

PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

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 Montilla.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Montilla adaptada tanto a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y su desarrollo reglamentario, como al Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo estatal.

2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Montilla sustituye al precedente instrumento de planeamiento general del municipio, denominado «Segunda Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Montilla», aprobadas definitivamente por resoluciones de 10 de abril de 1992 y 11 de febrero de 1994, 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 Montilla.

Artículo 1.1.3. Naturaleza del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Montilla 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 urbanísticos 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 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 estudio 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 la Constitución, en el Estatuto de Autonomía de Andalucía y en 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 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 equidistribución 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 Montilla tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe su revisión íntegra que lo sustituya, y sin perjuicio de sus eventuales modificaciones. El horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de ocho años, 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 de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y hasta tanto acontezca la adaptación del presente Plan General al mismo, las presente normas será interpretadas de conformidad con los criterios establecidos en el mismo; también, se observarán de forma prevalente las disposiciones de aplicación directas del Plan Subregional en los casos en los que las normas del presente Plan 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 sustituyentes 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 sean de aplicación conforme a la legislación urbanística vigente al momento de su aprobación.
- 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 Montilla. 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.

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.

5. Las revisiones o modificaciones de Plan General deberán contar con los informes preceptivos establecidos en la legislación urbanística y sectorial de aplicación.

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 sistema general viario, sin perjuicio de sus ajustes.
- El sistema general de Espacios Libres.
- 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 doscientos por ciento (200%) del crecimiento previsto en el Plan.

El segundo, cuando se localice ciertas actividades productivas o de servicios de carácter nacional o metropolitano, que modifiquen cuantitativamente la base económica del municipio.

c. Para 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 y sectorizado.

d. Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones de un Plan Territorial de superior jerarquía y ámbito, que así lo exigiese expresamente.

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

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

4. En todo caso se considerará supuesto de Revisión de Plan, las sucesivas acumulaciones de Modificaciones del Plan General que supongan un incremento del veinte por ciento (20%) del suelo previsto en el presente Plan con la clasificación de urbanizable, o un incremento del veinte por ciento (20%) del total de las nuevas viviendas previstas en el mismo conforme a las previsiones de la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido de la Ley de Suelo Estatal (Real Decreto Legislativo 2/2008).

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, siempre que las mismas no afecten a las determinaciones de la ordenación estructural ni de la de la pormenorizada preceptiva.
- b. 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.
- c. 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 aquellos 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.
- d. La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad con la legislación aplicable.
- e. 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.
- f. 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.
- g. 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.

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 del Plan de Sectorización, queda excluida de la aplicación del presente artículo, estando regulada por lo dispuesto en el artículo 2.2.1 de las presentes Normas.

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

1. El Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor una vez publicada la aprobación definitiva en la forma prevista en el artículo 41 de la LOUA y haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

2. La entrada en vigor del presente Plan General le confiere los efectos de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad.

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 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 deberá ser objeto de comunicación y audiencia al Ayuntamiento, a fin de evaluar su coherencia con los objetivos y determinaciones del presente Plan General y en defensa de los intereses del municipio.

4. Conforme el artículo 170.2 LOUA, 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. Una vez acordados los términos de la ejecución de las obras, el inicio a las mismas deberá comunicarse con carácter previo.

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 excepcional o urgente interés público, en los que podrá seguirse el procedimiento previsto en el art. 170.3 de la Ley 7/2.002 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 Montilla, directamente o, en su caso, a través de una Gerencia Municipal de Urbanismo.

2. La aprobación del presente Plan General, así como la de los demás que lo desarrollen y de delimitaciones de unidades de ejecución o desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad pública 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, en los ámbitos del suelo urbano y urbanizable pendientes de desarrollo urbanístico y 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 Administración Municipal, 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 municipal acordando la de 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 a la acreditación ante el 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 erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan que resultaren disconformes con las determinaciones por él establecidas sobre calificación, tipología o condiciones de edificación o alineación, serán consideraras como fuera de ordenación de carácter sustantivo.

