistemáticas deberán solicitar y obtener la licencia de edificación en el plazo de tres años desde el momento de aprobación del planeamiento que establezca la ordenación detallada, salvo que las Ordenanzas Municipales establezcan otro inferior.
3. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

**CAPÍTULO III. LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO.**

• **Artículo 11.3.1. Disposiciones Generales.**

Se incluyen en este apartado aquellos terrenos del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado en las que se prevén actuaciones urbanizadoras para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

• **Artículo 11.3.2. Clases de Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo Urbano.**

En el suelo urbano se identifican dos clases de actuaciones urbanizadoras no integradas: Actuaciones Simples y Actuaciones de Mejora Urbana.

- a. Son Actuaciones Simples, aquellas que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos. Las Actuaciones Simples se contemplan en suelo urbano consolidado y en el no consolidado por la urbanización.
- b. Son Actuaciones de Mejora Urbana, las que tienen como finalidad principal la reurbanización de los espacios públicos y su nivel infraestructural en áreas de la ciudad que presentan síntomas de deterioro y/o deficiencias puntuales, sin perjuicio de que en su interior puedan desarrollarse actuaciones simples para la adquisición de terrenos con destino a la mejora dotacional o de la red de espacios y viarios públicos.

• **Artículo 11.3.3. Actuaciones Simples en Suelo Urbano consolidado.**

1. Los objetivos de ordenación de las Actuaciones Simples son la obtención, y consiguiente urbanización, de espacios públicos destinados a la apertura de nuevos viarios o ensanche puntual de los existentes para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana, así como la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos. Las Actuaciones Simples del presente Plan General de Ordenación Urbanística en el suelo urbano consolidado se identifican con la leyenda ASV (Actuación Simple de Viario), ASEL (Actuación Simple de Espacio Libre) y ASE (Actuación Simple de Equipamiento), y se concretan en las fichas del Anexo I estas Normas.
2. La obtención de terrenos para las actuaciones simples en suelo urbano consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa. También se podrán obtener mediante reserva de aprovechamiento, compra o permuta con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
3. A efectos expropiatorios todas las actuaciones simples del suelo urbano consolidado que impliquen obtención del suelo, se consideran de utilidad pública e interés social.
4. Los costes de urbanización de determinadas actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado podrán ser incorporados como cargas suplementarias de las unidades de ejecución localizadas en sus proximidades siempre que exista vinculación con las mismas en aplicación de lo dispuesto en el artículo 113. 1. j) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

• **Artículo. 11.3.4. Actuaciones Simples en el Suelo Urbano no consolidado.**

1. Son Actuaciones Simples en Suelo Urbano No Consolidado, aquellas actuaciones puntuales, no incluidas en unidades de ejecución, que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos.
2. Las Actuaciones Simples en esta categoría de suelo se encuentran incluidas en Áreas de Reparto.
3. El presente Plan identifica las Actuaciones Simples en suelo urbano no consolidado en las fichas del Anexo I de estas Normas.
4. La obtención de terrenos para las actuaciones simples en suelo urbano no consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa u ocupación directa, mediante transferencias de aprovechamientos si se incorpora a un ámbito de aplicación de esta técnica, o bien, mediante cesión gratuita mediante adscripción expresa a unidades de ejecución excedentarias pertenecientes a su misma Área de Reparto.

• **Artículo 11.3.5. Actuaciones de Mejora Urbana en Suelo Urbano consolidado.**

1. Son Actuaciones de Mejora Urbana en suelo urbano consolidado aquellas que afectan a ámbitos homogéneos de ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización y recualificación del sistema de espacios públicos, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos, en aplicación de las Normas de Urbanización que se contienen en las presentes Normas Urbanísticas.
2. Las áreas de mejora urbana identificadas en el suelo urbano consolidado por el Plan General de Ordenación Urbanística son las señaladas en las fichas anexas a estas Normas.
3. En cada una de las áreas que se identifican como Actuaciones de Mejora Urbana será preceptiva la formulación de un Programa de Reurbanización que programe y defina las obras necesarias, sin perjuicio de que se ejecuten mediante proyectos ordinarios.
4. La Administración Urbanística Municipal podrá acordar la formulación de un Plan Especial de Mejora Urbana que adopte medidas reguladoras que incidan en la mejora de la escena y el paisaje urbano, de las que podrían resultar nuevas calificaciones urbanísticas de espacios libres y/o dotaciones de carácter puntual que se consideren imprescindibles para dar respuesta a los objetivos generales de la ordenación del área.
5. A estas Actuaciones podrán, conforme a las previsiones del artículo 75.2.d de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, destinarse parte de los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo siempre que se dividan a la mejora, conservación y rehabilitación de las zonas degradadas en la ciudad consolidada.

TÍTULO XII. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENANZA DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES.

• **Artículo 12.1.1. Condiciones particulares de las ordenaciones.**

1. Las condiciones particulares establecidas para cada ordenación morfo-tipológica son aquellas que, junto con las generales que se establecen en los Títulos Sexto y Séptimo, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su ordenación. Las condiciones de cada ordenación atienden tanto a los aspectos cuantitativos y cualitativos de los edificios como al régimen de uso de las parcelas calificadas y de la edificación que se realice sobre ellas. Junto con el Uso Pormenorizado constituyen el contenido de la calificación urbanística.
2. Las condiciones particulares que establezcan usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes, salvo que se declararan expresamente fuera de ordenación, que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra compatible con cada zona de ordenación.
3. Las Normas contenidas en este Título se aplican en Suelo Urbano Consolidado, en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Urbanizable Ordenado en todo aquello que no se oponga a las condiciones particulares establecidas en las fichas anexas para cada sector o área de reforma interior.

• **Artículo 12.1.2. Alteración de las condiciones particulares.**

1. Mediante Planes Especiales podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de ordenanza siempre que no impliquen incremento de la edificabilidad ni de la densidad ni supongan alteraciones sustanciales que desnaturalicen la configuración que para cada una de ellas se establecen en los Capítulos siguientes.
2. La preexistencia de espacios arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio del Ayuntamiento, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alineaciones y distancia de los volúmenes edificados, debiéndose, en ese caso, ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación del Plan.
3. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las ordenaciones en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justifique.

4. En parcelas de suelo urbano consolidado que resulten parcialmente afectadas por una calificación de uso y dominio público, podrá el titular, voluntariamente, ceder gratuitamente a la administración la parte de la misma afecta al uso y dominio público, en cuyo caso el cómputo de la edificabilidad total materializable en el resto de la parcela calificada con usos privados se aplicará sobre la superficie íntegra de los terrenos de su titularidad. Esta regla no podrá ser aplicada si la parte de la parcela afecta a usos públicos es superior a un veinte por ciento (20%) de la original. En todo caso, se mantendrán el resto de las condiciones generales de la zona de ordenanza y sin alteración de la altura asignada, sin perjuicio de que la ocupación establecida podrá en estos casos incrementarse en un cinco por ciento (5%). En parcelas resultantes de superficie igual o superior a setecientos (700) metros cuadrados será necesario elaborar un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes.

• **Artículo 12.1.3. Ordenaciones.**

El Plan General, en función de los objetos que persigue, distingue las siguientes ordenaciones, correspondientes a su uso pormenorizado principal:

1. Ordenaciones del Uso Pormenorizado Vivienda
  - Centro Histórico.(CH).
  - Edificación en manzana. (M), con la sub-ordenación (Mp), que se corresponde con las manzanas en que se establece alineación interior.
  - Edificación abierta. (A)
  - Suburbana. (SB)
  - Ciudad jardín. (CJ)
  - Vivienda unifamiliar adosada. (AD)
  - Vivienda unifamiliar aislada. (UA)
  - Conservación tipológica. (C)
2. Ordenaciones del Uso Pormenorizado Industria y Almacenamiento
  - Industria Singular (IS)
  - Cuando los edificios responden a la tipologías de edificación aislada.(IA)
  - Cuando los edificios responden a la tipología en edificación compacta o entre medianeras. (IC)
3. Ordenaciones del Uso Pormenorizado Servicios Avanzados
4. Ordenaciones del Uso Pormenorizado Servicios Terciarios
  - Edificación de servicios terciarios compacta (ST-C)
  - Edificación de servicios terciarios abierta (ST-A)

5. Ordenaciones del Uso Pormenorizado Grandes Superficies Comerciales
6. Ordenaciones del Uso Pormenorizado Estaciones de Servicio

**CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN CENTRO HISTÓRICO (CH).**

• **Artículo 12.2.1. Ámbito y delimitación.**

1. El ámbito de esta zona es el área comprendida dentro del perímetro de las antiguas murallas de la ciudad (excepto el renovado Polígono de San Julián) y los arrabales históricos de Triana, Macarena y San Bernardo. También se excluyen de su aplicación los edificios que han sido incluidos dentro de cualquiera de los niveles de protección del Título Décimo, sin perjuicio en estos casos de su aplicación supletoria.
2. Se trata, pues, de sectores significados por el carácter histórico de sus tramas, siendo el objetivo fundamental de la ordenación la protección de los valores y de las tramas, del control de proceso de sustitución de su caserío de forma que pueda conservarse la relación arquitectónica-espacio urbano que es propia de los distintos tejidos que comprende esta zona.
3. Estas condiciones particulares se aplicarán en el Centro Histórico que es el sector comprendido dentro de las calles Resolana, San Julián, San Hermenegildo, Santa Lucía, Trinidad, María Auxiliadora, Recaredo, San Agustín, Menéndez y Pelayo, San Fernando, Almirante Lobo, Paseo de Colón, Arjona, Plaza de Armas, Marqués de Paradas y Torneo, y los arrabales históricos de Triana, Macarena y San Bernardo. La zona se delimita en el correspondiente Plano del Conjunto Histórico.

• **Artículo 12.2.2. Unidad de intervención.**

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano del Conjunto Histórico. No obstante se permitirán modificaciones o ajuste de pequeña entidad en los límites de la parcela catastral siempre que estén debidamente justificados.
2. Ninguna parcela de las constituidas a la entrada en vigor del Plan General será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.
3. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios es decir tendrán por objeto parcelas catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes Normas.

4. A los solos efectos de obras de sustitución y ampliación, se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de las parcelas que tuvieren una edificación unitaria.
5. En áreas sujetas a procesos de rehabilitación podrán definirse nuevas unidades edificatorias mediante Planes Especiales de Reforma Interior.

• **Artículo 12.2.3. Parcelas exteriores e interiores.**

A los efectos de estas condiciones particulares, las parcelas pueden ser:

- a. Exteriores, si más del siete por ciento (7%) de su superficie total está situada entre la línea de fachada y su paralela a cinco (5) metros.
- b. Interiores, si por el contrario tiene siete por ciento (7%) o menor porcentaje de su superficie total situada entre la línea de fachada y su paralela a cinco (5) metros.

• **Artículo 12.2.4. Condiciones para la agregación de parcelas.**

La agregación de parcelas deberá reunir los siguientes requisitos:

1. No podrán agregarse las parcelas incluidas en las áreas tramadas en el Plano del Centro Histórico como "Mantenimiento del Parcelario", salvo que, por su reducido tamaño, no permita el desarrollo de uso alguno, en cuyo caso le será de aplicación las condiciones de agregación de las parcelas catalogadas con los niveles C y D.
2. Agregación de parcelas exteriores:
  - a. A una (1) parcela exterior sólo se podrá agregar una (1) parcela exterior y por una (1) sola vez, salvo que fueran parcelas con edificaciones que podrán agregarse entre sí.
  - b. La resultante será una sola parcela cuya superficie máxima será de ochocientos (800) metros cuadrados.
3. Agregación de parcelas interiores.
  - a. Las parcelas interiores podrán agregarse entre sí, sin limitación en cuanto a número y superficie, y en ningún caso el producto de la agregación podrá tener más de una (1) parcela que a la entrada en vigor del Plan tenga la condición de exterior.
  - b. Si la parcela resultante tuviera una superficie superior a los mil doscientos (1.200) metros cuadrados y fachadas a más de una calle, deberá aprobarse, previamente a la edificación, un Estudio de Detalle que deberá contar con informe favorable de la Consejería de Cultura.

4. Agregación de parcelas catalogadas: Son de aplicación a este supuesto las condiciones particulares de agregación del artículo 10.3.12 de estas Normas, si bien, además la parcela resultante de agregar una parcela interior catalogada con una parcela exterior no catalogada, o viceversa, no superará los ochocientos (800) metros cuadrados de superficie. A la parcela resultante le serán de aplicación, como mínimo, las condiciones de tipo de obra que correspondieren a la parcela catalogada.
5. Sótanos mancomunados: Siempre que se mantenga la independencia catastral, se podrá permitir la mancomunidad de sótanos, exclusivamente para garaje-aparcamiento.

• **Artículo 12.2.5. Condiciones de segregación de parcelas.**

Podrán segregarse parcelas siempre que todas las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones.

1. La longitud mínima de la línea de fachada será de cuatro (4) metros, quedando excluida por tanto, la aparición de parcelas sin fachadas a la calle.
2. El fondo mínimo de la parcela será superior de seis (6) metros. En todo caso los límites de la parcela admitirán la inscripción de un círculo cuyo diámetro no podrá ser inferior a cinco (5) metros.
3. La superficie mínima de la parcela será de ochenta (80) metros cuadrados.
4. La parcela segregada no podrá estar incluida dentro de las áreas tramadas en el Plano del Centro Histórico como de "Mantenimiento del Parcelario".

• **Artículo 12.2.6. Alineación a vial.**

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones y se adosarán a las medianerías colindantes.
2. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafiadas en el Plano del Centro Histórico como alineaciones de nuevo trazado, en las que se ajustarán a éste. Para estas nuevas alineaciones, y hasta tanto no se apruebe por el Ayuntamiento un Proyecto de Alineaciones, será preceptiva, antes de solicitar la licencia, el señalamiento de alineaciones y rasantes.
3. Se prohíbe la apertura de adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.
4. En las agregaciones de parcelas podrán regularizarse las pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

• **Artículo 12.2.7. Retranqueos.**

Se admitirán retranqueos en aquellas plantas bajas que a la entrada en vigor del Plan General tuvieran soportales. También se permitirá el retranqueo de la última planta para conformar las construcciones por encima de la altura máxima en las condiciones fijadas en el Artículo 12.2.13 de estas Normas.

• **Artículo 12.2.8. Fondos edificables o alineaciones interiores.**

Las edificaciones podrán llegar hasta el lindero trasero de la parcela, excepto en aquellas que tuvieren señalada alineación interior o fondo edificable en el Plano del Centro Histórico.

• **Artículo 12.2.9. Ocupación máxima de parcela.**

1. En las obras de nueva edificación, según lo establecido en el Artículo 7.1.2 de las presentes Normas, la superficie mínima libre de edificación en cada parcela será la equivalente al treinta y tres por ciento (33%) de la superficie de un solar teórico, construido trazando a una distancia de cinco metros hacia el interior de la parcela una paralela a la alineación exterior. Por tanto, la máxima ocupación (Mocp) en cada parcela será:

$$Mocp = \text{Superficie de la parcela} - 0.33 \times \text{Superficie del solar teórico}$$

2. Se exceptúan los siguientes casos:

- a. Las parcelas de superficie menor o igual a cien (100) metros cuadrados, que podrán ocupar, la totalidad de la parcela, sin perjuicio de lo que establezcan las Normas de Protección del Patrimonio Arquitectónico si la obra afectara a un edificio catalogado con cualquier nivel de protección, y de las condiciones generales de higiene.
- b. Las parcelas de superficie mayor de cien (100) metros y menor o igual a ciento veinte (120) metros cuadrados, que podrán ocupar, como máximo, cien (100) metros cuadrados, sin perjuicio de lo que establezcan las Normas de Protección del Patrimonio Arquitectónico si la obra afectara a un edificio catalogado con cualquier nivel de protección, y de las condiciones generales de higiene.
- c. Las parcelas de hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie que se edifiquen para uso exclusivo de vivienda unifamiliar, que podrán igualmente ocupar la totalidad de la parcela.

- d. Las parcelas interiores, cuya superficie libre estará en función de su superficie de conformidad con el siguiente cuadro:

Superficie de parcela:	Superficie libre
Menores de 800 m <sup>2</sup> :	30% del total de la parcela
Entre 800 y 1.200 m <sup>2</sup> :	35% del total de la parcela
Superiores a 1.200 m <sup>2</sup> :	40% del total de la parcela

3. En los supuestos de agregación de parcelas interiores y exteriores la superficie libre será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.
4. En obras de ampliación y, en casos excepcionales a juicio de los servicios técnicos competentes, en obras de nueva planta, la superficie libre de parcela podrá reducirse hasta un veinte por ciento (20%), siempre que no incremente la edificabilidad de la parcela y que la disminución de tal porcentaje no fuese en perjuicio de espacios y elementos catalogados. En cualquier caso, el incremento de edificabilidad que dicha disminución pudiera conllevar deberá compensarse con una disminución del número de plantas de la totalidad o parte del edificio proyectado, sin que ello pueda suponer una infracción de las condiciones de altura establecidas en estas condiciones particulares.
5. En las parcelas resultantes de la agregación de parcelas catalogadas con otras no catalogadas, la superficie libre de parcela será la que corresponda en función del carácter exterior o interior de la parcela resultante y del tipo de obra que sobre ésta se realice. A efecto de este cómputo se podrán contabilizar los espacios libres y patios catalogados aunque no cumplieran las condiciones mínimas aquí exigidas.
6. Si se proyectasen soluciones similares a los tradicionales zaguanes, galerías porticadas, galerías de uso común y abiertas a patio, podrá computarse dentro del treinta y tres por ciento (33%) de superficie libre de parcela a que hace referencia el apartado 1 del Artículo 12.2.9, una superficie equivalente al cincuenta por ciento (50%) de su superficie dividida por el número de plantas. Igualmente, si se proyectasen soluciones similares a los tipos tradicionales con galerías porticadas en todas las plantas al servicio de la unidad edificatoria, podrá computarse la superficie de las galerías dentro del treinta y tres por ciento (33%) de superficie libre de parcela. Los patios a los que den las galerías deberán cumplir las condiciones que se establecen en estas condiciones particulares.

**Artículo 12.2.10. Superficie Libre de Parcela.**

1. La Superficie Libre de Parcela estará separada de las líneas de fachada exteriores, como mínimo, por una crujía, y podrá fragmentarse en distintos recintos siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - a. Que el recinto o recintos estructuren y organicen la edificación dentro de la parcela.
  - b. Que el lado menor de, al menos, uno de los recintos no sea inferior a cinco (5) metros.
2. La superficie libre de edificación sólo podrá cubrirse a la altura del último forjado y con los elementos tradicionales de su cubrición, es decir, monteras de cristal no transitables o toldos. No se considerarán superficies cubiertas las proyecciones de cornisas que, con un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros, pudieran proyectarse.
3. La cota de la superficie libre de parcela estará situada por encima de la cota de la rasante de la calle y a menos de cincuenta (50) centímetros por debajo de la solería de planta baja.
4. La superficie libre de parcela no podrá estar ocupada, ni total ni parcialmente, por la rampa de acceso al sótano, si lo hubiere.

**Artículo 12.2.11. Altura y número de plantas.**

1. La cota de referencia se determinará por las reglas establecidas en el apartado 1 del Artículo 7.3.25 de estas Normas para la edificación alineada a vial.
2. El número de plantas que podrán autorizarse como máximo es el marcado para cada parcela en el Plano del Centro Histórico, que en el supuesto de solares en esquina o con fachada a dos calles se refiere a parcelas catastrales completas, salvo que específicamente los planos indiquen lo contrario, en cuyo caso la línea de división de alturas vendrá marcada en ellos.
3. Con carácter de mínimo obligatorio sólo podrá edificarse una (1) planta menos del máximo que corresponda de conformidad con el apartado anterior, siempre que no queden medianeras vistas de más de una planta.
4. En parcelas señaladas con un máximo de dos (2) plantas este parámetro adquiere el carácter de mínimo obligatorio. En este caso se permitirán áticos en planta tercera para usos residenciales siempre que estén retranqueados como mínimo tres (3) metros de la fachada. Por encima de este ático no podrá aparecer ningún cuerpo edificado, ni siquiera los previstos en el artículo 12.2.13.

5. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función de los parámetros que a continuación se establecen:
  - La altura de piso de planta baja tendrá un máximo de cuatrocientos cuarenta (440) centímetros y un mínimo de trescientos cuarenta (340) centímetros.
  - Desde la cota de referencia a la cara superior del forjado que cubra la planta baja no habrá una distancia superior a cuatrocientos cuarenta y cinco (445) centímetros.
  - Las plantas de piso tendrán una altura mínima de tres (3) metros y una máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros de suelo a suelo.
  - La solería de planta baja podrá elevarse como máximo un (1) metro sobre rasante, no pudiendo situarse por debajo de la misma.
6. Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales deberán establecerse en relación con las colindantes, particular que deberá justificarse gráficamente.
7. En los supuestos de agregación de parcelas con fachadas a la misma calle o en esquinas que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada.
8. Excepcionalmente la administración urbanística municipal podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a las que en cada caso correspondan cuando se justifique su procedencia por necesidades especiales, funcionales y directamente vinculadas a un uso. En todo caso la altura total del edificio deberá mantenerse dentro de la que le corresponda de conformidad con lo establecido en los apartados anteriores.
9. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno. En todo caso se requerirá informe favorable de la Consejería de Cultura.

• **Artículo 12.2.12. Edificabilidad y densidad máxima.**

1. La máxima edificabilidad de cada parcela será la resultante de aplicar los parámetros de máxima ocupación sobre rasante y de altura máxima que se establecen en los artículos anteriores. No podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación, salvo en obras de rehabilitación integral del edificio, donde la edificabilidad será la existente, si fuera mayor, incrementada con la posibilidad de edificar las construcciones que se señalan en el artículo siguiente.
2. Cuando el uso pormenorizado principal de la parcela sea el de vivienda, se establece una densidad máxima de viviendas aplicable sobre la misma. La densidad de viviendas permitida en cada parcela será la resultante de dividir la máxima superficie construible sobre rasante por los siguientes promedios:
  - a. Para vivienda libre: ochenta (80) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta y cinco (35) metros cuadrados.
  - b. Para vivienda protegida; setenta (70) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.
  - c. Para rehabilitación: setenta (70) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.

• **Artículo 12.2.13. Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima.**

1. Por encima de la altura señalada en el artículo 12.2.11 sólo podrán elevarse pérgolas, elementos ligeros y desmontables, instalaciones (aire acondicionado, placas solares, de telecomunicación, de radiocomunicación, etc.) y piscinas. De igual modo podrán elevarse cuartos de máquinas de ascensor, cajas de escaleras y servicios generales de la finca, que no computarán a efectos de edificabilidad si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.

En las obras de rehabilitación integral podrán elevarse, además, trasteros así como cualquier otro uso admitido, vinculado funcionalmente a la planta inferior que no computarán a efectos de edificabilidad neta.

En las obras de sustitución y nueva planta, podrán elevarse trasteros así como usos vinculados funcionalmente a la planta inmediatamente inferior; computando la edificabilidad así consumida a los efectos del artículo anterior.

La autorización de las anteriores instalaciones y edificaciones, en todos los casos, estará condicionada a que todos sus puntos estén retranqueados de la línea de fachada a la calle como mínimo una crujía, o en su defecto tres (3) metros, y cuya superficie total no excederá de un veinticinco por ciento (25%) de la superficie teóricamente edificable en la planta inmediatamente inferior.

2. La altura máxima de las construcciones o instalaciones a que hace referencia el punto 1 anterior será de tres (3) metros a cara superior del forjado, admitiéndose un pretil de altura máxima sesenta (60) centímetros.
3. No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcción o instalaciones, que deberán ser incluidas en la altura y superficie máxima construible a que se hace referencia en los apartados anteriores.

• **Artículo 12.2.14. Patios.**

1. En las viviendas plurifamiliares se permiten únicamente los patios de parcela en las condiciones fijadas en las normas generales de edificación, si bien los patios vivideros tendrán unas dimensiones mínimas de hasta los dos tercios de la altura ( $2h/3$ ), con un mínimo de cinco (5) metros. En las viviendas unifamiliares y en las plurifamiliares de hasta dos viviendas, se permitirán únicamente los patios de parcela, que deberán permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual a un cuarto de la altura ( $h/4$ ), con un mínimo de dos (2) metros.
2. En ambos casos, cuando existan construcciones en ático que se eleven sobre las paredes de los patios en más del cincuenta por ciento (50%) de su contorno, la altura se medirá incluyendo dichas construcciones.
3. Se prohíben los patios abiertos a fachada.
4. En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales, los patios que no computen a los efectos de lo definido en el Artículo 10.2.9 de las presentes Normas como superficie libre de parcela, podrán cubrirse a nivel del forjado de planta primera con elementos translúcidos que ocupen la totalidad o parte de la superficie libre o que garanticen la iluminación natural y ventilación del local. En los edificios catalogados sólo se permitirá dicha cubrición cuando no suponga una alteración sustancial de los espacios y elementos protegidos.

- **Artículo 12.2.15. Tolerancias en el cumplimiento de las condiciones de posición y forma de los edificios.**

1. En consideración a las dificultades que pueden presentar las construcciones en un parcelario tan significativo como el de zona Centro Histórico, se permitirán una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en los anteriores epígrafes, siempre que se justifique una solución arquitectónica más adecuada a los fines de las presentes condiciones particulares. Como consecuencia de este ajuste no podrán incrementarse las edificabilidades máximas resultantes de la estricta aplicación de los parámetros de estas condiciones particulares.
2. En áreas en rehabilitación podrán redactarse Planes Especiales de Reforma Interior que modifiquen las determinaciones de este capítulo, siempre que las condiciones de ordenación lo aconsejen y no se supere la edificabilidad máxima que le corresponda por aplicación de esta ordenanza.