No obstante el presente Plan diferencia en el régimen de fuera de ordenación sustantivo los siguientes niveles de intensidad:

- a. Incompatibilidad Total, correspondiente a las situaciones de fuera de ordenación integral.
- b. Incompatibilidad Parcial, correspondiente a las situaciones de fuera de ordenación tolerado.

La disconformidad con el resto de determinaciones constituyen un régimen de fuera de ordenación formal, también denominado «fuera de ordenanza».

2. Régimen de fuera de ordenación integral por Incompatibilidad Total.

a. Definición.

Tienen la consideración de «fuera de ordenación integral por incompatibilidad total», aquellos edificios o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad radical o absoluta con las determinaciones de este Plan por encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

- 1.º En los casos en los que las edificaciones o instalaciones se localicen en terrenos en los que el planeamiento prevea un destino público de espacios libres, equipamiento, red viaria o sistemas de infraestructuras. No obstante, no se integran en este régimen de fuera de ordenación de Incompatibilidad Total, los supuestos en los que la previsión de una corrección de alineación pública no afecte a la edificación implantada en la parcela.
- 2.º En los casos en los que se encontrase la edificación o parcela destinada a una actividad considerada incompatible con el modelo territorial o bien con el medio urbano conforme a la regulación establecida en el artículo 6.1.6 de estas Normas.
- 3.º En aquellos casos, en los que estando la edificación en un mal estado de consolidación de modo que sea susceptible de ser declarada en ruina, además la misma fuera disconforme con el uso, alineación o altura determinados por el presente Plan en los planos o fichas.

b. Intervenciones.

El régimen de Fuera de Ordenación de Incompatibilidad Total determina que en los edificios, construcciones e instalaciones no podrán realizarse 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.

c. Usos.

Se tolerarán la continuidad de los usos existentes a los que se destina la edificación al tiempo de la entrada en vigor del Plan, sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las condiciones de corrección de impacto establecidas por la legislación medioambiental.

No obstante, en el régimen de fuera de ordenación integral, las edificaciones existentes en buen estado y que se encuentren construidas de conformidad con las previsiones del planeamiento vigente en el momento de su materialización, podrán ser destinadas a nuevos usos no molestos siempre que la actividad tenga carácter provisional y sea compatible con los usos establecidos por el Plan y, no perjudique los plazos de ejecución y para su puesta en funcionamiento no se precise ejecutar obras de reforma; admitiéndose excepcionalmente las de acondicionamiento en todo caso sometidas a previa renuncia del mayor valor de expropiación.

3. Régimen de fuera de ordenación tolerado por incompatibilidad parcial.

a. Definición.

Se considerarán en régimen de «fuera de ordenación tolerado por incompatibilidad parcial» los edificios que presenten una disconformidad con el uso admitido o con los parámetros de altura, ocupación, edificabilidad o parcela mínima establecidos por este Plan en las Normas Particulares de las Zonas de Ordenanzas.

b. Intervenciones.

En el régimen de fuera de ordenación tolerado por incompatibilidad parcial, se podrán autorizar en los edificios y construcciones, además de las intervenciones de mera conservación y consolidación,

las obras de acondicionamiento (mejora de habitabilidad) que no supongan reforma o generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación.

No obstante, en los casos que a continuación se explicitan, se admitirán incluso las obras de rehabilitación destinadas a la mejora y redistribución interior de la edificación (sin superar en su alcance el nivel de la reforma menor definida en el artículo 7.1.2 de estas Normas) siempre que no generen aumento del volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación. Este régimen de intervención excepcional será aplicable en los siguientes supuestos:

- 1.º Los edificios que presenten una disconformidad de alturas con la establecida en el planeamiento con una divergencia no superior a dos plantas de las máximas establecidas por el Plan.
- 2.º Cuando la disconformidad únicamente afecta a las condiciones de ocupación o edificabilidad.

De igual forma, si la disconformidad lo es exclusivamente con el cumplimiento de la parcela mínima establecida en las normas particulares de la zona de ordenanza en que se localizaren podrán admitirse las obras de reforma parcial, e incluso las de ampliación, si las ordenanzas de aplicación lo posibilitan.

c. Usos.

Se tolerará la continuidad de los usos existentes a los que se destina la edificación al tiempo de la entrada en vigor del Plan, sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las condiciones de corrección de impacto establecidas por la legislación medioambiental.

En los edificios y construcciones sometidos al régimen de fuera de ordenación tolerado podrá autorizarse nuevos usos siempre que los mismos sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por el Plan, pudiendo incluso realizarse obras de adaptación con expresa renuncia del mayor valor que pudiera generar el cambio de uso.

4. Régimen de las actividades incompatibles con el modelo urbano y otras molestas.

Conforme al número 2 de este precepto, aquellos usos y actividades que sean incompatibles con el modelo urbano o territorial quedarán en régimen de fuera de ordenación de incompatibilidad total, posibilitándose exclusivamente las obras de conservación y reparación previstas en el número 2.

Igual régimen se aplicará a aquellas actividades molestas, insalubres y peligrosas que localizadas en suelo urbano o urbanizable resulten incompatibles con la calificación urbanística establecida por este Plan y no puedan ser objeto de medidas de corrección de sus impactos ambientales.

No obstante, si pueden ser objeto de estas medidas de corrección les será aplicable el régimen de fuera de ordenación previsto en el número 3.

5. En aquellos ámbitos de reforma interior o de actuaciones asistemáticas del urbano no consolidado en los que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas y las edificaciones o usos existentes resulten incompatibles con las nuevas determinaciones del planeamiento, se permitirá –hasta tanto no se inicie la fase de ejecución urbanística– el normal desenvolvimiento de la actividad existente, pudiendo realizarse en las edificaciones obras de conservación y consolidación, e 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.

6. De forma transitoria, se considerarán en situación análoga al régimen de «fuera de ordenación tolerado» establecido en el número 3 anterior, los edificios e instalaciones emplazados en cualquier clase de suelo que se hubieran implantado sin licencia, y que pudiendo ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas, no se haya procedido a ello. La aplicación del régimen de «fuera de ordenación tolerado» en estos casos será exigible hasta tanto no se proceda a la regularización de la edificación mediante la obtención de licencia de legalización o declaración de compatibilidad, y el cumplimiento de los deberes urbanísticos vinculados a cada una de las clases de suelo en la que se integren.

No obstante la autorización a la que se refiere el apartado 3 anterior en estas edificaciones de nuevos usos permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por el Plan únicamente podrá realizarse anticipadamente al cumplimiento de los deberes previo aseguramiento de su cumplimiento y con expresa renuncia del mayor valor que pudiera generar el cambio de uso.

7. Tendrán la consideración de «fuera de ordenación formal o fuera de ordenanzas», 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 alguno 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 singulares 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.

8. Los edificios y construcciones situados en suelo no urbanizable se aplicarán las reglas establecidas en la Disposición Transitoria Tercera de las presentes Normas.

9. 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 1.1.14. Carácter de las determinaciones del Título I Capítulo I.

1. Todas las normas establecidas en el Capítulo I de este Título I, tienen el carácter de determinaciones pertenecientes a la Ordenación Estructural.

2. No obstante, el contenido del régimen de fuera de ordenación tolerado establecido en el apartado 3 del artículo 1.1.13 puede ser objeto de adecuación para su mejora por parte de los planes de desarrollo que establezcan la ordenación detallada del ámbito territorial correspondiente.

CAPÍTULO II. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.2.1. Documentación.

1. Toda la documentación del Plan General integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en artículo siguiente.

2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística, consta de los siguientes documentos:

- Memoria General, compuesta por la de Ordenación y de Gestión.

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

- Planos del Plan General:

- Planos de Información.