- **Artículo 12.2.16. Composición de fachadas.**

1. Con carácter general se prohíben los eclecticismos en la obra de nueva planta, entendiéndose por esto, la utilización de los lenguajes arquitectónicos miméticos de los históricos para la composición de fachada. Se prohíbe expresamente la combinación de elementos historicistas y tradicionales con otros racionalistas y modernos. Se recomienda una morfología sencilla y una ordenación esquemática, reduciendo al mínimo la diversidad tipológica de vanos y carpintería para ofrecer un soporte neutro sobre el que se valoren los edificios con valor histórico y artístico.
2. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.
3. Las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse, en lo posible, al orden de las edificaciones colindantes.
4. La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, evitando la sucesión de pilares como zona de composición. Requerirá especial cuidado evitar que los huecos del local comercial lleguen hasta las paredes medianeras. A tales efectos el tramo de fachada entre medianería y hueco habrá de tener una dimensión mínima de setenta (70) centímetros.
5. Se recomienda establecer un orden modular para la fachada, manteniendo el pequeño zócalo corrido y el empleo, en las plantas piso, del hueco rasgado vertical. Igualmente se recomienda el dominio del macizo sobre el hueco en la composición de la fachada.

- **Artículo 12.2.17. Materiales de la fachada.**

1. Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados en el Casco con las siguientes limitaciones que se establecen en este artículo. En el caso de optarse por fábrica de ladrillo visto éste deberá responder a las siguientes condiciones:
  - a. El ladrillo ha de ser recocho, quedando prohibido los santos y vitrificados, escalificados, pintones, pardos y porteros. No tendrán hendiduras, grietas ni oquedades.
  - b. Su coloración será roja, rojiza u ocre claro, se prohíben los ladrillos de color negro, se prohíbe también la composición exterior pintoresquista con ladrillo de tejar basto, incluso si sólo es en bajos comerciales.
  - c. El llagueado será preferentemente a hueso, quedando el mortero oculto. En caso contrario su espesor visible no será superior a cinco (5) milímetros.
2. Se prohíbe el bloque de hormigón visto.
3. Se prohíbe la fachada total o mayoritariamente alicatada. En el caso de utilizarse elementos de azulejería será como parte de composición (recercos, tiras ornamentales, etc.).
4. Se recomienda el uso de revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando los tonos intensos y brillantes, que habrán de rebajarse a tal fin.
5. La textura del paramento será preferentemente lisa, quedando prohibido los acabados a la tirolesa y similares.
6. Las jambas, molduras, cornisas y zócalos podrán pintarse con colores distintos a fin de resaltar los huecos y elementos de la composición.
7. Las jambas y recercos moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a seis (6) centímetros.
8. Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de acero o fundición, ladrillo visto o pintado, aplacados con piezas prefabricadas de hormigón y cantería, quedando prohibido los aplacados de azulejías. El realce máximo del zócalo será de seis (6) centímetros respecto del plano de fachada.
9. La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar o de madera, prohibiéndose los elementos de aluminio y otros materiales metálicos que no cumplan aquella condición.

10. Las carpinterías serán de perfiles metálicos pintados o lacados en los tonos tradicionales (marrón, verde, sepia, blanco, beige, etc.), o de madera, también pintada en los tonos tradicionales, o en su color natural si son maderas nobles, tales como caoba, roble, iroco, etc. Se prohíben los tonos brillantes (amarillos, anaranjados, rojos, etc.) y los anodizados y similares.
11. Se recomienda el uso de contraventanas. Se admiten las persianas de librillo en madera o metal pintados. En caso de utilizarse persianas enrolladas, el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada.
12. Los huecos de garaje en edificios exclusivamente residenciales tendrán un ancho máximo de tres (3) metros medidos entre jambas y quedarán a una distancia mínima de setenta (70) centímetros de la línea medianera o, en su caso, un (1) metro de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada y serán, preferentemente, de hojas con giro vertical abriendo hacia dentro. Las pinturas de las puertas de garaje cumplirán las mismas condiciones que las establecidas para las carpinterías y cerrajerías.

• **Artículo 12.2.18. Salientes de huecos.**

1. Las jambas de portadas, podrán sobresalir de la alineación un máximo de diez (10) centímetros.
2. Las rejas voladas y molduras, se consentirán hasta un vuelo máximo de quince (15) centímetros siempre que sobresalgan a una altura no inferior a dos (2) metros, de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, dichos salientes se sujetarán a las condiciones del párrafo anterior.

• **Artículo 12.2.19. Cuerpos salientes.**

1. El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, será, con relación a la alineación de calle, el siguiente:
  - a. Calles de menos de nueve (9) metros: treinta y cinco (35) centímetros máximo.
  - b. Calles de más de nueve (9) metros: cincuenta (50) centímetros máximo.
2. No se permitirán fuera de las alineaciones definidas cuerpos volados cerrados. Se permitirá la colocación de cierres de balcones, siempre que se efectúe en la forma tradicional, es decir, como elementos singulares dentro de la composición general de la fachada.

3. Si la finca tuviera más de una fachada se aplicará para cada una de ellas en lo referente a vuelos, las condiciones del apartado 1 de este epígrafe. La anchura de la calle, en los casos en que no sea uniforme, se considerará, a efectos de determinar los salientes y vuelos, como la media aritmética correspondiente a la longitud de la fachada del edificio.
4. Las cornisas o impostas, cuyo vuelo exceda de treinta (30) centímetros deberán volverse antes de llegar a la medianería, salvo que coincidan en altura con la de la casa colindante, en cuyo caso podrán componerse con ésta.
5. Los salientes y vuelos en los espacios libres y patios se regirán por las condiciones fijadas en el epígrafe 1.

• **Artículo 12.2.20. Cubiertas.**

1. Las cubiertas serán planas admitiéndose las inclinadas siempre que cumplan las siguientes condiciones:
  - a. La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de treinta grados (30%).
  - b. Como material de cubrición se recomienda la teja curva en su color natural o vidriada. Los acabados con planchas metálicas serán de color cobre oxidado.
  - c. Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas revestidas con metalizados.
2. Las aguas pluviales de cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo se recomienda alojarlos en cajas cubiertas en el parámetro de la fachada y, en planta baja, embutidas dentro del parámetro de fachada. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintados, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.
3. Se prohíben los usos habitables en las plantas abuhardilladas.
4. Se prohíben las buhardillas y los lucernarios en castillete sobre la línea de cumbrera.

• **Artículo 12.2.21. Aleros.**

El canto máximo de los aleros será de doce (12) centímetros si no tiene moldura y de veinte (20) centímetros en caso contrario.

• **Artículo 12.2.22. Balcones.**

1. El canto máximo del vuelo será de doce (12) centímetros si no tiene molduras y, en caso contrario su canto máximo será de veinte (20) centímetros.
2. La anchura del balcón será la correspondiente al hueco incrementado en cada lado un máximo de treinta (30) centímetros, salvo en el caso en que el balcón sea corrido, lo cual deberá estar justificado en base a la composición de la fachada.
3. La distancia del balcón a la medianera será como mínimo de cuarenta (40) centímetros.
4. En los cierros, el vuelo y canto del suelo se ajustará a lo previsto para los balcones. No obstante, la protección situada por encima de cota ciento cinco (105) centímetros sobre la losa volada podrá sobresalir a su vez diez (10) centímetros respecto al vuelo de aquella.
5. Se prohíbe el tratamiento de marquesinas en forma de pequeños tejados. La marquesina no será corrida, sino de anchura referida al hueco que protege. El canto de las marquesinas no excederá de doce (12) centímetros.

• **Artículo 12.2.23. Toldos.**

Los toldos de las tiendas quedarán por dentro del bordillo de la acera cuarenta (40) centímetros respetando además el arbolado, si lo hubiere, y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a dos (2) metros sobre la rasante de la acera. Los elementos de sustentación, una vez plegados, no podrán sobresalir sobre los máximos permitidos para salientes de portadas especificados en el epígrafe 1 del artículo 12.2.18.

• **Artículo 12.2.24. Condiciones particulares de los Equipamientos y Servicios Públicos.**

1. Por su carácter dotacional y representativo, los equipamientos de titularidad pública podrán adoptar las regulaciones y las formas arquitectónicas que se consideren más adecuadas, incluyendo las que sean expresión de tendencias contemporáneas, cuya implantación en el Conjunto Histórico contribuya al enriquecimiento de la amalgama de culturas arquitectónicas integradas en la ciudad.
2. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, las disposiciones de las presentes Normas relativas a composición, morfología y uso de los materiales tendrán mero carácter indicativo. No obstante, el proyecto deberá justificar suficientemente la opción arquitectónica elegida.



• **Artículo 12.2.25. Condiciones particulares de uso.**

Además del uso pormenorizado de vivienda en sus dos categorías, vivienda plurifamiliar y vivienda unifamiliar, y de los otros usos pormenorizados expresamente grafiados en los planos de ordenación del presente Plan General, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

1. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
  - a) Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las presentes Normas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permite en la planta baja.
  - b) Almacenamiento, en las condiciones establecidas en el artículo 6.4.10 de las presentes Normas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja.
  - c) Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
2. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.10. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
  - a) Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja.
  - b) Oficinas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. Los servicios personales y despachos domésticos, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.5.18, se admiten en todas las plantas.
  - c) Hotelero. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
  - d) Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas Especiales o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
  - e) Agrupaciones Terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo.

- f) Garaje-Aparcamiento. En edificio no exclusivo, sólo en sótanos, salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y siempre que no ocupen los patios y espacios libres de parcela. En viviendas unifamiliares y bifamiliares también se admiten en la planta baja, con un único acceso, y sin ocupar los espacios libres de parcela
- 4. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos, salvo las tipologías de instalaciones deportivas singulares y grandes centros hospitalarios.
- 5. Espacios Libres.
- 6. Viario.
- 7. Transportes e Infraestructuras Básicas.

• **Artículo 12.2.26. Normativa específica para corrales industriales.**

1. Son Corrales industriales las parcelas calificadas para actividades productivas en el presente Plan General en el ámbito del Conjunto Histórico Declarado, constituido por agrupaciones mixtas de vivienda y pequeños locales artesanales que constan de una casa tapón, que organiza el contacto con la calle y un espacio interior al que se abren los locales artesanales. El espacio interior tiene suficiente magnitud como para poder desarrollar actividades al aire libre conectadas con las actividades artesanales, carga y descarga e, incluso, aparcamiento.
2. Los Corrales de uso de actividades productivas quedarán sujetos a la siguiente normativa:
  - 2.1. Los corrales de pequeña industria artesanal deberán mantener la tipología original, contando con la casa tapón con pasaje, espacio libre interior y talleres alrededor de dicho espacio.
  - 2.2. Deberán ser locales artesanales o de pequeña industria no contaminante. Constarán de una planta baja con un máximo de 6 m de altura y uso artesanal, artístico o de servicios avanzados y de una planta alta con posibilidad de vivienda ligada a la actividad productiva de planta baja, con un máximo de 3,5 m de altura.
  - 2.3. Los conjuntos industriales podrán dedicar a uso residencial el inmueble destinado a casa tapón y el 30% de su superficie neta a uso comercial. En los locales industriales, se podrá construir una entreplanta para oficina y otros servicios en el 25% de la superficie. En todo caso, el conjunto mantendrá la superficie de espacio libre actual.
  - 2.4. Los locales industriales deberán cumplir las Normas de Protección Ambiental y los Usos del presente Plan así como las que se derivan de la Legislación Sectorial en la materia.

- 2.5. Las actividades desarrolladas en ellos deberán ser compatibles con la residencia en cuanto a niveles de riesgo, ruido, vibraciones, emisión de polvo y humos, bien por el propio desarrollo de la actividad o por la adopción de las medidas correctoras necesarias.
- 2.6. Los locales industriales deberán cumplir las ordenanzas municipales en cuanto a ventilación, iluminación, servicios higiénicos para el público y el personal.
- 2.7. Todos los locales deberán cumplir la Norma Básica de Protección contra Incendios vigente.
- 2.8. Los residuos sólidos y líquidos derivados de la actividad industrial tendrán un tratamiento acorde con el uso residencial compatible.

**CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN DE EDIFICACIÓN EN MANZANA (M).**

• **Artículo 12.3.1. Definición y aplicación.**

1. Las áreas que integran esta ordenación se corresponden con suelos residenciales colmatados en los que la edificación se dispone alineada a vial y entre medianeras, configurando manzanas cerradas, de tipos muy diferentes según el parcelario de origen, las condiciones de ocupación y los procesos de renovación producidos. Las condiciones particulares reconocen y consolidan esta estructura, teniendo en consideración la incidencia de la nueva edificación en altura en orden a una adecuada recomposición del paisaje urbano.
2. También integran esta ordenación áreas de suelo vacante. En estos supuestos se pretende, mediante la edificación alineada a vial, reforzar el carácter ordenador y estructurante que el Plan General encomienda a significados ejes viarios.
3. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o parcelas identificadas en los Planos de Ordenación con la letra (M) o (Mp), correspondiente esta última sigla a las manzanas en que se establece alineación interior.

• **Artículo 12.3.2. Condiciones particulares de parcelación.**

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 del Artículo 7.2.6. de estas Normas, serán edificables todas aquellas parcelas consolidadas en el momento de la aprobación definitiva del Plan General.
2. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones habrán de cumplir con las siguientes determinaciones:
  - a. En manzanas exteriores a la delimitación del Conjunto Histórico Declarado, referido en el Artículo 10.2.1 de estas Normas: La longitud mínima del lindero frontal será de diez (10) metros. Será preceptiva la previa aprobación de un Estudio de Detalle para la edificación de parcelas superiores a tres mil (3.000) metros cuadrados, salvo en el caso de la ordenación (Mp).
  - b. Manzanas incluidas en la delimitación del Conjunto Histórico Declarado. Se han de cumplir las siguientes condiciones:
    - A una (1) parcela sólo se podrá agregar una (1) parcela, y por una sola vez.
    - La longitud mínima del lindero frontal no será inferior a diez (10) metros.
    - La superficie máxima de la parcela resultante será de ochocientos (800) metros cuadrados.

Será preceptiva la previa aprobación de un Estudio de Detalle para la edificación de parcelas superiores a tres mil (3.000) metros cuadrados, salvo en el caso de la ordenación Mp.

• **Artículo 12.3.3. Alineaciones a vial.**

Las construcciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores establecidas en los Planos de Ordenación del Plan General, y se adosarán a las medianerías colindantes.

• **Artículo 12.3.4. Alineaciones interiores.**

Las edificaciones de la sub-ordenación (Mp) deberán ajustarse a las alineaciones interiores grafiadas en los Planos de Ordenación del Plan General. Estas alineaciones interiores se entenderán obligatorias cuando se representan con línea continua, y como alineaciones máximas cuando la línea es discontinua.

• **Artículo 12.3.5. Retranqueos.**

1. No obstante la obligación de alinearse a vial, por motivos de composición estética de la fachada, y sin que ello dé lugar, en ningún caso, a aumento de altura en la edificación. Se permitirán los retranqueos en los siguientes casos:
  - a. En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a tres (3) metros y, en todo caso, en tramos de fachadas de longitud igual o superior a veinticinco (25) metros.
  - b. A lo largo de las fachadas, en todas las plantas altas, siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados, de los muros medianeros colindantes. En todo caso este retranqueo no será superior a cinco (5) metros.
  - c. Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus plantas un máximo de cinco (5) metros desde la alineación del vial.
  - d. Las dos últimas plantas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente. Se permite la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería vista tenga tratamiento de fachada.
2. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior, será obligatorio el retranqueo cuando así esté fijado por los Planos de Ordenación del Plan General.

• **Artículo 12.3.6. Ocupación sobre rasante.**

1. Se establecen los siguientes criterios de ocupación máxima para la ordenación de edificación en manzana (M) y (Mp)
  - a. En Manzanas (M):
    - Cien por cien (100%) de la superficie de la parcela en planta baja, cuando se destine en su totalidad a usos no residenciales. Y hasta el ochenta por ciento (80%) en el resto de los casos.
    - Hasta el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela en resto de plantas.

- b. En la subzona (Mp), la edificación podrá ocupar la totalidad del espacio comprendido entre las alineaciones exteriores e interiores. La alineación exterior será obligatoria en los términos del Artículo 10.3.5. La alineación interior será obligatoria cuando aparezca grafiada con línea continua, y será alineación máxima cuando se represente como línea discontinua. No se podrá edificar más allá de la alineación interior.
2. En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, la instalación de ascensores no computará a efectos de ocupación si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.

• **Artículo 12.3.7. Ocupación bajo rasante.**

1. La ocupación bajo rasante se ajustará a los siguientes parámetros:
  - a. En la subzona (M) se podrá ocupar la totalidad de la parcela.
  - b. En la subzona (Mp) sólo se podrá ocupar la totalidad del espacio comprendido entre las alineaciones exteriores e interiores.
2. Cuando el uso del sótano sea el de garaje, se podrá ocupar la totalidad de la parcela, sin que ello implique exceder de la dotación máxima de aparcamientos que establecen las presentes Normas.

• **Artículo 12.3.8. Altura de las edificaciones.**

1. La altura de las edificaciones se fija en número de plantas en el Plano de Ordenación Pormenorizada Completa del Plan General. El ámbito de fijación de altura será el de la manzana, o submanzana, cuando se establece más de una altura en el ámbito de la manzana. La cota de referencia se fijará por las reglas establecidas por el apartado 1 del Artículo 7.3.25 de estas Normas para los edificios con alineación obligatoria a vial.
2. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno.
3. Las alturas máximas serán de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros en plantas bajas y de trescientos cincuenta (350) centímetros en plantas superiores.
4. En los supuestos de agregación de parcelas que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. En este caso, será necesario la redacción de un Estudio de Detalle.

• **Artículo 12.3.9. Edificabilidad y densidad máxima.**

1. En manzanas (M). La edificabilidad máxima sobre parcela se establece, en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo, en el siguiente cuadro. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

Nº de plantas	Edif. m2t/m2s
3	2,40
4	3,20
5	4,00
6 y más	4,80

2. En manzanas (Mp). La edificabilidad máxima sobre parcela será la resultante del producto de la máxima ocupación permitida sobre rasante por el número de plantas establecida en los planos de ordenación.
3. Cuando el uso pormenorizado principal de la parcela sea el de vivienda, se establece una densidad máxima residencial aplicable sobre la misma. La densidad de viviendas permitida en cada parcela será la resultante de dividir la máxima superficie construible sobre rasante por los siguientes promedios:
  - a. Para vivienda libre: ochenta y cinco (85) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.
  - b. Para vivienda protegida; setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.
  - c. Para rehabilitación: setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.
4. En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, la instalación de ascensores no computará a efectos de ocupación y edificabilidad, siempre que se ajusten a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.

- **Artículo 12.3.10. Patios.**

1. En ningún caso se permitirán patios ingleses.
2. En la subzona Mp se permitirán patios de manzana y patios de luces y ventilación. En el caso de alineaciones interiores máximas se permitirán además patios abiertos a líneas de fondos edificable.
3. Aquellos patios de manzana que por condiciones de protección contra incendios deban ser accesibles a los vehículos de extinción y salvamento, contarán con un adecuado acceso desde el exterior para tal fin. De igual forma, se organizará el patio de modo que permita la aproximación y maniobra de los mismos en su interior.

- **Artículo 12.3.11. Áticos y construcciones por encima de la altura máxima.**

1. Sobre la altura máxima establecida en los Planos de Ordenación sólo se permitirán las construcciones e instalaciones definidas en el Artículo 7.3.24 de estas Normas, salvo en los casos previstos en el apartado siguiente.
2. Cuando la altura de la nueva construcción sea inferior a la de las colindantes, y la diferencia de altura sea superior a dos (2) plantas o seis (6) metros, en al menos en uno de los lados, podrá edificarse una (1) planta por encima de las máximas establecidas por el Plan, sin que ello suponga, en ningún caso, un incremento de la edificabilidad total, que deberá respetar el máximo establecidos en el Artículo 12.3.9.
  - a. La superficie de ésta planta no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la planta piso y en ella estarán incluidas las instalaciones auxiliares referidas en el párrafo anterior.
  - b. Esta planta adicional deberá situar su fachada coplanaria con la del resto del edificio y en toda su longitud.

- **Artículo 12.3.12. Construcciones auxiliares.**

No se permitirán edificaciones auxiliares en los espacios libres de edificación.

- **Artículo 12.3.13. Condiciones particulares de estética.**

1. En las edificaciones en manzana exteriores a la Delimitación del Conjunto Histórico Declarado, referido en el Artículo 10.2.1 de estas Normas:
  - a. Se permitirá la construcción de soportales, en las condiciones indicadas sobre retranqueo. Se buscarán soluciones arquitectónicas con plantas bajas caladas con el fin de proveer a los espacios interiores de manzanas de vida comunitaria.
  - b. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII de las presentes Normas.
2. En las edificaciones en manzana incluidas en la Delimitación del Conjunto Histórico Declarado: Se ajustarán a lo establecido en los Artículos 12.2.7, 12.2.16, 12.2.17, 12.2.18, 12.2.19, 12.2.20, 12.2.21 y 12.2.22 del presente Título.



- **Artículo 12.3.14. Condiciones particulares de uso.**

Además del uso pormenorizado de vivienda en sus dos categorías, vivienda plurifamiliar y vivienda unifamiliar, y de los otros usos pormenorizados expresamente grafiados en los planos de ordenación del presente Plan General, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

1. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
  - a. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las presentes Normas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permite en la planta baja.
  - b. Almacenamiento, en las condiciones establecidas en el artículo 6.4.10 de las presentes Normas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja.
  - c. Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
2. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
  - a. Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja y primera.

- b. Oficinas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. Los servicios personales y los despachos profesionales, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.5.18, se admiten en todas las plantas.
  - c. Hotelero. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja, primera y segunda.
  - d. Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas Especiales o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
  - e. Agrupaciones Terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo.
  - f. Garaje-Aparcamiento. En edificio no exclusivo, sólo en sótanos, salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y siempre que no ocupen los patios y espacios libres de parcela. En viviendas unifamiliares y bifamiliares también se admiten en la planta baja, con un único acceso, y sin ocupar los espacios libres de parcela
4. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
  5. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

#### CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN DE EDIFICACIÓN ABIERTA (A)

- **Artículo 12.4.1. Definición y aplicación.**

1. Las áreas que integran esta ordenación se corresponden en su mayoría con sectores de extensión que han sido objeto de los Planes Parciales y Especiales que desarrollaron los planeamientos generales anteriores. Son suelos en muchos casos consolidados mediante ordenación abierta de edificios o polígonos de vivienda plurifamiliar en altura, generalmente en bloques aislados.
2. Las condiciones particulares de la ordenación reconocen como situaciones de hecho las ordenaciones abiertas ya ejecutadas e incluso aquellas que pese a no estar materializadas tienen, a la entrada en vigor del Plan General, una ordenación de volúmenes definitivamente aprobadas. En esta calificación, las parcelas edificadas se ajustarán a sus condiciones de edificación efectivamente materializadas pudiendo realizarse en ellas obras de conservación y rehabilitación. Las obras de sustitución se ajustarán también a sus condiciones de edificación materializadas excepto en el caso de que se actúe sobre el conjunto de la manzana en la que se aplicarán las condiciones previstas en este capítulo (en particular las de separación a

linderos y entre edificios, la edificabilidad máxima y el número de plantas), siendo necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle. Si a la entrada en vigor del presente Plan quedase alguna parcela existente sin edificar en el seno de una manzana en parte edificada, las condiciones de edificación serán las establecidas en el Estudio de Detalle o Plan Parcial o Especial aprobado definitivamente con anterioridad a este Plan en desarrollo del Plan General de 1987. No obstante, si la parcela existente, con o sin edificación, constituye en si misma una manzana o tiene una superficie mayor a 3.000 m (tres mil metros ) se ajustará a las condiciones de edificación establecidas en este Capítulo. Por causas de fuerza mayor, la sustitución de edificaciones en el seno de la manzana, podrá realizarse conservando la edificabilidad anteriormente materializada en la edificación existente.

3. Por otra parte, también se pretende consolidar con esta ordenación piezas de suelo aún vacantes o en transformación en ordenaciones en suelo urbano no consolidado.
4. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o áreas identificadas en los Planos de Ordenación con la letra A.

- **Artículo 12.4.2. Condiciones particulares de parcelación.**

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 del Artículo 7.2.6 de estas Normas, serán edificables todas aquellas parcelas consolidadas en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General. No se entienden como parcelas edificables los espacios libres de unidades edificadas con anterioridad, que aún no hayan sido cedidas, en su caso, a la titularidad pública, o bien que no se hayan registrado como espacios libres privados afectos a la edificación.
2. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones deberán tener una extensión superficial mínima de mil metros cuadrados. (1.000). No se permitirá la segregación de parcelas que mantengan edificaciones existentes o que pretendan la constitución como parcela independiente de espacios libres privados afectos a la edificación existente.
3. Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el proyecto o Estudio de Detalle deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de la parcela. En todo caso será preciso la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando se actúe sobre parcelas de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

- **Artículo 12.4.3. Separación a linderos.**

1. El edificio deberá separarse de todos los linderos una distancia mínima del cuarenta por ciento (40%) de su altura (h), si bien en relación con el lindero frontal esta distancia se medirá a partir del eje de la calle.

2. La edificación deberá alinearse a vial cuando así se disponga por el Plan General o en otros instrumentos de planeamiento de desarrollo, siempre que la separación a la edificación situada en el frente opuesto del vial sea, como mínimo, una distancia igual a la altura de la edificación más alta.
3. Cuando sobre uno (1) de los linderos de la parcela haya una medianería vista, la nueva edificación se adosará a ella.

• **Artículo 12.4.4. Separación entre edificios.**

1. Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a la mitad de su altura (h/2). Si sus alturas fueren diferentes, esta distancia será la mitad de la altura mayor.
2. Cuando sobre las primeras plantas edificadas se levanten volúmenes construidos exentos éstos se separarán la mitad de la altura (h/2) en los paramentos con huecos a piezas vivideras.

• **Artículo 12.4.5. Alturas máximas.**

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el apartado 2 del artículo 7.3.25 de estas Normas para los edificios exentos.
2. Las alturas máximas de las edificaciones se fija en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa del Plan General. El ámbito de fijación de altura será el de la manzana, o submanzana cuando se establece más de una altura en el ámbito de la manzana. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno.
3. Las alturas máximas serán de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros en plantas bajas y de trescientos veinte (320) centímetros en plantas superiores.
4. En los supuestos de agregación de parcelas que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. En este caso, será necesario la redacción de un Estudio de Detalle.

• **Artículo 12.4.6. Ocupación sobre rasante.**

1. Para ocupaciones no predeterminadas por el propio Plan General, bien mediante ordenación pormenorizada, bien mediante las condiciones impuestas a la Áreas de Reforma Interior o Sectores del Suelo Urbano no Consolidado, se establece la ocupación máxima sobre rasante en un sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.
2. Previo Estudio de Detalle podrá permitirse una ocupación mayor, siempre que el espacio que debiera ser libre de parcela sea destinado a espacio libre de uso y dominio público.
3. En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, la instalación de ascensores no computará a efectos de ocupación si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.

• **Artículo 12.4.7. Ocupación bajo rasante.**

1. La superficie ocupada bajo rasante coincidirá con la edificada sobre rasante.
2. Cuando el uso del sótano sea el de garaje, se podrá ocupar hasta el setenta y cinco por ciento (75) de la parcela. En todo caso se garantizará un mínimo del veinticinco (25) por ciento de la parcela exenta de edificación sobre y bajo rasante.
3. Para los casos de ocupaciones predeterminadas por el propio Plan General, bien mediante ordenación pormenorizada, bien mediante las condiciones impuestas a la Áreas de Reforma Interior o Sectores del Suelo Urbano no Consolidado, o para los casos a los que se refiere el punto 2 del artículo anterior la ocupación bajo rasante podrá llegar hasta el cien por cien (100%).

• **Artículo 12.4.8. Edificabilidad y densidad máxima.**

1. La edificabilidad máxima sobre parcela se establece, en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo, en el siguiente cuadro. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

Nº de Plantas	Edif. m2t/m2s
3	1,50
4	2,00
5	2,50
6	3,00
7	3,50
8	4,00
9 y más	4,50

2. Cuando el uso pormenorizado principal de la parcela sea el de vivienda, se establece una densidad máxima residencial aplicable sobre la misma. La densidad de viviendas permitida en cada parcela será la resultante de dividir la máxima superficie construible sobre rasante por los siguientes promedios:
  - a. Para vivienda libre: ochenta y cinco (85) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.
  - b. Para vivienda protegida; setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.
  - c. Para rehabilitación: setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.
3. En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, la instalación de ascensores no computará a efectos de ocupación y edificabilidad, siempre que se ajusten a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.

• **Artículo 12.4.9. Patios.**

Se permiten los patios de luces, de ventilación y abiertos.

• **Artículo 12.4.10. Construcciones auxiliares.**

Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela, con las siguientes condiciones:

- a. No podrán exceder de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.
- b. Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela. Se cumplirá además el apartado 2 del Artículo 12.4.7 anterior.
- c. En ningún caso podrá situarse a menos de ocho (8) m. de los linderos frontales de la parcela, excepto las casetas de guarda y control de acceso que podrán ubicarse sobre dichos linderos.

• **Artículo 12.4.11. Aparcamientos en espacios libres de parcela.**

1. El espacio libre de parcela podrá acondicionarse como aparcamiento con capacidad máxima para cubrir el veinte por ciento (20%) de las plazas de aparcamientos que demanden los usos implantados en el edificio.
2. En caso de ser requerido por las normas de protección contra incendios, el diseño de los espacios libres y la distribución de plazas de aparcamiento posibilitará la aproximación y maniobra de los vehículos de extinción y salvamento.

• **Artículo 12.4.12. Condiciones estéticas.**

1. Las plantas bajas podrán ser porticadas.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII de estas Normas.
3. No se permite el adosamiento parcial por las medianeras en las tipologías de bloque en H.
4. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar los sesenta (60) metros, sin considerar los cuerpos y elementos salientes admitidos, y excluyéndose también de este cómputo los zócalos compuestos por planta baja o planta baja y primera, con destino a usos permitidos no residenciales, cuya longitud de fachada podrá elevarse a cien (100) metros.
5. La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o inferior a cien (100) metros, excluyéndose de este cómputo los zócalos definidos en el apartado anterior, que deberán estar inscritos en un círculo de diámetro igual o inferior a ciento cincuenta (150) metros.
6. La orientación de los volúmenes edificatorios de uso residencial será tal que, al menos el noventa por ciento (90%) de las viviendas tengan una fachada orientada en el sector ENE-S-ONO, o bien que queden dispuestas las vivienda con doble ventilación exterior. Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a espacios públicos, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior que cumpla las condiciones impuestas en las presentes Normas.
7. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.
8. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

9. Los espacios libres de parcela deberán arbolarse, con especies frondosas, al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

• **Artículo 12.4.13. Condiciones particulares de uso.**

Además del uso pormenorizado de vivienda en la categoría de vivienda plurifamiliar y de los otros usos pormenorizados expresamente grafiados en los Planos de Ordenación del presente Plan General, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

1. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
  - a) Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de estas Normas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permite en la planta baja.
  - b) Almacenamiento, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.10 de estas Normas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permite en la planta baja.
2. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
  - a) Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja.
  - b) Oficinas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. Los servicios personales y los despachos profesionales, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.5.18, se admiten en todas las plantas.
  - c) Hotelero. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja, primera y segunda.
  - d) Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
  - e) Agrupaciones terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo.
  - f) Garaje-Aparcamiento. En edificio de uso no exclusivo sólo se admiten en sótanos.

4. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
5. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

**CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN SUBURBANA.**

• **Artículo 12.5.1. Definición y aplicación.**

1. Las áreas que integran esta ordenación se corresponden con suelos colmatados por una tipología edificatoria a imagen de las viviendas tradicionales entre medianeras: edificaciones de una, dos y tres plantas, y en algunos casos cuatro plantas, con alineación a vial rigurosa, con alto porcentaje de ocupación de la parcela, dejando un espacio libre trasero para patio de ventilación y servicio.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o parcelas identificadas en los Planos de Ordenación con la letra SB.

• **Artículo 12.5.2. Condiciones particulares de parcelación.**

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 del Artículo 7.2.6 de estas Normas, serán edificables todas aquellas parcelas consolidadas en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General.
2. Agregaciones y Segregaciones de Parcelas.
  - a. Todas las parcelas resultantes de nuevas agregaciones y segregaciones deberán, en todo caso, tener una superficie mínima de noventa (90) metros cuadrados y un lindero frontal igual o superior a seis (6) metros.
  - b. No se podrán agregar más de cinco (5) parcelas, y la parcela resultante no podrá sobrepasar los quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

• **Artículo 12.5.3. Alineaciones.**

Las edificaciones se dispondrán sobre las alineaciones a vial o sobre la línea de edificación si ésta determinación estuviera grafiada en los Planos de Ordenación y, en todo caso, adosadas a las medianeras colindantes. No se permitirán los retranqueos delanteros.

• **Artículo 12.5.4 Ocupación sobre rasante.**

1. Sobre rasante, las construcciones podrán ocupar los siguientes porcentajes de la superficie total de la parcela:
  - a. Parcelas de superficie inferior o igual a ciento diez (110) metros cuadrados: el cien por cien (100%).
  - b. Parcelas de superficie mayor de ciento diez (110) metros cuadrados: el cien por cien (100%) de la parcela en planta baja, cuando se destine en su totalidad a usos no residenciales, y hasta el ochenta por ciento (80%) en el resto de los casos. En el resto de plantas, hasta el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela.
2. Los patios de ventilación, a estos efectos, computan como superficie ocupada.

• **Artículo 12.5.5. Ocupación bajo rasante.**

Se permiten las construcciones bajo rasante que podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los usos permitidos serán los definidos en el Artículo 6.2.3 de estas Normas.

• **Artículo 12.5.6. Separación a lindero trasero.**

1. Además de cumplir las condiciones de ocupación, las construcciones de la ordenación SB, en parcelas de superficie superior a ciento diez (110) metros cuadrados y con un fondo superior a quince (15) metros, deberán separarse del lindero trasero una distancia equivalente al cuarenta por ciento (40%) de la altura máxima permitida por la ordenación para dicha parcela, y como mínimo tres (3) metros. En aquellas parcelas en las que se determina que la edificación deberá alinearse sobre la línea de edificación grafiada en los planos de ordenación pormenorizada completa, podrán no separarse del lindero trasero, siempre y cuando el fondo de la edificación sea inferior a diecisiete (17) metros. A estos efectos se entiende como fondo de parcela la distancia medida perpendicularmente desde la línea de edificación o la alineación exterior, al punto más alejado del lindero trasero.
2. Se considera igualmente, que las parcelas en esquina sólo tienen linderos frontales y laterales, y no traseros.

• **Artículo 12.5.7. Altura.**

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el apartado 2 del artículo 7.3.25 de estas Normas para los edificios alineados a vial.
2. Las alturas máximas de las edificaciones se fija en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa del Plan General. El ámbito de fijación de altura será el de la manzana, o submanzana cuando se establece más de una altura en el ámbito de la manzana. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno.
3. Las alturas máximas serán de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros en plantas bajas y de trescientos veinte (320) centímetros en plantas superiores.
4. En los supuestos de agregación de parcelas que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. En este caso, será necesario la redacción de un Estudio de Detalle.
5. Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales deberán establecerse en relación con las colindantes, particular que deberá justificarse gráficamente.
6. Excepcionalmente la administración urbanística municipal podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a las que en cada caso correspondan cuando se justifique su procedencia por necesidades especiales, funcionales y directamente vinculadas a un uso. En todo caso la altura total del edificio deberá mantenerse dentro de la que le corresponda de conformidad con lo establecido en los apartados anteriores.

• **Artículo 12.5.8. Edificaciones por encima de la altura máxima.**

1. Por encima de la altura señalada en el artículo anterior sólo podrán elevarse pérgolas, elementos ligeros y desmontables, instalaciones (aire acondicionado, placas solares, de telecomunicación, de radiocomunicación, etc.) y piscinas. De igual modo podrán elevarse cuartos de máquinas de ascensor, cajas de escaleras, trasteros, servicios generales de la finca, así como cualquier otro uso admitido. La autorización de estas instalaciones y edificaciones, en todos los casos, estará condicionada a que todos sus puntos estén retranqueados de la línea de fachada a la calle un mínimo de tres (3) metros, y cuya superficie total no excederá de un veinticinco por ciento (25%) de la superficie teóricamente edificable en la planta inmediatamente inferior.
2. La altura máxima de las construcciones o instalaciones a que hace referencia el punto 1 anterior será de tres (3) metros a cara superior del forjado, admitiéndose un pretil de altura máxima sesenta (60) centímetros.
3. No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcción o instalaciones, que deberán ser incluidas en la altura y superficie máxima construible a que se hace referencia en los apartados anteriores.
4. Excepcionalmente, en parcelas a las que se haya fijado una altura máxima de dos (2) plantas, se admitirá un ático con uso vinculado a la vivienda de la segunda planta y una ocupación máxima del ochenta por ciento (80) de la planta inferior. Esta planta deberá retranquearse obligatoriamente del lindero frontal una distancia mínima de tres (3) metros.

• **Artículo 12.5.9. Edificabilidad.**

1. La edificabilidad máxima sobre parcela se establece, en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo, en el siguiente cuadro. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

Sup. Parcela	Nº Plantas	Edific (m2t/m2s)
Menor o igual a 110 m2	2	2,5
	3	3,0
	4	3,5
Mayor de 110 m2	2	2,2
	3	2,5
	4	3,2

2. Cuando el uso pormenorizado principal de la parcela sea el de vivienda, se establece una densidad máxima residencial aplicable sobre la misma. La densidad de viviendas permitida en cada parcela será la resultante de dividir la máxima superficie construible sobre rasante por los siguientes promedios:
  - a. Para vivienda libre: ochenta y cinco (85) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.
  - b. Para vivienda protegida; setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.
  - c. Para rehabilitación: setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.

• **Artículo 12.5.10. Patios.**

Se permiten únicamente los patios de parcela en todas sus modalidades.

• **Artículo 12.5.11. Edificaciones Auxiliares.**

No se permitirán construcciones de ningún tipo en los espacios libres de parcela.

• **Artículo 12.5.12. Condiciones particulares de estética.**

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y principios de composición arquitectónica, así como la utilización de los mismos materiales o en todo caso similares. Estos extremos deberán venir justificados en la memoria de los proyectos que hubieran de redactarse de conformidad con estas condiciones particulares.
2. Los criterios compositivos de las fachadas se establecerán con carácter unitario en toda la finca, a cada una de sus plantas y a cada elemento de cada planta. Se recomienda una morfología sencilla y una ordenación esquemática, reduciendo al mínimo la diversidad tipológica de vanos y carpinterías. Se prohíben las balaustradas, tejares y aplacados completos de fachadas.
3. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes no podrá ser superior a un veinteavo (1/20) del ancho de la calle, con un máximo, en todo caso de sesenta (60) centímetros.

4. Se prohíben los soportales y plantas bajas porticadas.
5. Los edificios se rematarán preferentemente mediante azotea plana transitable o no transitable. Se admitirán lucernarios que no superen el 10% de la superficie construida en planta inferior. Los materiales empleados deberán ser de la misma calidad que los elementos de fachada. La formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados y siempre mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.
6. Tratamiento de acabados en azoteas transitables. Los materiales acabados de cubierta corresponderán al ladrillo prensado, según los tradicionales tonos pajizos, ocre y pardos. Asimismo se admitirán cubiertas flotantes de madera u hormigón. En ningún caso se admitirán las telas impermeables vistas ni las chapas de protección alumínica reflectante o similares.
7. Tratamiento de acabados en azoteas no transitables. A las azoteas no transitables se aplicarán las limitaciones relacionadas en el punto anterior, aunque también se admitirán acabados homogéneos de guijarros o similares y otros, siempre y cuando su textura y color no sean causa de ruptura o impacto visual significativo.
8. Cubiertas inclinadas. Se prohíbe la formación de buhardillas independientes bajo cubierta para usos habitacionales o segregados de los inmediatamente inferiores.
  - b. Oficinas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. Los servicios personales y los despachos profesionales, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.5.18, se admiten en todas las plantas.
  - c. Hotelero. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
  - d. Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
  - e. Agrupaciones terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo.
  - f. Garaje-Aparcamiento. En edificio no exclusivo, sólo en sótanos, salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y siempre que no ocupen los patios y espacios libres de parcela. En viviendas unifamiliares y bifamiliares también se admiten en la planta baja, con un único acceso, y sin ocupar los espacios libres de parcela
4. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
5. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.



• **Artículo 12.5.13. Condiciones particulares de uso.**

Además del uso pormenorizado de vivienda en sus dos categorías, vivienda plurifamiliar y vivienda unifamiliar, y de los otros usos pormenorizados expresamente grafiados en los planos de ordenación del presente Plan General, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

1. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
  - a. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Art. 6.4.9, apartado 2 de estas Normas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permite en la planta baja.
  - b. Taller doméstico.
2. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11.
3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
  - a. Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En los edificios de uso no exclusivo sólo se permite en planta baja.

• **Artículo 12.6.1. Definición y aplicación.**

1. El elemento común a esta ordenación es la regulación de una tipología edificatoria de carácter mixto, unifamiliares y plurifamiliares, con edificios exentos que, en su conjunto, ocupan menos suelo que los edificios de los sectores de ordenación plurifamiliar abierto, permitiendo la aparición de grandes espacios libres privados cuyo ajardinamiento imprime a estas áreas su carácter más significativo.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o parcelas identificadas en los Planos de Ordenación con las letras CJ.

• **Artículo 12.6.2. Condiciones particulares de parcelación.**

1. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan, y cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.
2. Segregación de parcelas. Podrán segregarse parcelas siempre que todas las resultantes reúnan las siguientes condiciones:
  - a. Superficie mínima: Ochocientos (800) metros cuadrados.
  - b. Frente mínimo: Veinticinco (25) metros.
  - c. Cuando se segreguen más de tres (3) parcelas será precisa la aprobación de un Estudio de Detalle, donde se defina la posición de cada una de las edificaciones.
3. Agregación de parcelas. Podrán, también, agregarse parcelas siempre ninguna de las parcelas resultantes exceda de los mil seiscientos (1.600) metros cuadrados, ni sus linderos frontales excedan de cuarenta (40) metros de fachada.

• **Artículo 12.6.3. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.**

1. Ocupación máxima sobre rasante: El cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.
2. Ocupación bajo rasante: En viviendas unifamiliares en caso de construirse un sótano se destinará a garaje y trasteros. Por el contrario en los destinados a viviendas plurifamiliares será obligatoria la construcción del citado sótano para garaje. En ambos casos los sótanos tendrán la misma ocupación que la edificación sobre rasante, incrementada en un veinte por ciento (20%), como máximo, del espacio libre de parcela.

3. Separación a linderos: La separación mínima a linderos será equivalente a la mitad de la altura ( $h / 2$ ), salvo al lindero frontal, debiendo las construcciones situarse obligatoriamente a cuatro (4) metros de éste.
4. Alturas: Las que se señalan en los Planos de Ordenación Detallada. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en estas Normas para la edificación exenta. La altura de la planta baja en viviendas unifamiliares podrá reducirse hasta tres (3) metros.
5. Edificabilidad neta: La que resulte de los parámetros de ocupación y altura que le sean de aplicación.
6. En los términos establecidos en las Normas Generales de Edificación se permitirán los usos residenciales en las plantas bajo cubierta.
7. Construcciones Auxiliares. Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela con las siguientes condiciones:
  - a. No podrán exceder de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.
  - b. Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el 5% de la superficie de la parcela o el 10% de la superficie libre de la parcela.
  - c. Deberán situarse a partir de la línea de edificación si existiere. Si no apareciese grafiada esta línea en los planos, las construcciones auxiliares deberán situarse como mínimo a cuatro (4) metros del lindero o linderos frontales de las parcelas excepto las casetas de guarda y control de acceso que podrán ubicarse sobre dichos linderos.

• **Artículo 12.6.4. Condiciones particulares de estética.**

1. Se permiten las plantas bajas porticadas, siempre que sean en parcelas de más de ochocientos (800) metros cuadrados.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en el Título VII de estas Normas.
3. Será obligatorio vallar las parcelas siempre que la edificación no esté alineada a vial. En todo caso sólo podrá vallarse con elementos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura que podrán superarse con setos o protección diáfanos estéticamente admisibles con el límite total de dos (2) metros.

4. Las parcelas incluidas dentro de la delimitación del Conjunto Histórico Declarado, referido en el artículo 10.2.1, deberán cumplir con lo determinado en los artículos 12.2.16, 12.2.17, 12.2.18, 12.2.19, 12.2.20, 12.2.21, 12.2.22 de estas Normas. Con el objeto de conservar los rasgos característicos de estas áreas, deberá predominar el arbolado y la vegetación en los espacios libres de las parcelas.



• **Artículo 12.6.5. Condiciones particulares de uso.**

Además del uso pormenorizado de vivienda y de los otros usos pormenorizados expresamente grafiados en los Planos de Ordenación del presente Plan General, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

1. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
  - a. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Art. 6.4.9, apartado 2 de estas Normas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permite en la planta baja.
  - b. Taller doméstico. En edificios no exclusivos sólo en planta baja y primera.
2. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11.
3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
  - a. Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En los edificios de uso no exclusivo sólo se permite en planta baja.
  - b. Oficinas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. Los servicios personales y los despachos profesionales, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.5.18, se admiten en todas las plantas.
  - c. Hotelero. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
  - d. Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
  - e. Agrupaciones terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo.

- f. Garaje-Aparcamiento. En edificio no exclusivo, sólo en sótanos, salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y siempre que no ocupen los patios y espacios libres de parcela. En viviendas unifamiliares y bifamiliares también se admiten en la planta baja, con un único acceso, y sin ocupar los espacios libres de parcela

4. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
5. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

• **Artículo 12.6.6. Condiciones Particulares para parcelas existentes inferiores a la mínima.**

En parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan con una superficie inferior a ochocientos metros cuadrados (800) se aplicarán las siguientes condiciones:

1. Parcelas con menos de ciento diez (110) metros cuadrados de superficie:
  - a. Ocupación sobre rasante: Podrá llegar hasta el ochenta por cien (80%) de su superficie. Los patios de ventilación, a estos efectos, computan como superficie ocupada.
  - b. Ocupación bajo rasante: El cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.
  - c. Separación a linderos: las edificaciones se dispondrán obligatoriamente sobre la línea de edificación. Si no tuvieran grafiada la línea de edificación, las edificaciones se alinearán a vial quedando prohibido todo retranqueo. Deberán adosarse a los dos (2) linderos laterales.
  - d. Edificabilidad: La que resulte de los parámetros de ocupación y altura que sean de aplicación.
2. Parcelas con más de ciento diez (110) metros cuadrados y menos de seiscientos (600) metros cuadrados de superficie.
  - a. Ocupación máxima sobre rasante:  $0,60 \times (\text{Superficie de parcela} - 110 \text{ m}^2) + (0,80 \times 110 \text{ m}^2)$ . Los patios de ventilación, a estos efectos, computan como superficie ocupada.
  - b. Ocupación bajo rasante: La resultante de la aplicación del Artículo 12.6.3, apartado 2, anterior.

- c. Separación de linderos: Las edificaciones se dispondrán obligatoriamente sobre la alineación o la línea de edificación si existiere, excepto las viviendas unifamiliares aisladas que se podrán situar a cualquier distancia a partir de la línea de edificación o alineación. Deberán adosarse al lindero lateral cuando exista medianería. Las construcciones se separarán de los linderos traseros y laterales sin medianería una distancia equivalente al cuarenta por ciento (40%) de su altura, y un mínimo de tres metros.
  - d. Edificabilidad: La que resulte de los parámetros de ocupación y altura que sean de aplicación.
3. Parcelas con superficie igual o superior a los seiscientos (600) metros cuadrados, y menor de ochocientos (800) metros cuadrados.
- a. Ocupación máxima sobre rasante:  $0,50 \times (\text{Superficie de parcela} - 110 \text{ m}^2) + (0,80 \times 110 \text{ m}^2)$ . Los patios de ventilación, a estos efectos, computan como superficie ocupada.
  - b. Ocupación bajo rasante: La resultante de la aplicación del Artículo 12.6.3, apartado 2, anterior.
  - c. Separación de linderos: las edificaciones se dispondrán obligatoriamente sobre la alineación o la línea de edificación si existiere, excepto las viviendas unifamiliares aisladas que se podrán situar a cualquier distancia a partir de la línea de edificación o alineación. Deberán adosarse al lindero lateral cuando exista medianería. Las construcciones se separarán de los linderos traseros y laterales sin medianería una distancia equivalente al cuarenta por ciento (40%) de su altura, y un mínimo de tres metros.
  - d. Edificabilidad: La que resulte de los parámetros de ocupación y altura que sean de aplicación.
4. Otras condiciones de los edificios comunes a todas las parcelas.
- a. Ocupación bajo rasante: En viviendas unifamiliares en caso de construirse un sótano se destinará a garaje y trasteros. Por el contrario en los destinados a viviendas plurifamiliares será obligatoria la construcción del citado sótano para garaje.
  - b. Alturas: Las que se señalan en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en estas Normas para la edificación exenta.
  - c. La altura de la planta baja en viviendas unifamiliares podrá reducirse hasta tres (3) metros.

- d. En los términos establecidos en las Normas Generales de Edificación se permitirán los usos residenciales en las plantas bajo cubierta.
  - e. Construcciones Auxiliares. Sólo en parcelas de superficie igual o superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela en las mismas condiciones establecidas en el Artículo 12.6.2 anterior.
5. Condiciones particulares de uso: En estas parcelas el uso pormenorizado principal es el de vivienda, en la categoría de vivienda unifamiliar. De la categoría de vivienda plurifamiliar se admiten las viviendas bifamiliares. Sólo cuando la parcela sea igual o superior a seiscientos (600) metros cuadrados se permitirá la vivienda plurifamiliar, en número mayor a dos (2) viviendas o apartamentos. Se admiten como compatibles los usos pormenorizados relacionados en el Artículo 12.6.5 y en las mismas condiciones.

## CAPÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.

### • Artículo 12.7.1. Definición y aplicación.

1. Las áreas que integran esta ordenación se corresponden con suelos colmatados o destinados a ocuparse con edificación residencial unifamiliar, cuya morfología se caracteriza por la correlación entre parcelas y unidades de edificación, con viviendas adosadas, en las que la calle ha sido el elemento ordenador fundamental en la mayoría de los casos.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas y parcela identificadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa con las letras AD.

### • Artículo 12.7.2. Condiciones particulares de parcelación.

1. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan, y cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.
2. Para nuevas subdivisiones la superficie de todas las parcelas deberá ser, como mínimo, de ciento veinte (120) metros cuadrados y cumplir, además, las siguientes condiciones:
  - Frente mínimo: Siete metros (7) metros.
  - Forma de la parcela: Será tal que permitirá inscribir en su interior un círculo de siete (7) metros de diámetro.