- Planos de Ordenación Estructural.

0.01 Clasificación de suelo.

0.02 El Modelo de Ordenación. Sistemas Generales y Usos Globales.

0.03 La ordenación de suelo no urbanizable.

0.04 Suelo Urbano y Urbanizable: Categorías, Sectores de Suelo Urbano, Urbanizable, Sistemas Generales.

0.05 Áreas Homogéneas en Suelo Urbano Consolidado.

0.06 Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable (Ordenación Estructural) y en Suelo Urbano (Ordenación Pormenorizada Preceptiva).

- Planos de Ordenación Completa.

0.07.1 Ordenación Completa 1/7.500.

0.07.2 Planos de Ordenación Completa 1/2000.

- Planos Sectoriales de Ordenación.

- Infraestructuras.

S.01. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

S.02. RED DE SANEAMIENTO.

S.03. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

S.04. RED DE TELEFONÍA.

S.05. RED DE GAS NATURAL.

S.06. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD.

- Normas Urbanísticas, que constituyen el presente documento, conjuntamente con el siguiente Anexo de Fichas de Actuaciones Urbanísticas.

Anexo. Fichas de Actuaciones Urbanísticas:

A. Fichas del suelo urbano no consolidado. Áreas de reforma interior y sectores con ordenación detallada.

B. Fichas del suelo urbano no consolidado. Sectores con ordenación diferida.

C. Fichas del suelo urbanizable ordenado (SUO) y sectorizado(SUS).

D. Fichas del suelo urbanizable no sectorizado (SUNS).

E. Fichas del suelo no urbanizable (SNU).

De igual modo, integra el presente Plan General los siguientes documentos complementarios:

- Catálogo de Elementos Protegidos de Montilla.
- Estudio de Impacto Ambiental.

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 y 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 Montilla sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

3. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes Urbanísticos que se integra por determinaciones escritas y gráficas, se aplicarán 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 los 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 los 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 los que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto, siempre que no existan diferencias superiores a un cinco por ciento (5%) con respecto a las mediciones del Plan, debiendo en este caso, aplicarse de forma proporcional a la superficie finalmente resultante los diferentes parámetros urbanísticos establecidos en la ficha del ámbito de la actuación.
- 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 apreciaren conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales. Por ello, en estos casos prevalecerán los siguientes criterios para disipar las dudas interpretativas que pudieran presentarse: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales.
- g. El Ayuntamiento 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 30/1.992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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 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, excepto en aquellos casos en los que, por tratarse de terrenos destinados a sistemas generales que tienen naturaleza supramunicipal, se ha excluido de la clasificación de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 44 de la LOUA.

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.

6. 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 asignados por el plan.

7. 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.

8. 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 prestación 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, requieran una alteración del planeamiento general por el procedimiento legalmente establecido o serán reputados 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 7/2.002, 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 identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en los siguientes Planos de Ordenación Estructural: 0.01 Clasificación del Suelo, 0.03 Ordenación del Suelo No Urbanizable. Categoría y 0.04 Suelo Urbano y Urbanizable. Categoría.