• **Artículo 12.7.3. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.**

1. La edificación se dispondrá en hilera entre medianeras con la proporción una a uno (1:1) entre unidades de viviendas y número de parcelas.
2. Ocupación sobre rasante: El sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.
3. Ocupación bajo rasante: Bajo rasante únicamente podrá construirse un sótano con destino a garaje, cuya ocupación no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante.
4. Separación a linderos:
  - Linderos con frente a vía pública: Cuatro (4) metros.
  - Lindero trasero: Cuatro (4) metros.
  - Linderos laterales: En la ordenación las edificaciones se adosarán a los linderos laterales.
5. Alturas: Las establecidas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, sin que, en ningún caso pueda sobrepasar los siete (7) metros. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas por el Título VII de estas Normas para los edificios que obligatoriamente deban alinearse a vial. Se permite:
  - a. Que la altura de las plantas bajas, en viviendas unifamiliares, pueda reducirse hasta tres (3) metros.
  - b. Las piezas habitables en la planta bajo cubierta.
6. Edificabilidad neta: La máxima edificabilidad neta será de 1,20 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo de parcela neta.
7. Previa a la edificación de parcelas en áreas vacías o remodelación total de superficie superior a los cinco mil (5.000) metros cuadrados será preceptiva la previa aprobación de un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes y complejidad del viario. Este Estudio de Detalle podrá destinar hasta un veinte por ciento (20%) de la edificabilidad a vivienda colectiva u otras tipologías mixtas, siempre que ello no suponga un aumento del número de viviendas ni de la superficie edificable. La altura máxima de este porcentaje de edificaciones será, en este caso, de PB+3 y hasta de trece (13) metros.

• **Artículo 12.7.4. Condiciones particulares de estética.**

1. Se permiten las edificaciones con soportales.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en el Título VII de estas Normas.
3. Cuando la cubierta sea azotea podrán disponerse torreones o áticos, cuya superficie computará dentro de la máxima edificada.
4. Será obligatorio vallar las parcelas siempre que la edificación no esté alineada a vial. En todo caso sólo podrán vallarse con elementos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite total de dos (2) metros.



• **Artículo 12.7.5. Condiciones particulares de uso.**

1. El uso pormenorizado principal será el de viviendas, en la categoría de viviendas unifamiliares, pudiendo también destinarse a viviendas plurifamiliares o bifamiliares en el supuesto previsto en el punto 7 del Artículo 12.7.3 anterior.
2. Además de los expresamente grafiados en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa se permiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
  - 2.1 Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
    - a. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Art. 6.4.9, apartado 2 de estas Normas y sólo en edificios de uso exclusivo.
    - b. Taller doméstico.
  - 2.2 Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11.
  - 2.3 Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
    - a. Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En los edificios de uso no exclusivo sólo se permite en planta baja.
    - b. Oficinas, servicios personales y despachos profesionales.
    - c. Hotelero. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.

- d. Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
- e. Agrupaciones terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo.
- f. Garaje-Aparcamiento. En edificio no exclusivo, sólo en sótanos. En viviendas unifamiliares también se admiten en la planta baja.

2.4. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

2.5. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

## CAPÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN DE VIVIENDA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA Y/O AGRUPADA

### • Artículo 12.8.1. Definición y aplicación.

1. Las áreas que integran esta ordenación se corresponden con suelos colmatados con edificaciones residenciales unifamiliares -aisladas o agrupadas-, cuyo espacio libre ajardinado constituye uno de los elementos característicos de la trama urbana en la que se encuentran. El objetivo fundamental de la ordenación propuesta es el mantenimiento de estas tramas, siendo consecuentemente los parámetros que se establecen el resultado de un proceso de decantación por áreas de las magnitudes más significativas de la edificación unifamiliar.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o parcelas identificadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa con las letras UA.

### • Artículo 12.8.2. Condiciones particulares de parcelación.

1. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan, y cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.
2. Segregación de parcelas: Para nuevas subdivisiones la superficie de todas las parcelas deberá ser, como mínimo, de ochocientos (800) metros cuadrados y cumplir, además, las siguientes condiciones:
  - Frente mínimo: Veinte metros (20) metros.

- Forma de la parcela: Será tal que permitirá inscribir en su interior un círculo de veinte (20) metros de diámetro.

3. Agregación de parcelas: Sólo podrá agregarse una (1) parcela a otra (1) parcela y por una (1) sola vez.

### • Artículo 12.8.3. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

1. Disposición de las edificaciones.
  - a. Las edificaciones se dispondrán de forma aislada en las parcelas, respetando los parámetros de ocupación y separación a linderos que se establecen en estas condiciones particulares.
  - b. Podrán parearse viviendas siempre que cada una de ellas individualmente consideradas respeten todas las condiciones particulares establecidas para esta ordenación, salvo el de separación al lindero medianero. No podrán quedar medianerías vistas.
2. Ocupación sobre rasante: Sobre rasantes las edificaciones podrán ocupar el treinta por ciento (30%) de la superficie total de la parcela.
3. Ocupación bajo rasante: Bajo rasante podrá edificarse una planta con la misma ocupación que tenga la edificación sobre rasante.
4. Separación a linderos: Salvo que en los Planos de Ordenación Pormenorizada se contuviere grafiada la línea de edificación, en cuyo caso la construcción deberá disponerse sobre ella, las edificaciones se situarán respetando las siguientes distancias mínimas:
  - a. Al lindero frontal: Seis (6) metros.
  - b. Al resto de los linderos: Cinco (5) metros.
5. Alturas: Las establecidas en los Planos de Ordenación Detallada sin que, en ningún caso, pueda sobrepasar los nueve (9) metros. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas por el Título VII de estas Normas para la edificación exenta. Se permiten las piezas habitables en las plantas bajo cubierta.
6. Edificabilidad: La máxima edificabilidad neta será de 0,60 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo de parcela neta.

7. Condiciones particulares para parcelas existentes inferiores a la mínima.
  - a. Ocupación sobre rasante: El cuarenta por ciento (40%).
  - b. Ocupación bajo rasante: Bajo rasante podrá edificarse una planta con la misma ocupación.
  - c. Separación a lindero frontal: Cuatro (4) metros.
  - d. Separación al resto de linderos: Tres (3) metros.
  - e. Edificabilidad: La que resulte de los parámetros de ocupación y altura que sean de aplicación.

• **Artículo 12.8.4. Agrupaciones residenciales**

1. Se podrán agrupar unidades residenciales. Estas agrupaciones deberán, en todo caso, vincular a cada unidad residencial la superficie de parcela considerada como mínima por estas condiciones particulares, y no podrá agrupar más de diez (10) unidades.
2. Las unidades residenciales en estas agrupaciones de viviendas deberán separarse entre ellas una distancia equivalente a la altura máxima.
3. Previa a la edificación de parcelas en áreas vacías o remodelación total de superficie superior a los diez mil (10.000) metros cuadrados será preceptiva la previa aprobación de un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes y complejidad del viario. Este Estudio de Detalle podrá destinar hasta un diez por ciento (10%) de la edificabilidad a vivienda colectiva u otras tipologías mixtas, siempre que ello no suponga un aumento del número de viviendas ni de la superficie edificable. La altura máxima de este porcentaje de edificaciones será, en este caso, de PB+3 y hasta de trece (13) metros.
4. En estas subordinaciones los titulares de unidades residenciales agrupadas constituirán un condominio sobre la propiedad de las parcelas que deberán inscribir en el Registro de la Propiedad.

• **Artículo 12.8.5. Construcciones auxiliares.**

Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela con las siguientes condiciones:

- a. No podrán exceder de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.
- b. Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el 5% de la superficie de la parcela o el 10% de la superficie libre de la parcela.
- c. Deberán respetar la distancia mínima al lindero frontal que se establece en estas condiciones particulares, excepto las casetas de guardas y control de acceso que podrán ubicarse sobre dicho lindero.

• **Artículo 12.8.6. Condiciones particulares de estética.**

1. Se permiten los pórticos, porches, etc., así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones.
2. Será obligatorio vallar las parcelas con elementos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas estéticas admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.
3. Las parcelas incluidas dentro de la delimitación del Conjunto Histórico Declarado deberán cumplir con lo determinado en los artículos 12.2.16, 12.2.17, 12.2.18, 12.2.19, 12.2.20, 12.2.21, 12.2.22 de estas Normas.
4. Con el objeto de conservar los rasgos característicos de estas áreas, deberá predominar el arbolado y la vegetación en los espacios libres de las parcelas.



• **Artículo 12.8.7. Condiciones particulares de uso.**

1. El uso pormenorizado principal será el de viviendas, en la categoría de viviendas unifamiliares, pudiendo también destinarse a viviendas plurifamiliares o bifamiliares en el supuesto previsto en el punto 3 del Artículo 12.8.4 anterior.
2. Además de los expresamente grafiados en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa se permiten los siguientes usos pormenorizados.

- 2.1 Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
- a. Talleres artesanales, en las condiciones establecidas en el Art. 6.4.9, apartado 2 de estas Normas y sólo en edificios de uso exclusivo.
  - b. Taller doméstico.
- 2.2 Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11.
- 2.3 Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
- a. Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En los edificios de uso no exclusivo sólo se permite en planta baja.
  - b. Oficinas, servicios personales y despachos profesionales.
  - c. Hotelero. Sólo edificios de uso exclusivo.
  - d. Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
  - e. Agrupaciones terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo.
  - f. Garaje- Aparcamiento. En edificio no exclusivo, sólo en sótanos. En viviendas unifamiliares también se admiten en la planta baja.
- 2.4. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
- 2.5. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

## CAPÍTULO IX. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN DE CONSERVACIÓN TIPOLOGICA.

### • Artículo 12.9.1. Definición y aplicación.

1. Las áreas que integran esta ordenación se corresponden con barriadas construidas en los primeros años del presente siglo, con voluntad funcional autosuficiente en el momento de su ejecución. El objetivo básico de la ordenación es el mantenimiento del mantenimiento del ambiente urbano, mediante la conservación de alineaciones, ocupación y alturas de la edificación, con especial cuidado en la relación edificado-vacío en las parcelas. En el entendimiento de que la conservación de estas barriadas no pueden realizarse sin la adecuación a nuevos usos y a nuevas soluciones tipológicas la ordenación que se propone es generalmente permisiva a este aspecto.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o parcelas identificadas en los Planos de Ordenación Detallada con la letra CT.

### • Artículo 12.9.2. Condiciones de parcelación.

Se prohíbe la agregación o segregación de las parcelas existentes, excepto que estos actos tuvieren como finalidad restituir las condiciones originales de la parcelación conforme a sus proyectos primitivos.

### • Artículo 12.9.3. Condiciones de posición y forma de los edificios.

1. Alineaciones: Las alineaciones exteriores, retranqueos y alineaciones interiores de las parcelas serán las grafiadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.
2. Ocupación sobre rasante. Sobre rasante las edificaciones podrán ocupar la parte de parcela no señalada como superficie libre, con las condiciones de retranqueos antes indicadas.
3. Ocupación bajo rasante. No se permite ocupación bajo rasante, salvo que se permita la sustitución de la edificación, en cuyo caso la ocupación bajo rasante habrá de coincidir con la ocupación sobre rasante.
4. Altura. El número máximo de plantas será el establecido en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa. La altura en unidades métricas se acomodará a la del entorno, y por encima de esta altura se permitirá una sola planta más con una ocupación máxima del veinticinco por ciento (25%) de la planta inmediatamente inferior.
5. Edificabilidad. Será la que resulte de los parámetros de ocupación y altura.

6. Patios. Con independencia de la superficie libre de parcela indicada en los planos, se permitirán los patios de luces y de ventilación.
7. Edificaciones auxiliares. Se permiten las edificaciones auxiliares sobre el espacio libre de parcela con un máximo de una (1) planta de altura y con las siguientes condiciones:
  - a. La ocupación no podrá en ningún caso superar el diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela o el veinte por ciento (20%) de la superficie libre de la parcela.
  - b. En ningún caso podrá situarse a menos de ocho (8) metros de las alineaciones exteriores.

• **Artículo 12.9.4. Tipos de obras permitidas.**

Se permitirán las obras tendentes a la buena conservación de la edificación, las de reforma en todos sus grados, incluso ampliaciones y sustituciones, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 12.9.3 anterior.

• **Artículo 12.9.5. Condiciones estéticas.**

1. Justificadamente y previa la aprobación de un Estudio de Detalle, el espacio libre de parcela podrá modificar su forma sin disminuir de superficie ni alterar las condiciones de adosamiento o aislamiento de la edificación en la parcela.
2. La modificación de las anteriores condiciones no podrá suponer, en ningún caso, el aumento de la edificabilidad que se obtendría de conformidad con las condiciones determinadas. Del mismo modo la modificación no podrá suponer la tala del arbolado existente.
3. Las nuevas construcciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y principios de composición arquitectónica así como la utilización de los mismos materiales o, en todo caso, similares. Estos extremos deberán venir justificados en la memoria de los proyectos que hubieren de redactarse de conformidad con estas condiciones particulares.
4. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes no podrá ser superior a un veinteavo (1/20) del ancho de la calle con un máximo, en todo caso, de setenta (70) centímetros.
5. Se prohíben los soportales y plantas bajas porticadas.



• **Artículo 12.9.6. Condiciones particulares de uso.**

1. El uso pormenorizado principal será el de viviendas, en la categoría de viviendas unifamiliares y/o plurifamiliares.
2. Además de los expresamente grafiados en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa se permiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
  - 2.1. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
    - a. Talleres artesanales y de pequeña industria, en las condiciones establecidas en el Art. 6.4.9, apartado 2 de estas Normas.
    - b. Taller doméstico.
  - 2.2. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11.
  - 2.3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
    - a. Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En los edificios de uso no exclusivo sólo se permite en planta baja.
    - b. Oficinas, servicios personales y despachos profesionales.
    - c. Hotelero. Sólo edificios de uso exclusivo.
    - d. Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
    - e. Agrupaciones terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo.
    - f. Garaje-Aparcamiento. En edificio no exclusivo, sólo en sótanos, salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y siempre que no ocupen los patios y espacios libres de parcela. En viviendas unifamiliares y bifamiliares también se admiten en la planta baja, con un único acceso, y sin ocupar los espacios libres de parcela.
  - 2.4. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
  - 2.5. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

## CAPÍTULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN INDUSTRIAL.

• **Artículo 12.10.1. Definición y aplicación.**

1. Comprende esta zona las áreas o enclaves destinados a actividades productivas, y dedicados en su mayoría a actividades de pequeña industria y almacenaje. Se incluyen también en esta zona las grandes industrias existentes.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o áreas identificadas en los Planos de Ordenación con la letra I, que comprende a su vez las subzonas:

IS: Industria Singular

IA: Cuando los edificios responden a la tipología de edificación abierta.

IC: Cuando los edificios responden a la tipología en edificación compacta o entre medianeras.

• **Artículo 12.10.2. Condiciones Particulares de la subzona de Industria Singular (IS).**

1. Condiciones particulares de la parcelación: Las unidades parcelarias serán las constituidas a la entrada en vigor del Plan General.
2. Condiciones de posición y forma de los edificios.
  - 2.1. Alineación exterior. La alineación exterior, que es la señalada en el Plano de Ordenación Pormenorizada Completa, vendrá marcada en todos los casos con elementos de cerramientos tales como verjas, arbolado, jardinería, etc, que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.
  - 2.2. Separaciones a linderos. Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial que estuvieran construidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan. Las nuevas edificaciones deberán estar separadas a todos los linderos de parcela una distancia mínima de cinco (5) metros. El espacio libre resultante del retranqueo, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería, control de accesos y seguridad, de las superficies necesarias para el efectivo cumplimiento de esa función, y no superando la altura de una (1) planta. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de espacios libres.

2.3. Ocupación. La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto 2.2 anterior. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante.

2.4. Edificabilidad. La edificabilidad será de tres (3) metros cuadrados de techo por cada dos (2) metros cuadrados de suelo de parcela neta. En casos de justificada necesidad por razones técnicas de ampliación ineludibles, la edificabilidad asignada podrá ser superada a condición de cumplir con el exceso mediante la transferencia del aprovechamiento necesario por operaciones de reparcelación voluntaria y siempre que no supere su tope máximo en más de un diez por ciento (10%).

2.5. Alturas. En este caso no se señalan alturas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, admitiéndose una altura máxima de las construcciones e instalaciones, medidas en unidades métricas de veinte (20) metros. Excepcionalmente, y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria (montajes especiales, torres de almacenamiento y transformación, tolvas, etc.), se podrá autorizar una altura máxima de hasta treinta y cinco (35) metros.

2.6. Cuando se trate de ampliaciones de las fábricas existentes que requieran prolongación de estructuras, guías, cintas, trenes o procesos lineales se podrá hacer excepción de los retranqueos y alturas absolutamente necesarios, manteniendo las demás condiciones sobre el total de las parcelas agregadas o existentes.

## 3. Condiciones particulares de estética.

3.1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y los parámetros que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

3.2. Se prohíben los cuerpos salientes.

3.3. Se dedicará a jardín arbolado el 25% de la superficie de parcela libre de edificación arbolándose con una densidad mínima de un árbol cada 40 m<sup>2</sup>. En el espacio libre resultante de las separaciones a linderos y retranqueo, deberá realizarse la plantación de una hilera de arbolado, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela, sin que pueda dificultar el paso de vehículos de emergencia.

4. Condiciones particulares de uso.
- 4.1. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento, el uso principal de la subzona será el de industrias manufactureras no incompatibles ni con el modelo territorial ni el medio urbano tal como se establece en el Artículo 6.1.6, y con las únicas limitaciones que se deriven de la aplicación de la Ley 7/ 1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía y de los Decretos 292/1995, 297/1995 y 153/1996 por los que se aprueban los Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental, de Informe Ambiental y de Calificación Ambiental, así como del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.
- 4.2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados, siempre que se mantengan como principal el que justifica esta calificación de Industria Singular:
- Del uso pormenorizado Industrial y almacenamiento: Talleres artesanales.
  - Servicios avanzados en todas sus categorías, integrado en el principal.
  - Vivienda: Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:
    - Estar adscrita al edificio industrial, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.
    - La proporción máxima será de dos viviendas por industria, con límite de ciento veinte (120) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.
  - Del uso pormenorizado Servicios Terciarios: Garaje-Aparcamiento integrado en el principal.
  - Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
  - Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.
- 4.3. Las operaciones de carga y descarga deberán quedar resueltas en el interior de la parcela o edificación.
- 4.4. Es obligatorio la conservación del uso que justifica la calificación de Industria Singular.

• **Artículo 12.10.3. Condiciones particulares para la subzona de Industria en Edificación Abierta (IA).**

- Condiciones particulares de parcelación.
  - La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan, y cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.
  - Para nuevas subdivisiones la superficie de todas las parcelas deberá ser, como mínimo, de mil (1.000) metros cuadrados, y cumplir, además las siguientes condiciones:
    - Frente mínimo: Veinte (20) metros.
    - Forma de la parcela: Será tal que permitirá inscribir en su interior un círculo de veinte (20) metros de diámetro.
  - Podrán agregarse cuantas parcelas se estimen convenientes, siempre que todas las parcelas resultantes sean iguales o superiores a la parcela mínima.
  - La ordenación de parcelas de superficie superior a los diez mil (10.000) metros cuadrados deberá realizarse mediante Estudio de Detalle, que no podrá introducir viarios en fondo de saco, siempre que se pretenda su segregación posterior. Esta segregación será objeto del correspondiente proyecto de parcelación.
- Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.
  - Separación a linderos. Las construcciones e instalaciones se separarán seis (6) metros del lindero frontal y cinco (5) metros de los linderos laterales y traseros. El espacio libre resultante del retranqueo, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de 2.50 metros por 2.50 metros y altura de coronación inferior a 3.50 metros. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de espacios libres.
  - Ocupación. La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto 2.1 anterior. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante.

- 2.3. Edificabilidad. La edificabilidad neta será de tres (3) metros cuadrados de techo por cada dos (2) metros cuadrados de suelo de parcela neta. En casos de justificada necesidad por razones técnicas de ampliación ineludibles, la edificabilidad asignada podrá ser superada a condición de cumplir con el exceso mediante la transferencia del aprovechamiento necesario por operaciones de reparcelación voluntaria y siempre que no supere su tope máximo en más de un diez por ciento (10%).
  - 2.4. Alturas. La que se señala en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, con una altura máxima de las construcciones e instalaciones en unidades métricas de quince (15) metros. Excepcionalmente, y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria (torres de almacenamiento y transformación, tolva, etc.), se podrá autorizar una altura máxima de hasta treinta (30) metros en el veinte por ciento (20%) de la planta de los edificios.
  - 2.5. Cuando se trate de ampliaciones de las fábricas existentes que requieran prolongación de estructuras, guías, cintas, trenes o procesos lineales se podrá hacer excepción de los retranqueos y alturas absolutamente necesarios, manteniendo las demás condiciones sobre el total de las parcelas agregadas o existentes.
  - 2.6. La preexistencia de especies arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio de la Administración, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alienaciones y distancias de los volúmenes edificatorios, debiéndose ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación de Plan.
  - 2.7. Cuando la parcela constituya una manzana completa la edificación podrá, justificadamente, disponerse libremente en ella, fijándose las condiciones de posición y forma de la misma mediante un Estudio de Detalle.
3. Condiciones particulares de estética.
    - 3.1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas. Además las parcelas con frente al viario principal, tal como se define en el Artículo 6.6.19 teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas en un proyecto que habrá de incluir el de la jardinería de los espacios circundantes.
    - 3.2. Se prohíben los cuerpos salientes.
  - 3.3. Las vallas de las parcelas serán de elementos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros. Las vallas de espacios libres traseros que no den a viales o espacios exteriores podrán ser de elementos de hasta dos (2) metros de altura prohibiéndose su coronación con objetos punzantes o cortantes.
  - 3.4. Se dedicará a jardín arbolado el 25% de la superficie de parcela libre de edificación arbolándose con una densidad mínima de un árbol cada 40 m<sup>2</sup>. En el espacio libre resultante de las separaciones a linderos y retranqueo, deberá realizarse la plantación de una hilera de arbolado, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela, sin que pueda dificultar el paso de vehículos de emergencia.
  - 3.5. Los rótulos o carteles anunciadores de los distintos establecimientos, tanto si se localizan sobre sus fachadas como si se ubican en soportes exentos, no podrán situarse en ningún caso por encima de la altura máxima de la cubierta de la edificación principal.
4. Condiciones particulares de uso.
    - 4.1. El uso principal de la subzona será el Industrial y Almacenamiento en todas sus categorías, no incompatibles ni con el modelo territorial ni el medio urbano tal como se establece en el Artículo 6.1.6, y con las únicas limitaciones que se deriven de la aplicación de la Ley 7/ 1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía y de los Decretos 292/1995, 297/1995 y 153/1996 por los que se aprueban los Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental, de Informe Ambiental y de Calificación Ambiental, así como del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.
    - 4.2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
      - a. Servicios avanzados en todas sus categorías.
      - b. Vivienda: Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:
        - Estar adscrita al edificio industrial, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.
        - La proporción máxima será de una viviendas por industria, siempre que ésta se ubique en parcelas de superficie igual o mayor a diez mil (10.000) metros cuadrados, y con un límite de ciento cincuenta ( 150) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.

- c. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios.
- Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En los edificios de uso no exclusivo sólo se permite en planta baja.
  - Oficinas.
  - Hotelero. Sólo en edificios de uso exclusivo.
  - Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
  - Agrupaciones terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo y en parcelas de superficie igual o superior a los dos mil (2.000) metros cuadrados.
  - Garaje-Aparcamiento. En edificio no exclusivo, sólo en sótanos.

La edificabilidad máxima de edificios con destino exclusivo a Servicios Terciarios que se pretendan localizar en parcelas con la calificación de Industria en Edificación Abierta (IA) será de 1,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

- d. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
- e. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

4.3. Las operaciones de carga y descarga deberán quedar resueltas en el interior de la parcela o edificación.

• **Artículo 12.10.4. Condiciones particulares de la subzona de Industria en Edificación Compacta (IC).**

1. Condiciones particulares de parcelación.
- 1.1. La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan, y cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

- 1.2. Para nuevas subdivisiones la superficie de todas las parcelas deberá ser, como mínimo, de cuatrocientos (400) metros cuadrados, y cumplir, además las siguientes condiciones:
- Frente mínimo: Diez (10) metros.
  - Forma de la parcela: Será tal que permitirá inscribir en su interior un círculo de diez (10) metros de diámetro.
- 1.3. Podrán agregarse y segregarse cuantas parcelas se estimen convenientes, siempre que todas las parcelas resultantes sean iguales o superiores a la parcela mínima.
- 1.4. La ordenación de parcelas de superficie superior a los cinco mil (5.000) metros cuadrados deberá realizarse mediante Estudio de Detalle, que no podrá introducir viarios en fondo de saco, siempre que se pretenda su segregación posterior. Esta segregación será objeto del correspondiente proyecto de parcelación.

2. Condiciones de posición y forma de los edificios.

- 2.1. Alineación. Las construcciones se dispondrán alineadas a vial.
- 2.2. Separación a los linderos laterales y traseros. Las construcciones que se edifiquen a partir de la entrada en vigor del Plan General en parcelas de superficie superior a los mil (1.000) metros cuadrados se separarán de los linderos laterales y traseros una distancia equivalente a la mitad de su altura, y un mínimo de tres (3) metros.
- 2.3. No obstante, podrán adosarse a estos linderos laterales y traseros si esta circunstancia es objeto de un proyecto unitario de edificación en manzana completa.
- 2.4. Ocupación bajo rasante. La ocupación bajo rasante no superará la ocupación en planta de la edificación sobre rasante.
- 2.5. Edificabilidad. La edificabilidad neta será de tres (3) metros cuadrados de techo por cada dos (2) metros cuadrados de suelo de parcela neta.
- 2.6. Alturas. La que se señala en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa y con máximo de doce (12) metros.
- 2.7. Cuando la parcela constituya una manzana completa la edificación podrá, justificadamente, disponerse libremente en ella, fijándose las condiciones de posición y forma de la misma mediante un Estudio de Detalle, pudiendo en este caso alcanzar una altura máxima de quince (15) metros.

3. Condiciones particulares de estética.
  - 3.1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.
  - 3.2. Se prohíben los cuerpos salientes.
  - 3.3. Los rótulos o carteles anunciadores de los distintos establecimientos, tanto si se localizan sobre sus fachadas como si se ubican en soportes exentos, no podrán situarse en ningún caso por encima de la altura máxima de la cubierta de la edificación principal.
4. Condiciones Particulares de Uso.
  - 4.1 El uso principal de la subzona será el Industrial y Almacenamiento en todas sus categorías (excepto taller doméstico), no incompatibles ni con el modelo territorial ni con el medio urbano tal como se establece en el Artículo 6.1.6, y con las únicas limitaciones que se deriven de la aplicación de la Ley 7/ 1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía y de los Decretos 292/1995, 297/1995 y 153/1996 por los que se aprueban los Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental, de Informe Ambiental y de Calificación Ambiental, así como del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.
  - 4.2 Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
    - a. Servicios Avanzados en todas sus categorías.
    - b. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios.
      - Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio.
      - Oficinas y servicios personales.
      - Hotelero. Sólo en edificios de uso exclusivo, y en parcelas de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados.
      - Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.

- Agrupaciones terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo, en parcelas de superficie igual o superior a dos mil (2.000) metros cuadrados y en manzana completa.

- Garaje-Aparcamiento. En edificio no exclusivo, sólo en sótanos.

La edificabilidad máxima de edificios con destino exclusivo a Servicios Terciarios que se pretendan localizar en parcelas con la calificación de Industria en Edificación Compacta (IC) será de 1,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

- c. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

- d. Espacios Libres.

- e. Viario.

- f. Transportes e Infraestructuras Básicas.

4.3. Las operaciones de carga y descarga deberán quedar resueltas en el interior de la parcela o edificación.

• **Artículo 12.10.5. Áreas de Actividades Óptim@s en polígonos industriales existentes.**

1. El presente Plan identifica como áreas de oportunidad para la implantación de actividades óptimas para Sevilla las siguientes zonas industriales consolidadas:
  - a. Polígono Calonge.
  - b. Polígono Navisa.
  - c. Polígono Store.
  - d. Polígono Industrial Aeropuerto.
  - e. Polígono Carretera Amarilla.
  - f. Polígono Industrial Tablada
2. En dichos ámbitos sus condiciones particulares son las correspondientes a los dos artículos anteriores que resulten de aplicación conforme a los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa. No obstante, la implantación del uso pormenorizado de Servicios Avanzados, se ajustará a las siguientes condiciones si se plantea en parcelas de superficie igual o superior a tres mil (3.000) metros cuadrados, se regulará por las siguientes condiciones:

- a. Elaboración de un Plan Especial de Reforma Interior, que puede regular sobre las condiciones de parcelación, de forma y posición de la edificación, de uso, estéticas, de urbanización, etc.
- b. Incremento de la edificabilidad neta en los siguientes porcentajes
- |                                                |      |
|------------------------------------------------|------|
| - En parcelas hasta 3.500 m2 de superficie     | 25%. |
| - En parcelas hasta 4.000 m2 de superficie     | 30%  |
| - En parcelas hasta 4.500 m2 de superficie     | 35%  |
| - En parcelas hasta 5.000 m2 de superficie     | 40%  |
| - En parcelas de más de 5.000 m2 de superficie | 50%  |
- c. La apropiación social de una parte del espacio liberado para mejorar los niveles de equipamiento y espacios libres del Polígono. A tal fin se establecen los siguientes estándares de dotaciones, que deberán ser cedidos de forma gratuita:
- Dieciocho (18) metros cuadrados de suelo con destino a espacios libres por cada cien (100) metros cuadrados edificables de usos lucrativos.
  - Dieciocho (18) metros cuadrados de suelo con destino a equipamientos por cada (100) metros cuadrados edificables de usos lucrativos. Subsidiariamente, cuando se justifique la imposibilidad o inconveniencia del cumplimiento del anterior estándar por razones de la mejor ordenación, podrá sustituirse por la cesión de 6 m2 de equipamiento construido por cada 100 m2 edificables de uso lucrativos. Los equipamientos se destinarán preferentemente a dar soporte de suelo a las actividades vinculadas a la formación, investigación y difusión del conocimiento.
- d. Con el objetivo de propiciar un cambio de tendencia y una modernización de la imagen, se admitirán otros usos en estas operaciones de renovación, como son los usos hoteleros, de talleres artesanales y domésticos, de oficinas, servicios personales y despachos profesionales, y de equipamientos privados, hasta un máximo de un 35% de la edificabilidad total.
3. De igual forma, en los ámbitos de los polígonos industriales a que se refiere el apartado primero de este artículo se procederá a la constitución de Entidades Urbanísticas de Conservación a fin de garantizar que las obras que deben de ejecutarse con ocasión de las Actuaciones de Mejora Urbana previstas en este Plan se conserven adecuadamente.

## CAPÍTULO XI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN SERVICIOS AVANZADOS.

### • Artículo 12.11.1. Definición y aplicación.

1. Reconoce aquellas áreas donde se implantan edificaciones para acoger 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, así como servicios empresariales cualificados, en un entorno adecuado. Recoge, básicamente, el ámbito del Parque Tecnológico Cartuja 93.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en los Planos de Ordenación Detallada con las letras (SA).

### • Artículo 12.11.2. Condiciones de parcelación.

1. La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan, y cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.
2. Para nuevas subdivisiones la superficie de todas las parcelas deberá ser, como mínimo, de mil quinientos (1.500) metros cuadrados, y cumplir, además las siguientes condiciones:
  - Frente mínimo: Veinticinco (25) metros.
  - Forma de la parcela: Será tal que permitirá inscribir en su interior un círculo de veinticinco (25) metros de diámetro.

### • Artículo 12.11.3. Condiciones de posición y forma de los edificios.

1. Separación a linderos. Las construcciones e instalaciones se separarán un mínimo de cinco (5) metros a todos los linderos para frontal y cuatro (4) metros de los linderos laterales y traseros. Cuando sobre uno (1) de los linderos de la parcela haya una medianería vista, la nueva edificación se adosará a ella. La planta baja deberá alinearse a vial cuando así se disponga por el Plan General o en otros instrumentos de planeamiento de desarrollo.
2. Ocupación. La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto 2.1 anterior. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante.

3. Alturas. Las que se grafían en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, con un máximo de veinticinco (25) metros, y atendiendo a la siguiente relación:
  - a. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno.
  - b. Excepcionalmente, y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la actividad se podrá autorizar una altura superior. Todo ello sin aumentar la máxima edificabilidad permitida.
4. Edificabilidad. La edificabilidad neta será de dos (2) metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo de parcela neta. En casos de justificada necesidad por razones técnicas de ampliación ineludibles, la edificabilidad asignada podrá ser superada a condición de cumplir con el exceso mediante la transferencia del aprovechamiento necesario por operaciones de reparcelación voluntaria y siempre que no supere su tope máximo en más de un diez por ciento (10%).

• **Artículo 12.11.4. Condiciones de estética y de uso.**

1. Condiciones particulares de estética.
  - 1.1. Se permitirá las construcciones con soportales.
  - 1.2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII de estas Normas.
  - 1.3. Será obligatorio el vallado de las parcelas construidas con setos vivos de una altura mínima de cincuenta (50) centímetros.
  - 1.4. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.
  - 1.5. Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse, al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie

2. Condiciones particulares de usos.
  - 2.1. El único uso permitido es el de Servicios Avanzados en todas sus categorías, así como otros no descritos en el Título VI, Capítulo IV, de actividades basadas, fundamentalmente, en procesos de Investigación+Desarrollo+Innovación. Como usos complementarios del uso principal se admiten los Garajes-Aparcamientos privados, los Servicios Terciarios asociados a la actividad principal hasta un máximo de un cinco por ciento (5%).
  - 2.2. Además del uso pormenorizado principal se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
    - a. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
    - b. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

**CAPÍTULO XII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN SERVICIOS TERCIARIOS**

• **Artículo 12.12.1. Definición y aplicación.**

1. Comprende esta zona las áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para usos terciarios de diferente tipo, comerciales, oficinas, agrupaciones terciarias, etc. El objetivo de la ordenación es el reconocimiento, mantenimiento y creación de ámbitos en posiciones en las que por su accesibilidad, situación, densidad, etc., puedan concebirse estas actividades con peculiares características, que la diferencian de las que se integran sin solución de continuidad en la trama residencial. Por lo demás, las subzonas responden a distintas formas de implantación de las actividades terciarias.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa con la letra ST, que comprende las subzonas:
  - Edificación terciaria compacta (ST-C)
  - Edificación terciaria abierta (ST-A)
3. En las parcelas calificadas con uso pormenorizado de Servicios Terciarios en las que no se especifique su pertenencia a alguna de las subzonas previstas en el apartado anterior, se aplicarán, excepto en las determinaciones de uso, las condiciones de edificación pertenecientes a la zona de ordenanza en la que se incluyan el resto de las parcelas de la manzana en la que se encuentre. En todo caso si la calificación de Servicios Terciarios sin especificar subzona, se encuentra en el ámbito de la delimitación del Conjunto Histórico, se aplicarán las condiciones particulares del Capítulo II de este Título excepto en lo relativo a los usos admisibles que se regulará por lo dispuesto en el apartado 4. del artículo siguiente.



• **Artículo 12.12.2. Condiciones particulares de la subzona de edificación de servicios terciarios compacta (ST-C).**

1. Condiciones particulares de parcelas.

En el suelo urbano consolidado las unidades mínimas parcelarias serán las constituidas a la entrada en vigor del Plan. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación diferida se estará a lo dispuesto en su Plan Parcial o Plan Especial. Cuando se trate de ámbitos del urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa se admitirán segregaciones siempre que la parcela mínima resultante sean como mínimo de ochocientos metros cuadrados (800).

2. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

2.1. Ocupación. Las edificaciones y construcciones podrán ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, siempre que no supere la edificabilidad neta que le corresponde.

2.2. Alturas. Las que se grafían en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, atendiendo a la siguiente relación:

Nº de plantas	Altura máxima en metros
1	4,50
2	9,00
3	12,50
N >3 plantas	(Nx3,5m) + 2,00

2.3. Edificabilidad. La edificabilidad máxima sobre parcela se establece, en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo, en el siguiente cuadro. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

Nº de plantas	Edificabilidad
1	1,00 m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s.
2	1.80 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s.
N>2, y menor o igual a 5 plantas	0,7x N plantas
6 y más	4,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s.

3. Condiciones particulares de estética.

3.1. Se permitirá las construcciones con soportales.

3.2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII de estas Normas.

3.3. Será obligatorio el vallado de las parcelas construidas con setos vivos de una altura mínima de cincuenta (50) centímetros.

4. Condiciones particulares de usos.

4.1. El uso principal será el uso pormenorizado de Servicios Terciarios, en todas sus categorías, de acuerdo a lo especificado en el Título VI, Capítulo V, de las presentes Normas.

4.2. Además del uso pormenorizado principal se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

a. Vivienda: Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:

- Estar adscrita al edificio de servicios terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.
- La proporción máxima será de una viviendas por cada ocho mil (8.000) metros cuadrados edificables, y con un límite de ciento cincuenta ( 150) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.

b. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:

- Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las presentes Normas.
- Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.

c. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11.

d. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

e. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

• **Artículo 12.12.3. Condiciones particulares de la subzona de edificación de servicios terciarios abierta (ST-A).**

1. Condiciones particulares de parcelas.

1.1. En el suelo urbano consolidado las unidades parcelarias serán las constituidas a la entrada en vigor del Plan. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación diferida se estará a lo dispuesto en su Plan Parcial o Plan Especial. Cuando se trate de ámbitos del urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa se admitirán segregaciones siempre que la parcela mínima resultante sean como mínimo de cinco mil metros cuadrados (5.000).

1.2. Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el proyecto o Estudio de Detalle deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de la parcela. En todo caso, será preciso la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando se actúe sobre parcelas de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

2. Condiciones de posición y forma de los edificios.

2.1. Ocupación sobre rasante

- a. Para ocupaciones no predeterminadas por el propio Plan General, bien mediante ordenación pormenorizada, bien mediante las condiciones impuestas a la Áreas de Reforma Interior o Sectores del Suelo Urbano no Consolidado, se establece la ocupación máxima sobre rasante en un sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela. Para parcelas de superficie superior a cinco (5) hectáreas la máxima ocupación será del treinta por ciento (30%).
- b. Previo Estudio de Detalle podrá permitirse una ocupación mayor, siempre que el espacio que debiera ser libre de parcela sea destinado a espacio libre de uso y dominio público.

2.2. Ocupación bajo rasante. Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela con sótano para garaje.

2.3. Separación a linderos. Las edificaciones se separarán de las parcelas colindantes las siguientes dimensiones mínimas:

- a. En parcelas de superficie inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados: cuatro (4) metros.
- b. En parcelas de superficies comprendidas entre los dos mil uno (2.001) y los cinco mil (5.000) metros cuadrados: seis (6) metros.

c. En parcelas de superficie comprendida entre los cinco mil uno (5.001) y siete mil (7.000) metros cuadrados: ocho (8) metros.

d. En parcelas de superficie superiores a siete mil (7.000) metros cuadrados: diez (10) metros.

e. La planta baja deberá alinearse a vial cuando así se disponga por el Plan General o en otros instrumentos de planeamiento de desarrollo.

f. Cuando sobre uno (1) de los linderos de la parcela haya una medianería vista, la nueva edificación se adosará a ella.

2.4. Separación entre edificios.

a. Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a dos tercios de su altura ( $2h/3$ ). Si sus alturas fueren diferentes, esta distancia será equivalente a un tercio de la suma de ambas  $[(h1 + h2)/3]$ .

b. Cuando sobre las primeras plantas edificadas se levanten volúmenes construidos exentos éstos se separarán la mitad de la altura ( $h/2$ ) en los paramentos con huecos a piezas vivideras

2.5. Alturas. Las que se grafían en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, atendiendo a la siguiente relación:

Nº de plantas	Altura máxima en metros
1	4,50
2	9,00
3	12,50
N >3 plantas	(Nx3,5m) + 2,00

Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno. Sin que en ningún caso pueda ser superior a las cuatro (4) plantas.

- 2.6. Edificabilidad máxima. Para parcelas de superficie inferior a cinco (5) hectáreas, la edificabilidad máxima sobre parcela se establece, en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo, en el siguiente cuadro. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

Nº de Plantas	Edif. m2t/m2s
1	0,50
2	1,00
3	1,50
4	2,00
5	2,50
6	3,00
7	3,50
8	4,00
9 y más	4,50

Para parcelas de superficie superior a cinco (5) hectáreas, y con independencia de las alturas máximas señaladas en los Planos de Ordenación Completa, la máxima edificabilidad será de 0,5 metros cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo de parcela neta.

3. Condiciones particulares de estética.

- 3.1. Se permiten las construcciones con soportales, así como las plantas bajas porticadas.
- 3.2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido para ello en el Título VII de estas Normas.
- 3.3. La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamiento hasta un diez por ciento (10%) como máximo de las dotaciones exigidas por los usos implantados. El resto deberá ajardinarse.
- 3.4. Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela, con las siguientes condiciones:
- Que sean casetas de guarda y control de acceso, por lo que podrán ubicarse sobre los linderos frontales, y que no excedan de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.
  - Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela.

- 3.5. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

- 3.6. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.

4. Condiciones particulares de uso.

- 4.1. El uso principal será el uso pormenorizado de Servicios Terciario, en todas sus categorías, de acuerdo a lo especificado en el Título VI, Capítulo V, de las presentes Normas.

- 4.2. Además del uso pormenorizado principal se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

a. Vivienda: Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:

- Estar adscrita al edificio de servicios terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.
- La proporción máxima será de una viviendas por cada ocho mil (8.000) metros cuadrados edificables, y con un límite de ciento cincuenta ( 150) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.

b. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:

- Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las presentes Normas.
- Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.

c. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11.

d. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

e. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

• **Artículo 12.13.1. Definición y aplicación.**

1. Comprende esta zona las áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para uso terciario, fundamentalmente de grandes superficies comerciales, es decir, de 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, es igual o superior a los mil setecientos cincuenta (1.750) metros cuadrados. El objetivo de la ordenación es el reconocimiento, mantenimiento y mejora de grandes centros existentes.
2. Estas condiciones particulares, además de las establecidas en el Título VI, Artículo 6.5.38, se aplicarán en las manzanas o áreas así identificadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.

• **Artículo 12.13.2. Condiciones particulares de parcelación.**

Las parcelas edificables serán las constituidas a la entrada en vigor del Plan General, no permitiéndose ninguna nueva agregación o segregación de parcelas.

• **Artículo 12.13.3. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.**

1. Alineación exterior. La alineación exterior, que es la señalada en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, vendrá marcada en todos los casos con elementos de cerramientos que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.
2. Separación a Linderos. Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial que estuvieran construidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan. Las nuevas edificaciones e instalaciones se separarán, como mínimo, diez (10) metros de todos los linderos de la parcela.
3. Ocupación. La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto 2 anterior. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante.

4. Edificabilidad. La existente a la aprobación definitiva del Plan General. En casos de justificada necesidad por razones técnicas de ampliación ineludibles, la edificabilidad asignada podrá ser superada a condición de cumplir con el exceso mediante la transferencia del aprovechamiento necesario por operaciones de reparcelación voluntaria y siempre que no supere su tope máximo en más de un veinte por ciento (20%). En casos de parcelas no edificadas la máxima edificabilidad será de 0,5 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo de parcela neta.
5. Altura. La señalada en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa. Excepcionalmente, y por las justificadas razones técnicas a que se refiere el punto 4 anterior, se podrá autorizar una planta más en el veinte por ciento (20%) de los edificios.
6. La preexistencia de especies arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio de la Administración, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alienaciones y distancias de los volúmenes edificatorios, debiéndose ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación de Plan.

• **Artículo 12.13.4. Condiciones particulares de estética.**

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y todos sus parámetros deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.
2. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.
3. Se permitirán las construcciones con soportales.
4. Se dedicará a jardín arbolado el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de parcela libre de edificación arbolándose con una densidad mínima de un árbol cada 40 m<sup>2</sup>. Y los aparcamientos, con la dotación fijada por estas Normas para este uso pormenorizado deberán protegerse con arbolado al menos el cincuenta por ciento (50%) y el resto con marquesinas.
5. Será obligatorio el vallado de las parcelas construidas con setos vivos con una altura mínima de cincuenta (50) centímetros.

• **Artículo 12.13.5. Condiciones particulares de Uso.**

1. El uso principal será el terciario, uso pormenorizado de grandes superficies comerciales.
2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
  - a. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
    - Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las presentes Normas y sólo en la planta baja.
    - Actividades de almacenamiento y distribución, en las condiciones establecidas en el artículo 6.4.10 de las presentes Normas y sólo en planta baja.
  - b. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
    - Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio.
    - Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
    - Garaje- Aparcamiento. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regirán por las condiciones de los Aparcamientos Públicos.
  - c. Uso de estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes, con un máximo de dos aparatos surtidores, y que en ningún caso podrán tener acceso directo desde los viales públicos, ni podrán ser objeto de segregación de la parcela a la que se vinculan.
  - d. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
  - e. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

CAPÍTULO XIV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN ESTACIONES DE SERVICIO.



• **Artículo 12.14.1. Definición y aplicación.**

1. Comprende esta zona las áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para uso terciario, fundamentalmente estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes, es decir, actividades relacionadas con el suministro directo al público de combustibles hidrocarburantes, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.
2. Estas condiciones particulares, además de las establecidas en el Título VI, Artículo 6.5.39, se aplicarán en las manzanas o áreas así identificadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.

• **Artículo 12.14.2. Condiciones particulares de parcelación.**

Las parcelas edificables serán las constituidas a la entrada en vigor del Plan General, no permitiéndose ninguna nueva agregación o segregación de parcelas.

• **Artículo 12.14.3. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.**

1. Alineación exterior. La alineación exterior, que es la señalada en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, vendrá marcada en todos los casos con elementos físicos que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante, y que no podrán sobrepasar los sesenta (60) centímetros de altura.
2. Separación a Linderos. Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial que estuvieran construidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan. Las nuevas edificaciones e instalaciones se separarán, como mínimo, seis (6) metros de todos los linderos de la parcela.
3. Ocupación. La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto 2 anterior y en ningún caso podrán las edificaciones permitidas superar el cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante. Todas las actividades relacionadas con la Estación de Servicio y destinos complementarios deberán desarrollarse dentro de la parcela, aún las vinculadas con las maniobras de los vehículos, no admitiéndose en ningún caso la ocupación de las aceras ni de las calzadas.

4. Edificabilidad. La máxima edificabilidad para las edificaciones e instalaciones cubiertas será de 0,35 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo., con las siguientes particularidades:
  - a. Si cuenta con una superficie mayor de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de parcela, el índice de edificabilidad anterior se aplicará a los primeros dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, y a los restantes, 0,15 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.
  - b. En parcelas existentes con superficie inferior a mil (1.000) metros cuadrados, la edificabilidad será de 0,40 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo
5. Altura. Las construcciones se desarrollarán con carácter general en una sola planta de altura, pudiendo, si así lo estableciera la ordenanza de la zona, autorizarse una segunda planta, que no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la primera.

• **Artículo 12.14.4. Condiciones particulares de estética.**

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y todos sus paramentos deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.
2. La altura de la cubierta no podrá ser inferior a cuatro (4) metros ni superior a siete (7) metros. Las alturas máximas y mínimas establecidas anteriormente se medirán a partir del nivel de la acera en el punto medio del frente de la parcela y hasta la parte superior de la cubierta o hasta la mitad de la altura de la misma si ésta fuera inclinada o curva. En los casos en que por las características propias del terreno, la altura de las cubiertas no se pueda determinar en la forma establecida anteriormente, el Ayuntamiento, a través de la Gerencia de Urbanismo, podrá resolver la altura que corresponda aplicar a las cubiertas.
3. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.
4. En ningún caso la proyección de la cubierta podrá sobresalir del límite fijado por la alineación oficial de la calle.
5. En todos los casos el diseño de las cubiertas deberá armonizar con el entorno urbano-arquitectónico, evitando generar impactos negativos en el mismo.
6. Se dedicará a jardín arbolado por lo menos el quince por ciento (15%) de la superficie de parcela libre de edificación.

• **Artículo 12.14.5. Condiciones particulares de Uso.**

1. El uso principal será el terciario, uso pormenorizado de estaciones de servicio y unidades de suministro de carburantes.
2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
  - a. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
    - Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las presentes Normas
  - b. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
    - Comercio, en la categoría de pequeño comercio.
  - c. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

## TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

## CAPÍTULO I. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES: ORDENADO Y SECTORIZADO.

• **Artículo 13.1.1. Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.**

1. Constituyen el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores del presente Plan General los terrenos, específicamente delimitados en los planos en sectores, que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del Plan General, que a estos efectos se considera de doce años, mediante su desarrollo directo o en virtud de Planes Parciales.
2. En concordancia con el párrafo anterior, y en previsión de los largos períodos normalmente requeridos para la urbanización del suelo desde la clasificación de éste, se han incrementando las superficies o ámbitos anteriores estrictamente imprescindibles para el período de los doce años, con la clasificación, además, de ciertas zonas sin sectorizar que puedan satisfacer las demandas de suelo en el trienio posterior. La regulación del suelo urbanizable sin sectorizar se contiene en el Capítulo siguiente.

• **Artículo 13.1.2. División de los Sectores del Suelo Urbanizable.**

1. Los terrenos clasificados como urbanizables en las categorías de Ordenado y Sectorizado vienen ordenados y divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa y en el de Ordenación Estructural o.e.02.
2. El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores se divide en:
  - a. Suelo Urbanizable Ordenado: es el suelo urbanizable con delimitación sectorial en el que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada completa para su ejecución inmediata en los primeros años de las previsiones temporales del mismo por existir garantías suficientes para ello y contar aquélla con una aceptación generalizada de los sujetos interesados en su ejecución.

b. Suelo Urbanizable Sectorizado: es el suelo urbanizable con delimitación de sectores respecto al cual el presente Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística, para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.

c. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio: es el suelo urbanizable que proviene del Plan General anteriormente vigente que cuenta, a la entrada en vigor del presente Plan General, con su ordenación pormenorizada completamente establecida y no reúne condiciones para ser considerado como urbano.

3. Tendrán igualmente y de modo automático la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado, o en su caso Ordenado, los terrenos de la categoría del Suelo Urbanizable No Sectorizado previstos en el Plan General, cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización.

• **Artículo 13.1.3. Relación de los Sectores delimitados en el Suelo Urbanizable.**

Los ámbitos de planeamiento del suelo urbanizable con delimitación de sectores son:

## A. Suelo Urbanizable Ordenado

Distrito Bellavista-Palmera (DBP)

SUO-DBP-01 Palmas Altas Norte

Distrito Este (DE)

SUO-DE-01 Santa Bárbara 1

Distrito Macarena Norte (DMN)

SUO-DMN-01 Buenaire

## B. Suelo Urbanizable Sectorizado

Distrito Bellavista-Palmera (DBP)

SUS-DBP-02 Palmas Altas Sur

SUS-DBP-03 Cortijo Cuarto Norte

SUS-DBP-04 Cortijo Cuarto Sur

SUS-DBP-05 Hospital de Valme

SUS-DBP-06 Villanueva del Pítamo

SUS-DBP-07 Pítamo Sur

Distrito Cerro-Amate (DCA)

SUS-DCA-01 Palmete

Distrito Este (DE)

SUS-DE-02 Santa Bárbara 2  
 SUS-DE-03 Santa Bárbara 3  
 SUS-DE-04 Santa Bárbara 4  
 SUS-DE-05 Santa Bárbara 5  
 SUS-DE-06 Torreblanca Este  
 SUS-DE-07 Torreblanca Oeste  
 SUS-DE-08 Hacienda Santa Bárbara  
 SUS-DE-09 Hacienda El Rosario  
 SUS-DE-10 Heineken  
 SUS-DE-11 San Rafael

Distrito Macarena Norte (DMN)

SUS-DMN-02 San Nicolás Este  
 SUS-DMN-03 San Nicolás Oeste  
 SUS-DMN-04 Aeropuerto Viejo  
 SUS-DMN-05 Higuera Sur  
 SUS-DMN-06 Higuera Norte  
 SUS-DMN-07 Polígono de Reciclaje

• **Artículo 13.1.4. Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.**

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones:

1.1. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:

- a. La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.
- b. Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.
- c. Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.
- d. La asignación de los usos globales en cada sector.