- La regulación de la clasificación y categoría de suelo se contiene en los artículos 10.1.2; 10.1.3; 10.1.4; 12.1.1, 12.1.2, 12.1.3, 13.1.1, 13.1.2 y 13.1.3. De igual forma tienen el carácter de estructural, el régimen que regula el estatuto de derechos y deberes de cada clase y categoría de suelo que se contiene en los artículos 10.2.1, 10.2.7, 10.2.8, 10.2.9, 12.1.8, 12.2.6 y 13.1.4.
- B. Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales de Espacios Libres, Viarios y Equipamientos, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en el Plano de Ordenación 0.02 Estructural denominado el Modelo de Ordenación de Sistemas Generales y Usos Globales. La regulación de los Sistemas Generales se establece en los artículos 6.6.3, 6.6.4 y 6.6.5. de las presentes Normas. Se entienden pertenecientes a la ordenación estructural los elementos fundamentales de las infraestructuras básicas, tales como depuradoras y centros de abastecimientos de los diversos servicios pero no el trazado concreto de sus galerías y redes de distribución.
- 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 Ordenación Sectorial de Movilidad.
- 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 los Planos de Ordenación Estructural 0.02 El Modelo de Ordenación: Sistemas Generales y Usos Globales, 0.04. Suelo Urbano y Urbanizable y 0.05 Áreas Homogéneas y en artículo 6.1.4 y en las Fichas anexas sobre sectores en suelo urbano y urbanizable en el apartado correspondiente a la ordenación estructural.
- E. La delimitación de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, que se realiza en el plano de Ordenación Estructural 0.04 denominado Suelo Urbano y Urbanizable.
- 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 0.04 y 0.06. Y la descripción de la pertenencia de los Sectores y Sistemas Generales a cada área de reparto se encuentra en el artículo 12.1.6. 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 estructurantes, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida en el artículo 5.2.2. y la distribución cuantitativa que de las mismas se hace entre los sectores y áreas de reforma 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 12.2.2 y en las fichas anexas a estas Normas correspondientes a estos ámbitos.
- I. Las que se 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 XIII 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 0.01 y de Ordenación del Suelo No Urbanizable 0.03 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 suelo no urbanizable, regulados en los artículos 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 otras contenidas en el Catálogo de Bienes Protegidos en las Categorías de especial protección vinculada a las exigencias de la legislación sectorial.
- L. 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 III del Título IX.
- M. También tienen carácter estructural aquellas otras disposiciones de las Normas en las que se reconozca expresamente esta pertenencia.

3. En cada uno de los Títulos de las Normas se contienen preceptos que identifican aquellas disposiciones del mismo que tienen el carácter de ordenación estructurales, incorporando todos aquellos que regulan los aspectos señalados en el apartado 2 anterior como aquellos que regulan otras materiales relacionadas con los mismos, que por su incidencia y alcance deben contar con la misma consideración jurídica. Así mismo en las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

4. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

Artículo 1.2.5. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva.

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, 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 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 no tiene 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.

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 del 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 por ser exponente manifiesto 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. Estas determinaciones potestativas podrán ser alteradas por éstos mediante justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajustan 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.

TÍTULO II. NORMAS GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.1 El carácter de las disposiciones del Título II Plan General.

El contenido de las disposiciones de los Capítulos I y II del presente Título II tienen el carácter de determinación estructural excepto los artículos 2.1.2, el 2.2.2, el 2.2.3, el 2.2.9, el 2.2.10 y 2.2.11.

Artículo 2.1.2. 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 en los sectores de suelo urbano no consolidado y Planes Especiales, en todo tipo de suelo.

b. Figuras de planeamiento y regulación detallada o complementaria:

- Estudio 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 I. 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 estructurantes 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. Deberá justificarse la procedencia de la redacción y tramitación del Plan de Sectorización teniendo presente la operación 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 a 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. Se acompañará a la solicitud de tramitación del Plan de Sectorización, los compromisos y garantías para la ejecución de la urbanización, que serán como mínimo del diez por ciento (10%) del coste total de las obras. Potestativamente se indicarán aquellas mejoras que suponen para el interés general en materia de ordenación y gestión supone la propuesta de sectorización.

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 tendrán el siguiente contenido:

- a. La delimitación de todo o parte de una zona de suelo urbanizable no sectorizado a incorporara 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.
- d. El establecimiento del resto de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de la totalidad del ámbito exigidas por el Ordenamiento Jurídico. Como criterio de disposición de sistemas generales se establece que como mínimo cada ámbito objeto de sectorización deberá contar con una proporción mínima de veinte (20) metros cuadrados de Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamiento por cada cien (100) metros cuadrados de suelo objeto de sectorización.