- e. Asignación de intensidades o densidades de ocupación.
- f. Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.
- g. Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.
- h. Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
- i. Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
- j. Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales

1.2. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:

- a. Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.
- b. De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.
- c. También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.

1.3. El resto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada que, con el carácter de potestativas, establece en el Suelo Urbanizable Ordenado:

- La asignación de los usos pormenorizados.
- La definición de los sistemas locales.
- La determinación de la altura de las edificaciones.
- Señalamiento de alineaciones y rasantes.
- Establecimiento de las tipologías y ordenanzas.

- Establecimiento, en su caso, del sistema de actuación.
  - Establecimiento de plazos para la ejecución urbanística.
  - Identificación, en su caso, de los edificios declarados expresamente fuera de ordenación y los de necesaria conservación.
2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado vienen ordenados y estructurados, en virtud del número 1 anterior, en sectores de ordenación mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:
- a. Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los Sistemas Generales incluidos en la delimitación del sector se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados, salvo que por sí mismos constituyan un sector de planeamiento especial. Cada sector puede tener varias zonas diferentes, incluso con usos globales distintos y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.
  - b. Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distintos usos pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
  - c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva. El mismo uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología de contenedor puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología se produzca en zonas de distinta intensidad e, inversamente, zonas de la misma intensidad o aprovechamiento tengan edificaciones con distintas tipologías.
  - d. Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos de ordenación detalla, ya sea de forma directa o mediante planeamiento parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales, según la etapa en que convenga su promoción, y por los operadores que en cada uno deban o puedan iniciar su promoción.
  - e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector y del Suelo Urbanizable interesado que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial de los sectores nuevos entre sí y con el tejido urbano heredado, limita las tipologías de

edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico con el que deberá armonizar y trata de evitar las interrupciones lingüísticas o sintácticas en la lectura histórica del medio urbano heredado y de su patrimonio cultural en sentido amplio. La asignación al territorio de la morfología urbana estructuradora de su ordenación global se expresa en los planos y fichas que integran el Plan.

3. No obstante lo anterior, de forma excepcional, algunos terrenos calificados de Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable pueden quedar excluidos de la delimitación de los respectivos sectores, sin perjuicio de su necesaria adscripción a efectos de su gestión urbanística a las distintas Áreas de Reparto del urbanizable.
4. En la redacción de los respectivos Planes Parciales del Suelo Urbanizable Sectorizado serán de aplicación las normas sobre grado de vinculación establecidas en los artículos 1.2.5, 1.2.6, 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6 y 2.2.7. De igual modo, se seguirán las normas contenidas en el artículo 1.2.6 y 1.1.7 para la innovación de la ordenación detallada de los Suelos Urbanizables Ordenados.
5. Los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado o adscritos al mismo, cuando no vengán incluidos en sectores, se ejecutarán directamente, sin necesidad de formular planeamiento especial.
6. La ordenación estructural y pormenorizada preceptiva de los Sectores Suelo Urbanizable Ordenado (SUO-DBP-01, SUO-DE-01, SUO-DMN-01) se expresa en las fichas del Anexo I La ordenación detallada completa de carácter potestativa se contiene en el Documento de este Plan denominado "Ordenación Detallada del Suelo Urbanizable Ordenado".

• **Artículo 13.1.5. Unidad mínima de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado.**

1. Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado son los sectores pertenecientes a esta categoría expresamente delimitados en los planos respectivos. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de los sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que se haya desarrollado el sector.
2. Sectores de planeamiento integrado o simultáneo. En desarrollo del Plan podrán identificarse aquellos sectores que deben coordinarse e integrar su ordenación de desarrollo, a fin de asegurar los objetivos generales y específicos definidos en el presente Plan para cada zona y garantizar la correcta solución de continuidad en los tratamientos de bordes intersticiales. A tal fin el desarrollo de la planificación en estos sectores se realizará mediante la formulación

de un Plan Parcial que englobará aquellos sectores de una misma zona que deben coordinarse, incluso perteneciendo a cuatrienios distintos. Alternativamente, podrá llevarse a cabo esta coordinación mediante la tramitación conjunta y simultánea de planes parciales individualizados para cada sector. También podrá llevarse a cabo la mencionada coordinación con la previa formulación y aprobación de un Avance de Planeamiento para el Área, que establezca los criterios a los que han de ajustarse los Planes Parciales de los sectores que lo integran y que podrán, entonces, tramitarse y desarrollarse de forma autónoma.

En las unidades de planeamiento integrado o simultáneo, el cómputo de las dotaciones de equipamiento y demás usos públicos exigidos por la legislación vigente, se podrá hacer de forma global como si se tratase de un único sector, a fin de determinar la localización y tamaño de las dotaciones con la máxima optimización social, si bien cada uno de ellos deberá contener la superficie total de suelos de cesión gratuita que proporcionalmente le corresponden afín de asegurar la justa distribución de cargas.

3. La programación temporal de los sectores del Urbanizable Sectorizado se realizará conforme a las previsiones de programación y prioridades expresadas en estas Normas y en las fichas individualizadas de cada uno de ellos anexas; no obstante podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales.

Cuando en la ficha correspondiente se adscriba el desarrollo del sector de forma genérica a uno de los dos cuatrienios, se entenderá que el deber de formulación y presentación del Plan Parcial debe cumplimentarse en el plazo de dos años desde el inicio del cuatrienio señalado.

• **Artículo 13.1.6. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.**

1. En el suelo urbanizable con delimitación de sectores se establecen 17 Áreas de Reparto integrada cada una de ellas por los sectores y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión que a continuación se indican:

- Distrito Bellavista-Palmera (DBP)

Área de Reparto: BP-01/UZ  
Sectores que la integran:

SUO-DBP-01	Palmas Altas Norte
------------	--------------------

Área de Reparto: BP-02/UZ  
Sectores que la integran:

SUS-DBP-02	Palmas Altas Sur
------------	------------------

Área de Reparto: BP-03/UZ  
Sectores que la integran:

SUS-DBP-03	Cortijo Cuarto Norte
SUS-DBP-04	Cortijo Cuarto Sur
SUS-DBP-05	Hospital de Valme

Área de Reparto: BP-04/UZ  
Sectores que la integran:

SUS-DBP-06	Villanueva del Pítamo
------------	-----------------------

Área de Reparto: BP-05/UZ  
Sectores que la integran:

SUS-DBP-07	Pítamo Sur
------------	------------

- Distrito Cerro-Amate (DCA)

Área de Reparto: CA-01/UZ  
Sectores que la integran:

SUS-DCA-01	Palmete
------------	---------

- Distrito Este (DE)

Área de Reparto: E-01/UZ  
Sectores que la integran:

SUO-DE-01	Santa Bárbara 1
SUS-DE-02	Santa Bárbara 2
SUS-DE-03	Santa Bárbara 3
SUS-DE-04	Santa Bárbara 4
SUS-DE-05	Santa Bárbara 5

Área de Reparto: E-02/UZ  
Sectores que la integran:

SUS-DE-06	Torreblanca Este
SUS-DE-07	Torreblanca Oeste
SUS-DE-08	Hacienda Santa Bárbara

Área de Reparto: E-03/UZ  
Sectores que la integran:

SUS-DE-09	Hacienda El Rosario
-----------	---------------------

Área de Reparto: E-04/UZ  
Sectores que la integran:

SUS-DE-10 Heineken

Área de Reparto: E-05/UZ  
Sectores que la integran:

SUS-DE-11 San Rafael

- Distrito Macarena Norte (DMN)

Área de Reparto: MN-01/UZ  
Sectores que la integran:

SUO-DMN-01 Buenaire

Área de Reparto: MN-02/UZ  
Sectores que la integran:

SUS-DMN-02 San Nicolás Este  
SUS-DMN-03 San Nicolás Oeste

Área de Reparto: MN-03/UZ  
Sectores que la integran:

SUS-DMN-04 Aeropuerto Viejo

Área de Reparto: MN-04/UZ  
Sectores que la integran:

SUS-DMN-05 Higuera Sur

Área de Reparto: MN-05/UZ  
Sectores que la integran:

SUS-DMN-06 Higuera Norte

Área de Reparto: MN-06/UZ  
Sectores que la integran:

SUS-DMN-07 Polígono de Reciclaje

2. El Aprovechamiento Medio para cada área de reparto de los suelos urbanizables con delimitación de sectores es:

- Distrito Bellavista-Palmera (DBP)

Área de Reparto: BP-01/UZ:	0,4000 UA/M2(1)
Área de Reparto: BP-02/UZ:	0,4595 UA/M2
Área de Reparto: BP-03/UZ:	0,4567 UA/M2
Área de Reparto: BP-04/UZ:	0,4607 UA/M2
Área de Reparto: BP-05/UZ:	0,4537 UA/M2

(1) Se respeta el aprovechamiento medio establecido en el Plan de Sectorización tramitado. No obstante, a efecto de equivalencia con el cálculo de aprovechamiento medio realizado de forma general, le correspondería al AR-BP-01/UZ un aprovechamiento medio de 0,4410 UA/M2

- Distrito Cerro-Amate (DCA)

Área de Reparto: CA-01/UZ	0,4592 UA/M2
---------------------------	--------------

- Distrito Este (DE)

Área de Reparto: E-01/UZ	0,4629 UA/M2
Área de Reparto: E-02/UZ	0,4594 UA/M2
Área de Reparto: E-03/UZ	0,4419 UA/M2
Área de Reparto: E-04/UZ	0,4803 UA/M2
Área de Reparto: E-05/UZ	0,4405 UA/M2

- Distrito Macarena Norte (DMN)

Área de Reparto: MN-01/UZ	0,4798 UA/M2
Área de Reparto: MN-02/UZ	0,4506 UA/M2
Área de Reparto: MN-03/UZ	0,4369 UA/M2
Área de Reparto: MN-04/UZ	0,4377 UA/M2
Área de Reparto: MN-05/UZ	0,4359 UA/M2
Área de Reparto: MN-06/UZ	0,2443 UA/M2

• **Artículo 13.1.7. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio.**

1. Tienen la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, los siguientes Sectores que constituyen Ámbitos de Planeamiento Incorporado:

Distrito Este (DE)

API-DE-01 Aeropuerto, que se corresponde con el Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada del SUNP-AE-1 con aprobación definitiva 29-10-04

API-DE-03 Torreblanca Sur, que se corresponde con el Plan Parcial del SUNP-TO-2.

Distrito Macarena Norte (DMN)

API-DMN-03 Valdezorras, que se corresponde con el Plan Parcial del SUP- PM3.

2. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas y sin perjuicio de aquellas alteraciones puntuales que se expresan en el Anexo I. Fichas de Ámbitos de planeamiento de desarrollo y/o gestión. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las fichas contenidas en el citado anexo de las presentes Normas Urbanísticas.
3. Su Aprovechamiento Medio es el derivado del instrumento de planeamiento general del que traen su causa.
4. El aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado al tiempo de la entrada en vigor del Plan General; en otro caso el régimen de derechos y deberes será el correspondiente al suelo urbanizable ordenado, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.
5. Se aplicarán idénticas reglas de interpretación y resolución de dudas que las expresadas en el artículo 11.1.9 para los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Urbano.
6. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas pertenecientes de las fincas incluidas en estos ámbitos mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado excepto cuando tenga por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente reflejada en el apartado de determinaciones complementarias, en cuyo caso para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General.

7. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable Transitorio que se contienen en las Fichas del Anexo I que tienen calificaciones de uso residencial, la densidad máxima de viviendas en dicho ámbito será la establecida en su Ficha respectiva, que se corresponde con la asignada por el documento asumido de planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente con anterioridad. De igual forma el número máximo de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el Plan Parcial asumido. No obstante, y considerando la derogación del artículo 4.14.2 de las Ordenanzas del Plan General anterior, podrá aplicarse para contabilizar el número máximo de viviendas en cada parcela la regulación establecida en la Disposición Transitoria Primera apartado 6 de estas Normas siempre que se cumplimenten los requisitos establecidos en ésta.

• **Artículo 13.1.8. El estatuto del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.**

1. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado:

A. Derechos

Los derechos y facultades del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, son:

- a. El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto.
- b. En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
- c. En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
- d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
- e. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización

## B. Deberes

Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, son:

- a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un Sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
  - b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
  - c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.
  - d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
  - e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
  - f. Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.
  - g. Financiar 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. A fin de asegurar una redistribución proporcional de esta carga entre los suelos urbanizables, se establece una participación en la financiación de parte de la ejecución de los sistemas generales de carácter urbano por importe de 30,51 euros por unidad de aprovechamiento urbanístico, en el que no se incluyen los conceptos impositivos que correspondan. De forma anual, la Administración Urbanística Municipal actualizará esta cantidad conforme al índice de los precios que se refieren a la obra urbanizadora.
  - h. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.
  - i. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
  - j. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
  - k. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
  - l. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
2. De igual forma será exigible la financiación de la ejecución de los Sistemas de Espacios Libres interiores del Sector a aquellos sectores que cuenten en el cálculo del Aprovechamiento Medio y Objetivo con un Coeficiente de Urbanización inferior a uno (1) así como a aquellos otros sectores, con coeficiente diferente pero en los que concurran los requisitos a los que se refiere el párrafo segundo del artículo 4.2.12 apartado 5 de estas Normas.

**• Artículo 13.1.9. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado.**

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:
  - a. Los terrenos quedarán vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.
  - b. Los terrenos por ministerio de la ley quedarán afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, de la distribución justa de los beneficios y cargas y de los deberes enumerados anteriormente, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.
  - c. Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
  - d. Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.
2. En la categoría de suelo urbanizable ordenado las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:
  - a. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
  - b. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
  - c. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto.
3. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, quedan prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.
4. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplieren los requisitos y condiciones establecidos en el artículo 11.2.9.

5. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

**• Artículo 13.1.10. Ejecución del Suelo Urbanizable Ordenado.**

1. Salvo determinación en contrario en las fichas individualizadas de cada una de las actuaciones urbanísticas, el ámbito de cada sector del suelo urbanizable ordenado coincidirán con el de la unidad de ejecución.
2. La gestión de la unidad de ejecución se realizará por el sistema de actuación establecido en cada caso.
3. De no fijarse plazos concretos en la ficha del Anexo I para el inicio de la actividad de ejecución, se entenderá que el plazo para la aprobación del proyecto redistributivo y proyecto de urbanización correspondiente será de dieciocho (18) meses, a contar desde la aprobación definitiva del presente Plan General. Las obras de urbanización deberán iniciarse en el plazo de doce (12) meses desde la aprobación del proyecto de urbanización y acabados en el plazo de treinta (30) meses.

**• Artículo 13.1.11. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizado, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.
2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.
3. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:
  - a. Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
  - b. No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.
  - c. Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
  - d. Ejecución de las obras de urbanización.

4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo anterior.

• **Artículo 13.1.12. Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

1. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución.
2. No obstante lo anterior, el Plan Parcial que ordene detalladamente el Sector pueda establecer, de forma justificada, más de una unidad de ejecución en su seno. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamiento medio entre sí sean superiores al quince por ciento (15%).
3. El Plan Parcial determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Normas.

**CAPÍTULO II. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.**

• **Artículo 13.2.1. Definición.**

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso. En este suelo, que no es necesario para conseguir las previsiones normales del Plan, potencial y eventualmente se puede desarrollar un proceso urbanizador y edificatorio en el que pueda tener cabida, bien las demandas previsibles a partir del décimo año de la entrada en vigor del Plan General, o bien las imprevistas según las circunstancias sobrevenidas para su puesta en uso, quedando sometido, en todo caso, a condiciones precisas de desarrollo, garantías y prestaciones públicas que lo justifiquen. No obstante, algunos ámbitos podrán tener un desarrollo anticipada si así expresamente se indica en la ficha correspondiente para atender usos de actividades económicas de interés municipal.
2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semiautónomas el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste. De igual forma, se delimita en aquellas otras zonas en las que aun alejadas de la ciudad los terrenos tienen suficiente aptitud para desarrollar actuaciones urbanísticas singulares que redunden en el progreso económico y social de la ciudad.

3. La delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado se señala en el plano de clasificación, indicándose en las normas particulares los usos globales incompatibles, así como los condicionantes previos que se derivan de la estructura general y orgánica establecida por el presente Plan General para su eventual desarrollo.
4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, todo ello en caso de que no se opte por integrar en un único Plan de Sectorización la totalidad de este suelo.

• **Artículo 13.2.2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización.**

1. No podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en detrimento de las previsiones de programación del Plan General, contra sus prioridades o previsiones.
2. La delimitación del ámbito de los Planes de Sectorización en la totalidad del SUNS, para su adecuada inserción en la estructura urbana del Plan, se decidirá de tal forma que no se dejen superficies residuales de SUNS, entre estos y el Suelo Urbano o el Urbanizable, cuyas dimensiones, estructura y usos o actividades, por su marginalidad o inadecuada estructuración resultante, no permitan el desarrollo ulterior de éstas mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas autosuficientes; procediéndose necesariamente a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo Plan de Sectorización.
3. En todos los casos serán prioritarias y preferentemente promovidos o seleccionados, entre opciones de similares usos globales, los ámbitos del SUNS más próximos al Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado, antes que los más próximos al Urbanizable Sectorizado y, en ambos casos, los que impliquen menores costos económicos en infraestructuras de conexión a los sistemas existentes en orden a evitar espacios intersticiales vacíos o saltos en el proceso urbanizador. No obstante lo anterior, se considera que la sectorización del ámbito del Nodo Logístico Norte es de interés público, por lo que puede acometerse de modo inmediato desde el momento en que la Administración competente en centros logísticos de transportes programe las inversiones precisas para su materialización.
4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización, la Administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección con respeto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Normas.
5. Sólo nacerá el derecho a la transformación de este suelo para los propietarios, tras los acuerdos de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de compensación y de aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

• **Artículo 13.2.3. Relación de los ámbitos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado**

Los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General son:

Distrito Este (DE)

SUNS-DE-01	Peromingo
SUNS-DE-02	Aeropuerto N IV

Distrito Macarena Norte (DMN)

SUNS-DMN-01	Nodo Logístico Norte
SUNS-DMN-02	Miraflores
SUNS-DMN-03	Camino de Brenes

• **Artículo 13.2.4. Limitaciones.**

Las exigencias mínimas de planeamiento, que deberá respetar el Plan de Sectorización, son las especificadas en el presente Plan con carácter general para este tipo de instrumentos de ordenación y, para cada ámbito, en los planos de ordenación y en las fichas individualizadas que se incluyen como anexo de las presentes Normas Urbanísticas.

• **Artículo 13.2.5. Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.**

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, son susceptibles de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo, previa delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

• **Artículo 13.2.6. Facultades de los propietarios de terrenos clasificados como Urbanizable No Sectorizado.**

1. Los propietarios de terrenos que pertenezcan al Suelo Urbanizable No Sectorizado, les corresponde las siguientes facultades:
  - a. El derecho de formular al Municipio consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del Municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para responder a la consulta realizada es 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.

- b. El derecho a la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio eficaz de este derecho requiere en todo caso la aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, el derecho a la iniciativa coincidirá exclusivamente con la facultad de la presentación de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, que deberá realizarse a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifique la oportunidad y conveniencia de su formulación, su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en las normas particulares para cada ámbito. Para la válida tramitación de la propuesta será necesario acuerdo municipal de formulación que en ningún caso implicará derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

• **Artículo 13.2.7. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:
  - a. Las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.
  - b. Las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.
  - c. Las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del suelo urbanizable no sectorizado de que se trate.
2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquél.

## TÍTULO XIV. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

## CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

## SECCIÓN PRIMERA. ASPECTOS GENERALES.

• **Artículo 14.1.1. Ámbito.**

Las Normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados por el vigente Plan General como no urbanizables.

• **Artículo 14.1.2. Delimitación y limitaciones.**

Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado. Sus límites, categorías y subcategorías de suelo y áreas, vienen grafiados en los planos de ordenación del Suelo No Urbanizable.

• **Artículo 14.1.3. Categorías del Suelo No Urbanizable.**

1. Se distinguen tres categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable de Sevilla:

1.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:

- a. Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- b. Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en genera.

1.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística, son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por:

- a. Bien directamente por este Plan General por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico.
- b. Bien por algún planeamiento de ordenación del territorio, que establezca disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

1.3. Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que no es otro sino el agropecuario, por ser inadecuados para un desarrollo urbano, al tiempo que cumplen una función equilibradora del sistema territorio, por:

- a. Ser necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.
- b. Ser necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- c. Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- d. La existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- e. Ser improcedente su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio.

2. Las determinaciones específicas para cada una de estas categorías, se desarrollan en las normas particulares establecidas en el capítulo siguiente.

## SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN.

• **Artículo 14.1.4. Destino.**

Los terrenos clasificados como no urbanizables no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación que los regula, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

• **Artículo 14.1.5. Régimen general de uso y de las edificaciones en Suelo No Urbanizable.**

1. En la clase de suelo no urbanizable, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas se observarán las siguientes reglas, que constituyen el régimen general:
  - a. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o avícolas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
  - b. Excepcionalmente, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones que tengan la consideración de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.
2. En Suelo No Urbanizable de Especial Protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el planeamiento urbanístico, que sean en todo caso compatibles con su régimen de protección. En consecuencia, estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en las presentes Normas, pudiendo en consecuencia quedar limitado el régimen general de uso y edificación establecido en el apartado anterior.

• **Artículo 14.1.6. Condiciones generales de la edificación.**

1. Las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso a que se vinculen
2. Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción separarse de sus linderos. Por ello las edificaciones cualesquiera que sea su naturaleza, se situarán como mínimo a 10 metros de los linderos de la finca y a 50 metros de la edificación más cercana, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas específicas que regulan los usos en el no urbanizable.

3. Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas.
4. Tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno. A tal efecto, las construcciones en el medio rural a que se refiere esta clase de suelo, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona. En general queda prohibida la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas -salvo instalaciones industriales- y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren.
5. Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso (vivienda, industria, etc.), serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a sesenta centímetros (60) de alto en cada punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta ciento setenta (170) centímetros de alto, medidos de igual forma, y entre éstos se colocarán reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los ciento veinte (120) centímetros.
6. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje para evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje
7. El presente Plan General regula además, en sus normas particulares, las condiciones y limitaciones que han de concurrir y exigirse en cada caso, para autorizar los citados usos y edificaciones.

• **Artículo 14.1.7. Las Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.**

1. Cuando el presente Plan General posibilite en algunas de las categorías del Suelo No Urbanizable la realización de obras o instalaciones no vinculados a las explotaciones naturales de los suelos rústicos, que sean consideradas actuaciones de interés público, sólo se podrán autorizar en las condiciones determinadas en las presentes Normas, así como en las fijadas en el correspondiente Plan Especial o en su caso, Proyecto de Actuación.
2. Las actuaciones que pueden considerarse de interés público son las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos:
  - a. De utilidad pública o interés social.
  - b. Procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelo.

- c. Resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.
  - d. No induzca a la formación de nuevos asentamientos
3. Los usos susceptibles de ser autorizados como actuaciones de interés público son los usos industriales no incompatibles con el modelo territorial, tal como están definidos en el Artículo 6.1.6 de las presentes Normas, los equipamientos públicos y privados, y servicios terciarios conforme a la definición contenida en el Capítulo II del presente Título del Suelo No Urbanizable.
4. Las Actuaciones de Interés Público requieren para su autorización, como trámite previo al otorgamiento de la licencia, la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, con la finalidad de apreciar la concurrencia de las circunstancias que legitiman la consideración de la actividad como de Actuación de Interés Público.
5. Para la autorización, además de la admisibilidad expresa del uso en la categoría de suelo no urbanizable atribuida al terreno donde pretenda localizarse, ha de apreciarse en cada caso concreto el carácter de interés público de la instalación y la concurrencia del resto de requisitos expresados en el apartado 2. De igual modo se ponderarán las siguientes circunstancias:
- a. Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.
  - b. Incidencia de la actividad sobre el destino del Suelo No Urbanizable general, y evaluación del impacto en el medio físico.
  - c. Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico-social.
6. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación determina una declaración específica de aptitud de los terrenos en los que se pretende desarrollar la actuación y la legitimación para ejercer esa posibilidad. La habilitación se realiza por el plazo temporal establecido en la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación. En ningún caso será inferior al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión. Una vez que culmine este plazo, la actividad debe cesar, sin perjuicio de que se solicite y se obtenga la renovación, si siguen persistiendo las causas que motivaron la declaración de interés público.
7. Procede la formulación de Plan Especial en el caso de actividades en las que concurra alguna de las circunstancias siguientes:
- a. Comprender terrenos pertenecientes a Sevilla y otro término municipal adyacente.

- b. Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales a juicio de la Administración Municipal o Autonómica.
- c. Afectar a la ordenación estructural del Plan General en concreto, cuando se plantee la autorización en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- d. En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los demás casos, la autorización se realizará mediante Proyecto de Actuación de Interés Público.

8. Las determinaciones que, con carácter de mínimos, debe contener el Plan Especial, o en su caso, el Proyecto de Actuación, sin perjuicio de las previsiones del artículo 42 de la LOUA, son:
- a. Justificación de la utilidad pública o interés social de su objeto.
  - b. Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.
  - c. Justificación procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable
  - d. Justificación de la ubicación concreta propuesta
  - e. Estudio de la incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales
  - f. Justificación de la compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable concreta en la que se sitúe
  - g. Justificación de la no inducción de la formación de nuevos asentamientos.
9. El promotor de la actividad de interés público, además de los deberes legales derivados de la clasificación del suelo no urbanizable, deberá asumir las siguientes obligaciones:
- a. El pago a la Administración Urbanística de una prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable en cuantía mínima del cinco por ciento y máxima del diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva del uso, excluido el coste de las maquinarias y equipos. Este pago se devenga en el momento de otorgamiento de la licencia. La cuantía se determinará por el Ayuntamiento en función del carácter de la actividad y condiciones de implantación aprobando a tal fin una Ordenanza reguladora.

- b. La prestación de garantía por cuantía mínima del 10% del importe de la inversión para responder de los gastos derivados de los incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes de las labores de restitución de los terrenos.
  - c. La solicitud de licencia en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de la autorización de la Actuación.
  - d. La ejecución de las obras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad.
- **Artículo 14.1.8. Régimen concurrente de la legislación sectorial agraria.**
    1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos calificados como urbanizables, mientras no posean ordenación pormenorizada, o Suelos No Urbanizables, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.
    2. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables, a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada que se señala en cada zona del Suelo No Urbanizable del presente Plan.
    3. La condición de edificable de toda parcela viene regulada por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas de la Administración de Agricultura.
    4. En consecuencia, las parcelas mínimas edificables y el concepto de núcleo de población, en el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable o del Urbanizable, hasta que posea ordenación pormenorizada, no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para sus fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.
    5. Con independencia de las unidades mínimas de cultivo, cuando sobre un espacio agrario existiese un plan del Ministerio de Agricultura o de la Consejería de Agricultura y Pesca sobre mejora de la explotación, el régimen jurídico de la propiedad, unidades indivisibles, requisitos y demás condiciones, serán en todo caso las que en tales planes y en sus documentos públicos se exijan, respetándose sus determinaciones y limitaciones en el planeamiento de las presentes Normas o en los Planes que las desarrollen siempre que sean más restrictivas que las del presente Plan.

6. En las enajenaciones o segregaciones de fincas rústicas deberá hacerse constar expresamente, en el correspondiente título de enajenación, las condiciones de edificación y uso derivadas del presente Plan, así como las referentes a cultivos protegidos y cláusulas sobre la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes, junto con las limitaciones y deberes derivados por los que el adquirente quedará subrogado en lugar y puesto del anterior propietario.
7. Toda parcelación o segregación de fincas deberá contar con licencia municipal o certificado de innecesariedad.
8. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas edificadas, edificables y no edificables, deberá hacer constar las condiciones urbanísticas a que se refiere el número anterior y las derivadas al presente Plan; el incumplimiento será considerado infracción urbanística a los efectos de su sanción.

### SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

- **Artículo 14.1.9. Régimen Jurídico.**

1. Cualquiera que sea la zona, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona puede ser autorizado.
2. La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable impone este Plan y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

- **Artículo 14.1.10. Derechos y Deberes de los propietarios.**

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable, las siguientes facultades y deberes:

1. Facultades:
  - a. Realizar los actos de uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las normas urbanísticas.

- b. Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en el presente Plan, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso, el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.
2. Deberes:
- a. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
- b. Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- c. Conservar y mantener el suelo y, en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutará por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.
- d. Realizar las actuaciones de repoblación forestal contenidas en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales.
- e. Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- f. Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.
- g. Respetar las limitaciones de uso que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia del dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos.

## CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN

### • Artículo 14.2.1. Clases de Usos.

1. El uso global del Suelo No Urbanizable de Sevilla es el Uso Agropecuario, definido conforme a los Artículos 6.1.1 y 6.1.3 del Capítulo I, del Título VI.
2. Se establecen los siguientes usos pormenorizados:
  - a. Actividades agrícolas: Se incluyen dentro de esta actividad las ligadas directamente al cultivo de recursos vegetales. Distinguiéndose:
    - a.1. Agrícola Tradicional, cuando la actividad se realiza sin la instalación o construcción de ningún elemento, ni la alteración de la condiciones topográficas.
    - a.2. Instalación o construcción de invernaderos y viveros: Se trata de instalaciones o construcciones fijas o semipermanentes para el abrigo de los cultivos, así como las instalaciones destinadas al cultivo de plantones para su posterior trasplante.
    - a.3. Actividades forestales: Se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente a la explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.
  - b. Actividades ganaderas: Se incluyen en esta actividad la cría de todo tipo de ganado. Dentro de la misma se prevén específicamente los establos, granjas avícolas y similares, incluyéndose aquellas construcciones destinadas a la producción comercial o sus productos. En ella pueden diferenciarse: la ganadería extensiva y la estabulada o intensiva, la ganadería de especies tradicionales y las ganaderías de especies exóticas.
  - c. Actividades vinculadas a la explotación agraria:
    - c.1. Obras e instalaciones anejas a la explotación, se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos, embalajes y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.

Los establos y vaquerías no podrán situarse en ningún caso a menos de mil (1000) metros respecto al límite del suelo urbano o urbanizable de uso global residencial y a menos de setecientos cincuenta (750) metros en el caso de uso de actividades económicas. Las cuadras no podrán situarse a menos de quinientos (500) metros del suelo urbano o urbanizable.

- c.2. Obras e instalaciones de transformación de productos agrícolas: se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación, embalaje y comercialización de productos. Se incluyen igualmente los almacenes, depósitos, comercios, etc. de productos necesarios para el desarrollo del uso agropecuario.

Las instalaciones industriales de primera transformación no podrán situarse en ningún caso a menos de mil (1000) metros respecto al límite del suelo urbano o urbanizable de uso global residencial y a menos de setecientos cincuenta (750) metros en el caso de uso de actividades económicas. Los almacenes y depósitos necesarios para el uso agropecuario, deberán separarse al menos quinientos (500) metros del suelo urbano o urbanizable, excepto en el caso de que se destinen al almacenaje de productos peligrosos o que causen molestias en cuyo caso se exigirá igual separación que la que se establece a continuación para las balsas.

Las balsas de decantación vinculadas a las actividades industriales de primera transformación deberán situarse al menos a mil quinientos (1.500) metros del suelo urbano o urbanizable.

- c.3. Infraestructura de servicio a la explotación: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión de determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirles.
- c.4. Desmontes, aterramientos, rellenos: en general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas. Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en proyecto tramitado de acuerdo con la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superen una superficie de dos mil quinientos (2.500) m<sup>3</sup> de tierra.
- c.5. Captaciones de agua: se consideran aquí aquellas obras e instalaciones que posibiliten captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

- d. Actividades medioambientales. Se incluyen las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio ambiente natural, incluyendo, cuando así lo requieran dichos objetivos, cuantas actividades específicas sean necesarias para la regeneración de espacios degradados. (regeneración de canteras, áreas quemadas, etc.). El uso medioambiental está relacionado con la conservación, protección y regeneración de áreas ecológicamente valiosas, incluyendo actividades de investigación y culturales, regeneración de la fauna, flora, suelo y paisaje, y cualquier otra actividad que permita la recuperación de sus valores naturales y ambientales, distinguiéndose:

d.1. Actividades de conservación, regeneración y restauración: Su objetivo es conservar, o en su caso, regenerar y restaurar los recursos naturales eliminando aquello que perjudica la restauración natural o favoreciendo esta a través de tareas que la propician como la repoblación (con especies autóctonas o con especies "nodrizas"), el cuidado y la introducción de fauna autóctona, el restablecimiento del régimen de inundación mareal, etc. Estas actividades aunque redundan en el incremento de los recursos renovables no tienen como finalidad el aprovechamiento directo de dichos recursos.

d.2. Uso público de ocio y esparcimiento: Agrupa a las actividades de disfrute activo y pasivo de la naturaleza, como la contemplación de la misma, el excursionismo, senderismo, el cicloturismo, la escalada, y en general todos aquellos, individual, familiar o en pequeño grupo, que no supongan una alteración relevante del ambiente donde se desarrollan. También se incluye las actividades de estudio científico y la educación ambiental.

d.3. Actividades de mantenimiento relacionadas con el aprovechamiento de los recursos naturales: Se trata de actividades que tienen por objeto reparar o restablecer las estructuras y elementos indispensables para la continuidad el aprovechamiento tradicional de que venían siendo objeto, tales como el mantenimiento y reparación de esteros o de corrales de pesca, etc.

3. Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el Suelo No Urbanizable, los usos pueden ser:

Usos característicos: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

Usos autorizables: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada zona.

Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

• **Artículo 14.2.2. Otros usos regulados en el Suelo No Urbanizable.**

1. Además de los usos pormenorizados establecidos en el Artículo 14.2.1 anterior, en el Suelo No Urbanizable se regulan los siguientes usos:
  - a. Usos vinculados a las obras públicas.
  - b. Equipamientos públicos.
  - c. Actividades extractivas.
  - d. Usos de carácter Industrial.
  - e. Equipamientos privados.
  - f. Servicios terciarios.
  - g. Uso de vivienda agropecuaria.
2. En todo lo que no colisione con lo regulado en la normativa especial de usos y edificación para el Suelo No Urbanizable, serán de aplicación a estos usos las determinaciones de las normas generales
3. Los usos de carácter industrial, los de equipamientos y los servicios terciarios sólo son usos autorizables si se incorporan en una actuación merecedora de la calificación de interés público, se justifica la procedencia o necesidad de implantación en suelo no urbanizable, no induzcan a la formación de nuevos asentamientos y resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.

• **Artículo 14.2.3. Usos vinculados a las obras públicas.**

1. Engloban todo tipo de actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas y, específicamente, el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras recogidas en la Sección Cuarta del Capítulo VI, del Título VI de estas Normas.
2. Las actividades vinculadas a la ejecución de obras públicas, se considerarán como usos provisionales. De este modo en el otorgamiento de la licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas construcciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones agropecuarias y/o naturales originales de los suelos afectados, una vez demolida o desmantelada la construcción de que se trate. Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones destinada a la ejecución de obras públicas, se hará constar dicho extremo expresamente en la solicitud de licencia, y ésta se otorgará o no, de acuerdo con las determinaciones del Plan General.

3. Cuando las construcciones a las instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar en la solicitud de la licencia la idoneidad de la ubicación elegida. Igualmente, Las instalaciones o construcciones para el mantenimiento o entretenimiento de las obras públicas deberán justificar su vinculación funcional a la misma. En ningún caso se incluye en este concepto los usos residenciales.
4. Las infraestructuras no previstas por el presente Plan, sólo se autorizarán si son congruentes con el modelo territorial propuesto en el mismo y facilitan la consecución de sus objetivos.
5. Se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas, aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración. Las edificaciones e instalaciones de servicios privados destinadas a los usuarios de carreteras deberán cumplir las condiciones establecidas en los apartados 2 y 3 del precepto que regula las actividades de interés público..
6. Dentro de este uso, se prevén las siguientes actividades específicas:
  - Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: de carácter temporal, vienen normalmente previstas en el proyecto global unitario. No precisan de cimentación en masa y van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.
  - Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública: son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.
  - Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera: bajo este concepto se entienden exclusivamente las básculas de pesaje, los puntos de socorro en las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.
  - Instalaciones o construcciones de transporte e infraestructuras básicas: se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energética, de abastecimiento y saneamiento de agua, de oleoductos y gaseoductos, de reciclaje de residuos y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

- Sistemas de comunicación de carácter general: se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada, o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso tienen una utilización general.
- Obras de protección hidrológica: se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc) en defensa del suelo.

• **Artículo 14.2.4. Usos de equipamientos públicos.**

1. Los equipamientos públicos son dotaciones de uso y dominio público en suelo no urbanizable. Se entenderá que son usos característicos cuando su localización se prevé expresamente en el presente Plan en ámbitos determinados del suelo no urbanizable. Se entenderá que es un uso autorizable cuando simplemente, el presente Plan los admite en el régimen general de la categoría de suelo de que se trate para su eventual implantación previa justificación de su conveniencia en expediente similar a las actuaciones de interés público.
2. Se consideran usos de equipamientos públicos, al conjunto de dotaciones destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de la población tanto en el aspecto de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre y con ocupación de grandes espacios, y caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural, tales como:
  - a. Adecuaciones naturalistas y recreativas: Se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc. Igualmente, se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Se excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.
  - b. Equipamientos deportivos. Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones permanentes destinadas a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Su implantación exigirá la elaboración de un Plan Especial o Programa de Actuación de Interés Social que incluirá un Programa de Mejora Continua de la Calidad Ambiental. Las edificaciones e instalaciones propias de estos equipamientos no podrán superar una edificabilidad de 0,02 metros cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo. Los demás usos complementarios deberán ajustarse a sus normas propias.

- c. Centros asistenciales especiales vinculados a la explotación natural de los recursos: se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de explotaciones agropecuarias comunes.
  - d. Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: Se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de la explotación agropecuarias comunes.
  - e. Equipamientos sanitarios que resulte aconsejable implantar en el medio rural: sanatorios, etc.
  - f. Albergues públicos: Equipamientos destinados a la sensibilización de la población con la naturaleza y que integran instalaciones para la enseñanza y la estancia.
  - g. Equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa: establecimientos penitenciarios, cuarteles, etc.
3. Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:
    - a. El 30% de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas, pudiendo sólo ser ocupada por edificaciones el 20% de la misma.
    - b. Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.
  4. La autorización de la implantación de los equipamientos públicos a que se refiere la letra g del apartado 2 requerirá en todo caso la elaboración de un Plan Especial.

• **Artículo 14.2.5. Actividades extractivas.**

1. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa e indirecta de los recursos minerales del suelo.

Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

- a. Las canteras: se trata de excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas y minerales.
  - b. Extracción de arenas o áridos: se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de arenas y áridos de todo tipo.
  - c. Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
  - d. Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.
  - e. Se incluyen en este uso los vertederos y escombreras.
2. Las condiciones de implantación son las siguientes:
    - a. Se consideran en todo caso como "uso autorizable" en el Suelo No Urbanizable, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma.
    - b. El proyecto técnico, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:
      - Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.
      - Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.
      - Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar en evitación de obstrucciones en la red de drenaje.

- Compromisos que se asuman, una vez concluida la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

• **Artículo 14.2.6. Usos de carácter industrial en Suelo No Urbanizable.**

1. Es el que corresponde al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como para su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte, almacenamiento y distribución, que resulten incompatibles con el medio urbano. Dentro del mismo se prevén las categorías que se expresan en el apartado 3.
2. Se trata de un uso autorizable únicamente en el Suelo No urbanizable de preservación del carácter rural o natural siempre que sus normas particulares no lo prohíban y previa declaración expresa de actuación de interés social.
3. Dentro del mismo se prevén las siguientes categorías
  - A. Industrias no compatibles con el medio urbano, de acuerdo a lo definido en el Artículo 6.1.6 del Capítulo I, del Título VI de estas Normas, y que pese a cumplir con las condiciones de prevención ambiental, deban obligatoriamente ubicarse a una distancia superior a un (1) kilómetro de cualquier núcleo de población agrupada. Las condiciones para su implantación son:
    - a. Se consideran en todo caso como "uso autorizable" en el Suelo No Urbanizable previa autorización de actuación de interés público, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma.
    - b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.
    - c. Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características cuando se justifique la imposibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales urbanos o urbanizables.
    - d. No podrán situarse en ningún caso a menos de mil (1000) metros de cualquier núcleo de población agrupada o de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.
    - e. Parcela mínima: Diez (10) hectáreas.

- f. Edificabilidad máxima: Una superficie equivalente al quince por ciento (15%) de la superficie de la parcela.
  - g. Ocupación máxima: El quince por ciento (15%) de la parcela, y con separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.
  - h. Plantación de arbolado en el 20% de la parcela y en los linderos, para evitar el impacto visual.
  - i. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.
- B. Grandes industrias de difícil implantación en el medio urbano. Son aquellas que desarrollan una actividad fabril que representen una importante contribución al progreso económico y social del municipio, medido en términos de empleo directo (con un mínimo de 100 trabajadores) e indirecto y que precisando al menos una parcela de más de 10 Has para su implantación, se acredite la inexistencia de parcelas en el suelo urbano y urbanizable para ello.

Las condiciones para su implantación son:

- a. Se consideran en todo caso como "uso autorizable" en el Suelo No Urbanizable previa autorización de actuación de interés público, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma.
- b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.
- c. Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características cuando se justifique la imposibilidad o alta dificultad de implantación en los suelos calificados como industriales urbanos o urbanizables.
- d. No podrán situarse en ningún caso a menos de mil metros del suelo urbano.
- e. Parcela mínima: Diez (10) hectáreas.

- f. Edificabilidad máxima: Una superficie equivalente al diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela. En parcelas superiores a veinte (20) hectáreas podrá edificarse una superficie equivalente al doce por ciento (12) de la parcela. En parcelas superiores a treinta (30) hectáreas, podrá edificarse una superficie equivalente al quince (15) por ciento. En parcelas superiores a cuarenta y cinco (45) hectáreas, podrá edificarse una superficie equivalente al veintidós (22) por ciento de la superficie de la parcela.
- g. Ocupación máxima: El veintidós por ciento (22%) de la parcela, y con separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.
- h. Plantación de arbolado en el 10% de la parcela y en los linderos, para evitar el impacto visual.
- i. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

4. A las balsas de decantación vinculadas a los usos industriales les será de aplicación la distancia mínima señalada en la letra A.d. del apartado 3 del presente artículo.

• **Artículo 14.2.7. Usos de equipamientos privados y servicios terciarios.**

1. Los equipamientos privados y los servicios terciarios son susceptibles de ser declarados usos autorizables de interés público, previa justificación de la necesidad de implantación en el suelo no urbanizable, resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda y no induzca a la formación de nuevos asentamientos
2. Equipamientos privados: Se consideran como tales al conjunto de actividades destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de la población de los núcleos urbanos, tanto en el aspecto de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre y con ocupación de grandes espacios, y caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural, tales como:
  - a. Equipamientos deportivos turísticos: Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones destinadas a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente. Son casos propios y genuinos de esta modalidad de instalaciones los campos de golf, los centros ecuestres, los parques de agua y otros análogos. Su implantación exigirá la elaboración de un Plan Especial que incluirá un Programa de Mejora Continua de la Calidad Ambiental, previendo medidas a desarrollar a lo largo

- de la vida de la actividad para reducir o minimizar las afecciones ambientales. En el plazo de cinco años desde el inicio de la actividad tendrán implantado y certificado un Sistema de Gestión Medioambiental normalizado. Las edificaciones e instalaciones propias de estos equipamientos no podrán superar una edificabilidad de 0,02 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. Los demás usos complementarios deberán ajustarse a sus normas propias.
- b. Centros asistenciales especiales vinculados a la explotación natural de los recursos, centros de enseñanza técnica de explotación del medio y equipamientos sanitarios que resulten aconsejable su implantación en el medio rural, tal como se definen en los apartados c, d, y e del punto 2 del Artículo 14.2.6 anterior. La parcela mínima será de cinco (5) hectáreas.
3. Servicios Terciarios: Son las destinadas al desarrollo de la vida social y al divertimento. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación y se regirán por el contenido de las Normas Generales de uso y edificación. Engloba a las siguientes actividades:
    - a. Hoteles Rurales: Hoteles cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza. Se adecuarán a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable. La parcela mínima será de cinco (5) hectáreas. No obstante, cuando se trate de la rehabilitación de edificaciones existentes para su adecuación, se admitirá la parcela existente.
    - b. Las instalaciones permanentes de pernoctación y restauración ( hostales, moteles y las casas de comidas y bebidas en general) al servicio de los usuarios del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y similares. La parcela mínima será de tres(3) hectáreas, con un edificabilidad máxima de 0,035 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. No obstante, cuando se trate de la rehabilitación de edificaciones existentes para su adecuación, se admitirá la parcela existente.
    - c. Otras instalaciones de turismo rural, de acuerdo con lo definido para este uso por la legislación sectorial de aplicación, localizándose preferentemente en edificaciones existentes. En el caso de nueva construcción deberán respetarse las tipologías constructivas propias de la zona.
    - d. Campamentos de turismo, en las condiciones establecidas en el Decreto 164/2003 de 17 de junio, de ordenación de Campamentos de Turismo o norma que lo sustituya.
    - e. Las estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos.
  4. Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:
    - a. El 30% de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas, pudiendo sólo ser ocupada por edificaciones el 20% de la misma.
    - b. Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.
- **Artículo 14.2.8. Uso de vivienda agropecuaria.**
    1. Vivienda ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.
    2. Condiciones de la parcela y edificabilidades máximas:
      - Parcela mínima : única y continua de seis (6) hectáreas en secano y tres (3) hectárea en regadío.
      - Superficie máxima construida para vivienda, incluso construcciones auxiliares: En las parcelas mínimas, doscientos (200) metros cuadrados; en parcela superiores a seis (6) hectáreas, trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
      - Altura máxima: dos plantas y nueve (9) metros.
      - Separación mínima a linderos: (15) metros
      - Separación mínima a carretera: (50) metros
      - Separación mínima respecto al límite de Suelo urbano y urbanizable: (500) metros
      - Separación mínima a edificaciones en otras parcelas: (250) metros

3. Condiciones generales de implantación.
  - a. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.
  - b. Garantía de vinculación a la explotación.
  - c. Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.
  - d. Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.
  - e. Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.
  - f. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.
4. Previamente al otorgamiento de licencia deberá obtenerse autorización específica mediante un procedimiento análogo al que se establece para el Proyecto de Actuación de Interés Público.

### CAPITULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

#### • Artículo 14.3.1. Delimitación y Objetivos.

1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades que se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental y/o paisajístico.
2. Objetivos. Armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual, mejorándolo por incremento de los elementos naturales y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

#### • Artículo 14.3.2. Zonas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

1. Las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, ya sea la que se deriva por legislación específica, o por el planeamiento territorial o urbanístico se estructuran, a los efectos del otorgamiento de su régimen jurídico establecidos por el presente Plan General en las siguientes zonas:
  - Espacios de Especial Protección Integral. Son aquellas en las que, dada la excepcionalidad de sus valores naturales, los objetivos normativos vendrán a garantizar la total preservación de sus caracteres actuales y la potenciación de los usos medioambientales.
  - Espacios de Especial Protección Compatible. Son aquellas en las que los especiales valores naturales merecedores de protección se pueden compatibilizar con el desarrollo de los aprovechamientos socioeconómicos vinculados a su explotación racional y natural de que son objeto, siendo en la mayoría de los casos estos aprovechamientos los que mantienen y dan razón de ser a los mencionados valores naturales.

#### • Artículo 14.3.3. Especial Protección Integral. Régimen y ámbitos.

1. Atendiendo a sus características tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Integral los ámbitos delimitados en el Plano de Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo No Urbanizable. Categorías. Protección que a continuación se relacionan, siendo sus condiciones particulares se detallan en los apartados siguientes:
  - A. Por legislación específica:
    - a. Los terrenos pertenecientes en esta clase de suelo al dominio público hidráulico.
    - b. Los terrenos pertenecientes en esta clase de suelo al dominio público marítimo-terrestre y su zona de servidumbre de protección del río Guadalquivir (el Río Funcional) y del río Rivera de Huelva que cuenta con este régimen.
    - c. Las vías pecuarias conforme a la propuesta de nuevos trazados formuladas en este Plan.
    - d. Los Yacimientos Arqueológicos en esta clase de suelo.
  - B. Por Planificación Territorial y Urbanística:
    - a. La Lagunilla de Miraflores.
    - b. Los márgenes de los arroyos Ranillas, Buitrago y Tamarguillo - Miraflores en esta clase de suelo y hasta los límites del término.

2. El régimen genérico de los espacios calificados como de Especial Protección Integral, se ajustará a las siguientes condiciones generales:
  - a. Usos característicos. Los de carácter medioambiental.
  - b. Usos autorizables. Las adecuaciones naturísticas y recreativas; las obras encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos y las de infraestructuras públicas, previo Estudio de Impacto Ambiental y conforme a su régimen particular.
  - c. Usos prohibidos. De forma general se prohíbe cualquier actividad constructiva o transformadora del medio. Se entienden incluidas en esta prohibición las siguientes actividades y usos: actividades extractivas; viviendas de cualquier tipo; instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social; movimientos de tierra (excepto los imprescindibles para los asentamientos ganaderos o forestales, si los hubiera).
3. Las condiciones particulares de utilización y protección de los bienes pertenecientes al dominio público hidráulico se especifican en la Sección Segunda del Título Noveno. En el caso del Guadaira, se prohibirá el acceso al interior del canal para evitar afección a la fauna protegida allí existente y riesgo a las personas.
4. Las condiciones particulares de utilización y protección de los bienes pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre se especifican en el artículo 9.5.3. de estas Normas.
5. Las condiciones particulares de utilización y protección de los bienes pertenecientes al dominio público víapecuario se especifican en el artículo 9.5.2. de estas Normas.
6. De forma complementaria los terrenos incorporados en la delimitación del Río Guadalquivir Funcional y del tramo del río Rivera de Huelva con delimitación DPMT se regulan por las condiciones particulares establecidas en el artículo siguiente.
7. Las condiciones particulares de utilización y protección de los terrenos localizados en los ámbitos calificados de Yacimientos Arqueológicos se regulan por las disposiciones contenidas en la Sección Tercera del Capítulo Quinto del Título Décimo y en todo caso estarán prohibidas las siguientes actividades:
  - a. Movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.
  - b. En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación del yacimiento arqueológico.
  - c. El vertido incontrolado de residuos de cualquier naturaleza.
  - d. Explanaciones y aterrazamientos
  - e. Construcciones o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas las de primera transformación, invernadero, establos, etc.
  - f. las obras e instalaciones turístico-recreativas, así como las prácticas deportivas con vehículos a motor.
  - g. Las construcciones y edificaciones públicas singulares.
  - h. Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.
  - i. Todo tipo de infraestructura que requiera movimientos de tierra, para su realización, ya sean de carácter temporal o permanente.
  - j. Instalaciones de soportes de antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan un deterioro del paisaje.
8. Las condiciones complementarias de los ámbitos del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial y urbanística son:
  - De forma general no se autorizarán actividades no ligadas a la conservación del medio natural salvo las permitidas por la legislación sectorial que le es de aplicación.
  - El ámbito de protección en estos espacios se extiende:
    - a) En La Lagunilla de Miraflores: a la lámina de agua más una banda de 50 metros desde su perímetro.
    - b) En los márgenes de los arroyos Ranillas, Buitrago y Tamarguillo - Miraflores en esta clase de suelo: una banda de 50 metros desde el dominio público hidráulico.