De igual modo, se establece con carácter general como condición para asegurar la adecuada inserción de los ámbitos objeto de sectorización en la estructura de la ordenación municipal, que las edificabilidades y densidad de los mismos no podrá superar los índices mayores establecidos por este Plan General para aquellos sectores de idéntico uso global. No obstante, en usos globales residenciales podrá superarse el índice de densidad y edificabilidad mayor establecido por este Plan General hasta en un máximo del veinticinco por ciento (25%) de incremento siempre que las viviendas sometidas a algún régimen de vivienda protegida sean mayoritarias en el ámbito.

- e. Los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo incluido en su ámbito con grado suficiente para la redacción de Planes Parciales.
- f. 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.
- g. De forma potestativa, la ordenación detallada de todos los terrenos de modo que la ordenación sean directamente ejecutiva. Si no se incorpora ésta, al menos deberá tramitarse de forma simultánea al Plan de Sectorización, el Plan Parcial del sector único del mismo o del sector prioritario de desarrollo en el supuesto de que sean varios.

9. En los supuestos en que el Plan de Sectorización proceda a categorizar el suelo urbanizable como ordenado, de modo que establezca su ordenación pormenorizada para que resulte directamente ejecutivo, las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de ser integradas y completadas con las dispuestas para los Planes Parciales.

SECCIÓN II. 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 del Ayuntamiento de Montilla, de otras administraciones públicas competentes, y a iniciativa particular.

El Plan General podrá determinar 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.

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:

1.º 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.

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

3.º Estudio económico financiero relativo a la viabilidad económica de la actuación aún cuando ello no fuere parte integrante de la documentación del plan de que se trate. 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 el Ayuntamiento 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. En su caso, otros compromisos asumidos voluntariamente por el promotor de la actuación con ocasión de la suscripción de convenios urbanísticos. Estos compromisos no podrán establecerse en perjuicio de propietarios que no hayan suscrito dichos convenios.

4.º 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 siete por ciento (7%) del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico financiero del plan.

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, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, 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 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 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 2.2.8.4. y en las fichas

de los ámbitos que se contiene en el Anexo de las 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 y 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 noventa por ciento (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 se realizase de la edificabilidad total atribuida por este Plan, se produjera alguna alteración del total 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 aprovechamientos 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.

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 redistributivas 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.

No podrá en ningún caso disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el Plan General de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.5 de la LOUA 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.

Artículo 2.2.5. Directrices sobre 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 definidas en los planos y con los que se enumeran a continuación:

1.º 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 doce por ciento (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 mínimos 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.º 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.º 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 de 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.º 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.º La situación de los otros equipamientos se establecerá para garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística general del Plan.

6.º Los elementos más significativos del paisaje (modelo 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.º 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. En los que se localicen adyacentes a espacios edificables se reservará una franja de al menos 6 metros de anchura en contacto con la alienación exterior de la edificación destinada a la accesibilidad, que podrá ser utilizado indistintamente por peatones y acceso de servicios públicos y automóviles de residente.

8.º No se computarán como reservas mínimas de espacios libres de Plan Parcial a efectos del cumplimiento del artículo 17.1 de la LOUA en sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con uso global residencial, los espacios que se encuentren en terrenos de máxima pendiente, superior al veinticinco por ciento (25%) ni los 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. Así mismo, se impedirá su localización en espacios residuales salvo en aquellos casos en los que la dotación de los espacios libres localizados en áreas centrales sea superior al treinta por ciento (30%) del mínimo legalmente establecido.

9.º 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.º 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.º Se cuidarán expresamente las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad y continuidad paisajística de ellos.

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 de Sistema General y la Red Viaria Local Estructurante (RVC) representada 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 indicativos pudiendo modificarse por el planeamiento de desarrollo el trazado concreto diseñado siempre que no se altere su contenido básico (en lo concerniente a su función, origen y destino) y se justifique la mejora de la solución propuesta.