- **Artículo 14.3.4. Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Integral del ámbito del Río Guadalquivir Funcional y del Río Rivera de Huelva en el tramo con delimitación de dominio público marítimo terrestre.**

Ámbito de aplicación de la Protección: El Guadalquivir y el Río Rivera de Huelva y sus orillas en una banda de 100 metros paralela al dominio público marítimo-terrestre

- A. Uso característico de conservación del medio natural en las condiciones siguientes:
- Los usos didácticos o científicos. En el caso de exigir instalaciones desmontables de cualquier clase deberán ser autorizadas por el organismo competente en el marco de un Plan o Proyecto específico.
  - Competiciones deportivas de remo y piragua en los tramos habilitados a tal fin.
  - Observación de la naturaleza y Ocio en áreas permitidas.
  - La navegación de catamaranes y embarcaciones de recreo en los tramos autorizados
  - La navegación fluvial comercial en los tramos acondicionados y autorizados.
  - La pesca con fines no comerciales.
- B. Usos autorizables
- Vertidos de aguas residuales depuradas.
  - Repoblaciones de fauna bajo control científico.
  - La ejecución de "carril bici" paralelo a los ejes fluviales.
  - Modificaciones de trazado y rigidización de márgenes sujetas a autorización por parte del organismo competente y con las correspondientes garantías ambientales.
  - Sobrevuelo con infraestructuras territoriales con su estudio de impacto ambiental. No obstante, se prohíbe en todo caso, el tendido aéreo de líneas de alta tensión.
- C. Usos prohibidos. Todos aquellos que no estén admitidos.

- **Artículo 14.3.5. Especial Protección Compatible. Régimen y ámbitos.**

- Atendiendo a sus características tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Compatible los ámbitos delimitados en el Plano de Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo No Urbanizable. Categorías. Protección, que a continuación se indican siendo sus condiciones particulares se detallan en los apartados siguientes:

- Vega inundable del Guadalquivir
- Corredores fluviales

Estos ámbitos se adscriben a la categoría de suelo no urbanizable de especial Protección por Planificación territorial o urbanística y lo integran los suelos del aluvial más reciente del Guadalquivir, Rivera de Huelva, el Ranilla y el Miraflores-Buitrago muy productivos y de alto valor paisajístico, son suelos inundables en periodos de retorno inferiores a 500 años.

- El régimen de los terrenos clasificados como no urbanizable con la calificación de Especial Protección Compatible, se ajustará a las siguientes condiciones:

- Usos característicos: agrícola y medioambiental ajustado a las siguientes condiciones:
  - Usos relacionados con la producción agraria:
    - Utilización de construcciones agrarias ligadas al mantenimiento y fomento de los recursos productivos.
    - Las construcciones agrícolas de todos los tipos, siempre que los edificios cumplan con las condiciones generales en Suelo No Urbanizable, las establecidas para esta unidad, no ocupen más del 0,5 % de la superficie de la parcela y no superen la altura de una planta y 5 m.
    - La ampliación de viviendas rurales existentes y construcción de nuevas edificaciones auxiliares (siempre que no superen la altura de una planta y 5 m).
    - Las nuevas construcciones de índole agrícola siempre serán asociadas a obras o instalaciones locales para la primera transformación de productos agrarios y deberán adaptarse al ambiente en el que sitúen.
    - Actuaciones ligadas al uso agrario utilizando agua superficial o de pozo, que cuenten con la autorización de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

- f. Las labores de mantenimiento de caminos rurales utilizados como acceso a las explotaciones agrarias, siempre con autorización del organismo competente.
  - g. Instalaciones de invernaderos desmontables siempre que en el proyecto u obra realizada se asegure la no salinización de los suelos o afectación del acuífero. La concesión de licencia para la ubicación de la estructura tendrá carácter temporal no pudiendo exceder de un máximo de 10 años. La parcela mínima será la unidad mínima de cultivo. La superficie ocupada será del 50 % de la parcela y deberá construirse con materiales traslúcidos y estructura fácilmente desmontable.
  - h. Obras de captación de aguas (Previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir).
- Usos naturales que mantengan o promocionen su carácter de corredor verde natural y paisajístico previa garantía de la permeabilidad a las aguas:
- a. Instalaciones con finalidad científica, educativa, recreativa y formativa apoyadas fundamentalmente en la rehabilitación de las edificaciones existentes, incluyéndose las obras e instalaciones menores, en general desmontables, destinadas a facilitar la observación y estudio de la naturaleza y/o el manejo agrícola de la tierra.
  - b. La práctica del senderismo, paseos a caballo, observación de aves, etc.
  - c. Repoblaciones forestales con especies autóctonas y propias de la vega del Guadalquivir. En ese sentido se favorecerá la utilización de árboles como los olmos (*Ulmus minor*), almececes (*Celtis australis*), fresnos (*Fraxinus angustifolia*), sauces (*Salix sp.*) y en general las especies propias de este ambiente ripario.
  - d. Parques y jardines en general, parques forestales, instalaciones deportivas al aire libre.
  - e. Instalaciones desmontables temporales asociadas a usos recreativos, campamentos de turismo y otros eventos públicos.
  - f. Adecuación para uso público de áreas forestales.
  - g. Todos los usos no agrarios habrán de cumplir con la legislación sectorial y garantizarán un sistema de evacuación de las personas y emergencia frente a avenida.
- h. Para los usos no agrarios se habrá de garantizar que en conjunto o de forma sinérgica, incluidas sus instalaciones anexas, no signifiquen una disminución significativa del drenaje del ámbito.
  - i. Los usos permitidos se ajustarán a lo establecido en el Decreto 1989/2002, de 12 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces. Por ello, ninguna edificación podrá situarse en los terrenos inundables con periodo de retorno de 50 años o que tengan un calado de agua de 0,5 m en un periodo de retorno de 100 años. En la zona inundable, con un periodo de retorno de 100 años, en la que el agua alcance una velocidad superior a 0,5 m/s, además no podrá edificarse elemento alguno que tenga más de 10 metros perpendiculares a la corriente.
- B. Usos autorizables:
- a. Instalaciones vinculadas al sistema general de abastecimiento, saneamiento y depuración cuando se demuestre la ineludible necesidad de ubicación por condicionantes topográficos o de otro tipo y que se cumplan las normas de carácter medioambiental.
  - b. Infraestructuras territoriales de actuación imprescindible y siempre que se resuelvan las posibles interrupciones del normal flujo de las aguas, incluso en crecida y de las redes infraestructurales preexistentes, en especial la red de caminos rurales.
  - c. Instalaciones temporales vinculadas a la ejecución y mantenimiento de la obra pública.
  - d. Instalaciones deportivas al aire libre y de restauración en general. En los límites y forma que establezca un estudio detallado de inundabilidad.
  - e. Estabulaciones permanentes de ganado pequeño que no hubieran de ser sometidas a Informe Ambiental conforme al Decreto 153/1996.
  - f. Tala de árboles, siempre bajo licencia.
  - g. La acampada y pernocta. Con carácter excepcional y de forma expresa, el Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar la realización de acampadas y pernoctas en zonas señaladas a tal fin.
- C. Usos prohibidos. Todos aquellos que no estén admitidos.

• **Artículo 14.4.1. Delimitación y Objetivos.**

1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades con valor paisajístico y productivo que no se consideran adecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible de acuerdo con el Modelo Territorial adoptado por este Plan, debiendo quedar garantizado la preservación de su carácter rural o natural.
2. Objetivos. Preservación del carácter natural y rural, manteniendo y potenciando la producción y el uso agrícola, ganadero o forestal, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

• **Artículo 14.4.2. Áreas del Suelo No Urbanizable de Preservación.**

Atendiendo a sus características se distinguen en el Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural, las áreas que se relacionan a continuación identificadas en el Plano de Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo No Urbanizable. Categorías. Protección, y cuyas condiciones particulares se detallan en el artículo siguiente:

- A. Vega No Inundable: que lo conforman los suelos del aluvial más reciente del Guadalquivir no inundables con valores paisajísticos y productivos
- B. Terrazas cultivadas del Guadalquivir: Suelo correspondiente a las antiguas terrazas con valor productivo

• **Artículo 14.4.3. Régimen particular de los Usos en las Áreas de Suelo No Urbanizable de preservación.**

1. El régimen general de uso que se establece es el siguiente:
  - a. Usos característicos: Los agrarios, medioambientales y los equipamientos públicos.
  - b. Usos autorizables:
    - Usos vinculados a las Obras Públicas.
    - Actividades extractivas.
    - Las actuaciones de interés público, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, con destino a usos industriales, equipamientos privados y servicios terciarios que deban emplazarse en suelo no urbanizable, y no se trate de usos prohibidos establecidos por el Plan General en las áreas en las que subdivide el suelo no urbanizable de que se trate.
    - Uso de vivienda vinculada a la explotación agropecuaria.
  - c. Usos prohibidos: Cualquiera que no esté previsto en los apartados anteriores así como aquellos que no sean conforme a las características del acuífero.
2. De conformidad con el apartado anterior, en suelo no urbanizable adscrito a la categoría de preservación de su carácter rural o natural podrán, previo cumplimiento de las condiciones particulares, realizarse los siguientes actos:
  - a. Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de actividades agropecuarias conforme al uso, disfrute y explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, siempre que no estén prohibidas expresamente por la legislación sectorial.
  - b. Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que estando expresamente permitidas por el presente Plan General de Ordenación o Plan Especial de desarrollo vengán exigidas por:
    - El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.
    - La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
    - La ejecución, mantenimiento y servicio de las infraestructuras públicas.
    - Los equipamientos públicos que deban implantarse en el suelo no urbanizable.

- c. Las actuaciones de interés público, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, con destino a usos industriales, equipamientos privados y servicios terciarios que deban implantarse en el suelo no urbanizable y no se trate de usos prohibidos por el Plan General en las áreas en las que se subdivide el suelo no urbanizable de que se trate.
- d. Las actividades extractivas en aquellas áreas en las que se admiten expresamente conforme a su régimen particular.
- e. La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

#### CAPITULO V. SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE.

- **Artículo 14.5.1. Objetivos, Naturaleza y Destino.**

- 1. Objetivos. Reservar y optimizar la función concreta que se le asigne a cada uno de los Sistemas Generales.
- 2. Naturaleza y Destino. Tienen diversa naturaleza y destino que se especifican en cada caso en los planos de ordenación para cada sistema en concreto.
- 3. Serán usos característicos y autorizables aquéllos que se corresponden con su destino concreto.

- **Artículo 14.5.2. Categorías.**

- 1. Los Sistemas Generales en el Suelo No Urbanizable se clasifican en:
  - a. De Espacios Libres.
  - b. De Equipamientos y Servicios Públicos.
  - c. De Transporte e Infraestructuras Básicas
  - d. Las Vías Pecuarias.

- 2. Las Vías Pecuarias tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.
- 3. De igual modo, tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, los terrenos pertenecientes a la red de carreteras y comunicaciones localizadas en el Suelo No Urbanizable.

- **Artículo 14.5.3. Necesidad de localización en el medio rural y servidumbres.**

- 1. Los usos calificados por el presente Plan como Sistema General en Suelo No Urbanizable, llevan implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de localización en el medio rural, por lo que resulta innecesaria la declaración o constatación de estas circunstancias, pudiendo autorizarse sin necesidad de elaboración del Plan Especial salvo los casos expresamente excepcionados en las normas que regulan los usos del suelo no urbanizable.
- 2. Se califican como Suelo No Urbanizable de protección del sistema de comunicaciones, los terrenos clasificados como tal que estén afectados por la servidumbre de protección de las carreteras y ferrocarril; la zona afectada coincidirá en cada caso con el ámbito de las servidumbres y limitaciones establecidas en la legislación sectorial correspondiente, prohibiéndose en ellas cualquier tipo de calificación.
- 3. En los terrenos en los que deban implantarse o transcurrir infraestructuras, dotaciones o equipamientos públicos, sólo pueden llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinados a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización.

**DISPOSICIONES FINALES****DISPOSICIÓN ADICIONAL****PRIMERA. PLAZO DE FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO Y ORDENANZAS**

En el plazo máximo de tres años se procederá por el Ayuntamiento a redactar y aprobar los Planes Especiales previstos en estas Normas respecto a los que no se establezca un plazo determinado.

En el plazo máximo de tres años desde la entrada en vigor del presente Plan, se formularán y aprobarán por el Ayuntamiento las Ordenanzas Municipales previstas para el desarrollo del mismo; de igual modo, se procederán a adaptar a sus previsiones y contenidos las Ordenanzas vigentes en materia con incidencia en la actividad urbanística.

**SEGUNDA. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO DEL AMBITO SUO-DBP-01 PALMAS ALTAS NORTE**

Si antes de la entrada en vigor de la presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, el órgano competente otorgara la aprobación definitiva al Plan de Sectorización con ordenación detallada del SUNP-GU-1 PALMAS ALTAS que desarrolla las previsiones del Plan General anterior para el ámbito identificado como SUNP-GU-1, se entenderá a todos los efectos que el sector de Suelo Urbanizable Ordenado previsto por esta Revisión como SUO-DBP-01 PALMAS ALTAS NORTE pasará a tener la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio y la consideración de Ámbito de Planeamiento Incorporado, siendo su ordenación pormenorizada la contenida en el citado Plan de Sectorización.

En otro caso, de no aprobarse definitivamente el mencionado Plan de Sectorización antes de la entrada en vigor del presente Plan General, se entenderá a todos los efectos que la ordenación pormenorizada completa del ámbito del SUO-DBP-01 PALMAS ALTAS NORTE se encuentra en el documento de aprobación provisional aprobado por acuerdo plenario de 27 de diciembre de 2004.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS****PRIMERA. EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.**

1. Los Planes Parciales aprobados definitivamente de los sectores del suelo urbanizable correspondientes a los diversos planeamientos generales anteriores existentes en el municipio cuya ejecución urbanística ha culminado, quedan derogados a la entrada en vigor del presente Plan General, salvo los correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento Incorporados delimitados en el presente Plan General que se regulan conforme a lo previsto en el número dos de este precepto.

La derogación del planeamiento de desarrollo anterior se realiza mediante la incorporación por el Plan General de la ordenación pormenorizada completa y determinaciones específicas para cada uno de los ámbitos territoriales. En aquellos casos en los que esta derogación se realiza mediante una labor de asunción, dichos Planes Parciales derogados servirán como criterio interpretativo para solucionar las dudas que pudieran plantearse en la aplicación de la normativa contenida en este Plan, salvo que de los documentos integrantes de éste se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones incluidas en aquellos Planes Parciales.

2. Los Planes Parciales aprobados definitivamente correspondientes a los sectores del suelo urbanizable establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla de 1.987 y que se reconozcan en el presente Plan como Ámbitos de Planeamiento Incorporado, permanecerán en vigor en todo aquello que no se oponga a las determinaciones contenidas en estas Normas en los términos del artículo 11.1.9 y 13.1.7.

Si a la entrada en vigor del presente Plan General quedase pendiente la ejecución de algunas de las fases de urbanización correspondientes a estos sectores, éstas deberán culminarse en el plazo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta. Los plazos establecidos para la realización de la edificación se ajustarán al régimen general establecido en las Normas del Plan General.

3. Los Planes Especiales de reforma interior del suelo urbano del planeamiento general anterior aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, salvo los correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento Incorporados, quedan derogados aplicándose las mismas reglas que en el número uno anterior.
4. Los Planes Especiales de Protección y Catálogos del Patrimonio arquitectónico y cultural aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, mantendrán su vigencia y efectividad en las condiciones previstas en el Título X. de estas Normas sobre los Ámbitos de Planeamiento de Protección Incorporados.
5. Los Programas de Actuación y de Sectorización aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento Incorporados expresamente reconocidos como tales en este Plan General, se ajustarán a las determinaciones establecidas para estos ámbitos que le sean de aplicación concreta.
6. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado de Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado Transitorio que se contienen en las Fichas del Anexo I que cuentan con parcelas con la calificación de uso residencial, la densidad máxima de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el instrumento asumido de planeamiento pormenorizado. No obstante, y considerando la derogación del artículo 4.14.2 de las Ordenanzas del Plan General anterior, podrá durante el plazo máximo de dos años a contar desde la entrada en vigor del presente Plan General admitirse como válidas aquellas licencias de edificación cuya densidad se ajuste a la siguiente regulación: La densidad máxima residencial aplicable sobre la parcela no superará la resultante de dividir la máxima superficie construible por noventa metros (90) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cincuenta metros (50) metros cuadrados. En todo caso, todas las viviendas que resulten por encima del

número máximo establecido por el instrumento de planeamiento que se incorpora, deben destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. En ningún caso podrán admitirse un mayor número de viviendas que el resultado de aplicar la equivalencia establecida en el artículo 4.14.2. de las Normas del Plan anterior.

## mp1 SEGUNDA. PARCELAS EN SUELO URBANO

1. Las parcelas, constituidas como fincas registrales independientes, existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General localizadas en el suelo urbano consolidado y calificadas con usos lucrativos con dimensiones inferiores a la parcela mínima establecida por éste, se consentirán se edifiquen si no hubiese posibilidad de agregación y respetasen las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en la que se ubican.
2. En los solares existentes a la entrada en vigor del presente Plan General en el suelo urbano consolidado que se localicen en los ámbitos de las unidades de ejecución del anterior Plan General que a continuación se especifican, y cuyo proceso de ejecución urbanística ha culminado, y respecto a los cuales el presente Plan General califica con usos lucrativos (residencial, actividades productivas o servicios terciarios) estableciendo una ordenación pormenorizada completa y directa, sin quedar integrados en Ámbitos de Planeamiento Incorporado (y en consecuencia, derogando las determinaciones sobre condiciones de edificación establecidas), podrán los titulares de los mencionados solares, y en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del Nuevo Plan General, solicitar licencia de obras ajustada a la edificabilidad y condiciones de edificación relativas a la altura, ocupación, retranqueo y usos previstas en el documento de planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad que establezca su ordenación pormenorizada y detallada (conforme a su texto actualizado tras las modificaciones puntuales que en su caso hubiesen alcanzado vigencia) y que sirvió de base para la atribución de aprovechamientos en el referido proceso reparcelatorio ya culminado.

En concreto, los ámbitos a los que se refiere el apartado anterior son los ordenados con los siguientes instrumentos de planeamiento:

- Plan Especial PERI TO-5 El Pino II
- Plan Especial PERI-C-8 " Los Terceros"
- Plan Especial PERI-GU-201. Uralita-Bellavista. Aprobado definitivamente 28/12/01.expdte 3/00
- Plan Especial PERI-AM-201 Kansas City. Aprobado definitivamente 26/04/01.expdte 35/00
- Plan Especial Cartuja y su Entorno
- Ámbito de la Modificación Puntual del P.G.O.U. 87 en el área de la Buhaira
- Plan Especial PERI SB-3 San Bernardo
- Estudio de Detalle ED-NO-101 Gota de Leche
- Ámbitos incluidos en el Expediente "Adaptación al Plan General y Modificaciones Puntuales de los Planes Parciales del Suelo Urbanizable Transitorio del Polígono Aeropuerto". Expedientes 462/89 y 11/03.

- Plan Parcial SUP-AE-1 Aeropuerto 1. Expedientes 13/00 y 55/03
- Plan Parcial SUP-AE-2 Sectores 9, 10 y 11 del Polígono Aeropuerto. Expedientes 8/91

En ningún caso, podrán concederse licencias de edificación en contra de las calificaciones de uso público establecidas por el presente Plan General

De igual modo, los propietarios de las parcelas incluidas en los ámbitos anteriores, que pueden solicitar licencia de edificación en el citado plazo, podrán una vez culminen la edificación, realizar en ésta obras de conservación, consolidación y rehabilitación, debiendo ajustarse a la nueva edificabilidad y demás condiciones establecidas por esta Revisión del Plan General en el caso de demolición y sustitución de la misma.

## TERCERA. EDIFICACIONES EN FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

1. Los edificios y construcciones destinados a usos prohibidos por las presentes Normas en suelo no urbanizable, se sujetarán a las siguientes reglas:
  - a. Las viviendas existentes, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, que fueran edificadas con la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora, reforma y ampliación hasta el límite establecido como máximo para la parcela mínima que con carácter general se regulan en las presentes Normas.
 

En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurren las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora siempre que no suponga aumento del volumen edificable.
  - b. Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y consolidación. Además, si no se sitúan en terrenos con la categoría de especialmente protegidos, podrán realizarse obras de restauración y mejora, sin incrementar el volumen, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente.

No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

2. Si la disconformidad, no lo es el por el uso, sino simplemente lo es por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las presentes Normas.

#### CUARTA. TERRENOS EN PROCESO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Los terrenos incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución derivadas del planeamiento urbanístico anterior que contaran con proyecto redistributivo y de urbanización aprobado definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan General, si no han culminado su urbanización seguirán ejecutándose conforme a estos instrumentos de gestión así como a las determinaciones del planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad que los legitime, salvo que del régimen particular establecido para el Ámbito de Planeamiento Incorporado que corresponda se dispusiera otra cosa. Las obras de urbanización pendientes en estos ámbitos, deberán culminarse en un plazo máximo de dos años. En otro caso, se procederá a sustituir el sistema de actuación adoptado previa declaración de incumplimiento.

#### QUINTA. CONVENIOS URBANÍSTICOS DE PLANEAMIENTO APROBADOS

Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado o en su caso urbanizable por el presente Plan General, que en el proceso de redacción y formulación de éste suscribieran sus titulares Convenios Urbanísticos de Planeamiento aprobados por el Ayuntamiento-Pleno en los que se concretaban las cantidades y se procedía a establecer el plazo de abono y garantías respecto a la participación en la financiación de la obtención y de la ejecución de Sistemas Generales, seguirán ajustándose en esta materia a las condiciones pactadas en los mismos, sin que sea de aplicación lo dispuesto en el artículo 11.2.6. apartado 4 o en su caso lo dispuesto en el artículo 13.1.8. apartado 1.B g. de estas Normas.

En este caso, además de los deberes correspondientes a la categoría de suelo a la que se adscriban los terrenos, serán exigibles, de acuerdo con el art.113.1 k de la LOUA, las obligaciones y compromisos asumidos por la Propiedad conforme al Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA FINAL

- 1 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 vigente, en todo aquello que no contradiga las determinaciones de los Títulos I, II, III, IV, VI, IX y X de las Normas de este Plan, y hasta tanto se produzca la innovación del citado Plan Especial conforme a los criterios y recomendaciones establecidos en el Capítulo VII de la Memoria de Ordenación.

Las determinaciones contenidas en el presente Plan General en los planos de ordenación pormenorizada y en las fichas del Anexo I de estas Normas relativas al Área de Reforma Interior de Las Razas (ARI-DBP-08), Área de Reforma Interior Carretera de la Esclusa (ARI-DR-02) y Actuación Simple ASV-DR-01 (Tablada. Enlace SE-30), quedan en suspenso hasta tanto se proceda a la aprobación de la revisión o modificación sucesiva del Plan de Utilización de los Espacios Portuarios tendente a la alteración del ámbito de la Zona de Servicios a fin de excluir de éste los terrenos incluidos en la delimitación de las citadas unidades de ejecución y actuación simple de viario 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), todo ello conforme a las previsiones del artículo 6.6.34 de las Normas.

Hasta que alcance eficacia la aprobación por el órgano competente de la revisión o modificaciones sucesivas del Plan de Utilización de los Espacios Portuarios tendente a la exclusión de la Zona de Servicios de los ámbitos de las citadas actuaciones urbanísticas previstas por este Plan, los terrenos incluidos en las mismas tendrán la calificación de Sistema General de Uso Portuario, siendo sus usos conforme a las previsiones el artículo 6.6.34 y del vigente Plan Especial de El Puerto de Sevilla.

2. Tendrán carácter de Sistema General Ferroviario los terrenos destinados a la carga y descarga de contenedores vinculados a la Estación Ferrocarril de Mercancías de La Negrilla que se encuentran incluidos en el ámbito del Plan Parcial SOU-DCA-04 "FFCC La Negrilla-Palmete" hasta tanto se proceda por la Administración competente a su desafectación formal. A partir de dicho momento, la calificación de Sistema General establecida en el Plano de Ordenación Estructural o.e.04 para estos terrenos será sustituida por el uso global asignado en la correspondiente ficha de planeamiento del citado sector.

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

## ÚNICA.

Queda derogado el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Sevilla aprobado definitivamente por resolución de 29 de diciembre de 1987, así como cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, Disposición Transitoria Segunda apartado 2, Disposición Transitoria Final y en los Artículos 10.2.3., 11.1.9 y 13.1.7. sobre los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