2. Secciones mínimas y distribución del viario.

En los sectores del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada completa, las secciones del viario a establecer por el Plan Parcial se ajustarán a los siguientes anchos, según la importancia del tránsito rodado y peatonal que haya de soportar, junto con la necesidad de aparcamiento laterales que será debidamente justificados en cada caso:

- a. En lo que respecta a la Red Viaria de Sistema General (RVB) y a la Red Viaria Local Estructurante (RVC), que cuentan con anchuras pormenorizadas indicadas, en las secciones tipo, según la

Memoria Justificativa para los (RVB), y en los Planos de Ordenación pormenorizado: 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.

- b. En lo que respecta al resto de la Red Viaria Local debe ser fijada por el Plan Parcial:
- 1.º Viales locales estructuradores del sector, 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.
 - 2.º Distribuidores de acceso a las edificaciones, cumplimentarán los siguientes requerimientos:
 - Viales sin estacionamiento (por estar previstos en interior parcelas) y un solo sentido de circulación: 10 metros de anchura total mínimo.
 - 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 estacionales en los distribuidores tendrán una anchura mínima de sección de 3 metros.
 - Los estacionamientos, cuando procedan, tendrán la misma sección y características que las exigidas 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 o, en el caso, de regularización edificaciones existentes, 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 se dispondrán la presencia de carriles-bicicleta.

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.
- 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.

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.

SECCIÓN III. SOBRE EL PLAN PARCIAL

Artículo 2.2.7. El Plan Parcial de Ordenación.

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del suelo urbano no consolidado y del urbanizable sectorizado del presente Plan General así, como en su caso, del Plan de Sectorización, estableciendo la ordenación detallada y completa de dichos sectores.

2. En los sectores en los que el presente Plan General contiene, de forma potestativa, la ordenación pormenorizada de forma detallada de modo que legitime directamente la actividad de ejecución, no será necesaria la formulación del Plan Parcial. No obstante lo anterior, cuando se pretenda, para su mejora, alterar la ordenación detallada establecida de forma potestativa por el Plan General, podrá redactarse un Plan Parcial para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, debiendo respetar las determinaciones de la ordenación estructural y realizarse de conformidad con los criterios y directrices establecidos, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o la ordenación de su entorno.

3. Los Planes Parciales establecerán una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, y asumirán preferentemente, en función de las tipologías edificatorias adoptadas, una regulación de las zonas de

ordenanza de caracterización tipomorfológica similar del suelo urbano contenidas en el Título XI de las Normas Urbanísticas del presente Plan General introduciendo aquellas particularizaciones en materia de parcelas mínimas, alturas, ocupación o retranqueos que sean precisas de cara a adecuar los índices de edificabilidad neta del suelo lucrativo resultante al índice de edificabilidad bruta establecido para el Sector. De igual forma, establecerá las normas de compatibilidad de usos que mejor se acomoden a la singularidad de la ordenación y los objetivos perseguidos.

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 en 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.

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 de suelo urbano no consolidado o 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, no 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 local estructurante, 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 que se establece en la ficha (Anexo a las Normas) de cada ámbito de planeamiento entre los diversos usos y tipologías genéricos de la edificabilidad global asignada. No obstante, el Plan Parcial podrá ajustar dentro de los siguientes límites esa concreta distribución de edificabilidad entre los usos y tipologías pormenorizados admitidos:

- a. En ningún caso el ejercicio de la facultad de reajuste de la proporción de usos y tipologías señaladas en la ficha 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 cinco por ciento (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 las reservas de equipamientos y espacios libres locales al mayor número de viviendas posibilitados.
- d. El ajuste de la redistribución interior de la máxima edificabilidad establecida por el Plan General podrá realizarse por el Plan Parcial conforme a las siguientes limitaciones: para cada uso

pormenorizado, no podrá suponer una variación (en más o en menos) del veinte por ciento (20%) de la cuantía de la edificabilidad asignada por este Plan para dicho uso en la correspondiente ficha. No obstante, cuando en la ficha se establezca para el sector un único uso pormenorizado, se admitirá la implantación de otros usos pormenorizados distintos que se integren entre los usos propios del uso global asignado como estructural al sector siempre que se garantice la dominancia del pormenorizado específico identificado en la ficha.

- e. En los ámbitos con uso global residencial en los que en la Ficha del ámbito se establezca una edificabilidad determinada con destino a Servicios Terciarios se deberá prever por el Plan Parcial la calificación expresa de parcela o parcelas con el uso pormenorizado de servicios terciarios capaz de materializar la edificabilidad reservada en su ficha correspondiente para este uso. La implantación del uso de servicios terciarios como compatible en parcelas con la calificación pormenorizada de residencial será regulada por el Plan Parcial, quien asegurará la dominancia del uso principal asignado.

Con carácter supletorio para el caso de que en la ficha del correspondiente sector de uso global residencial no establezca por este Plan determinación alguna sobre reserva de edificabilidad para el uso pormenorizado de servicios terciarios, se aplicará como porcentaje mínimo para dicho uso el 10% de la edificabilidad total del sector, pudiendo en este caso admitirse su implantación en parcela con otra calificación compatible siempre que se asegure en las normas sobre condiciones particulares su necesaria implantación.

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 terrones. 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 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 uno por ciento (1%) 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. En todo caso deberá justificarse este ajuste en la adaptación a la realidad física (líneas de edificación ya consolidadas u otros condicionantes físicos, de carácter topográfico, geográfico o deslindes de la propiedad, así como la existencia de elementos naturales, vegetales o artificiales de interés, instalaciones y obras de utilidad pública) y que al tiempo su incorporación o exclusión del ámbito posibilita un mejor cumplimiento de las previsiones del Plan. En ningún caso como consecuencia del reajuste se producirá una disminución de los niveles de servicio de las vías de circulación, ni se disminuirán la superficie destinada a elementos de la red estructural de dotaciones y equipamientos. De igual modo, no podrá derivarse una alteración sustancial de la ordenación morfológica.

11. Los Planes Parciales de sectores de suelo urbano no consolidado con el objetivo de la normalización e integración urbanística de ámbitos con edificaciones existentes irregularmente implantadas en origen deberán ajustarse en materia de ordenación a las condiciones establecidas en su ficha respectiva así como a las condiciones generales establecidas en el artículo 10.1.8 de estas Normas y Capítulo III del Título XI.

SECCIÓN IV. 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 aspectos sectoriales del territorio, tanto por su especificidad espacial o ámbito restringido, como por su especificidad temática o sectorial problema que deba ser regulado.

2. Los Planes Especiales que se elaboren en el término municipal objeto del presente Plan podrá 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 3 de la Ley 7/2º002.
- 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 Reglamentos.

4. 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 área. 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 contenido en el apartado 8 del artículo anterior.

También podrán formularse Planes Espaciales 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 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.

5. En ningún caso los Planes Especiales, de cualquier tipo, podrán clasificar suelo ni suplir la ordenación integral del territorio que complete al Plan General, sin perjuicio de las limitaciones de uso que pueden establecer.

6. 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 completen 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 las que, con carácter vinculantes, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

7. 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 las áreas de reforma interior hasta que esté establecida su ordenación pormenorizada, aprobado su proyecto de urbanización y de reparcelación, así como ejecutadas sus obras de urbanización salvo que se otorguen con las garantías establecidas en estas normas para las obras de edificación simultáneas con las de urbanización.

- 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 en virtud de la vigencia y naturaleza de lo que se desee proteger.
8. Los Planes Especiales que se formulen para habilitar una Actuación de Interés Público deberán ajustarse a las determinaciones contenidas en el artículo 13.2.3 de las presentes Normas.
9. Podrán redactarse Planes Especiales para garantizar los objetivos de las Áreas de Gestión Integradas que en su caso se delimiten conforme a lo previsto en el artículo 144 de la LOUA.

SECCIÓN V. 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 segundo orden y la localización del suelo dotacional público, dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que desarrollen éste, en los demás casos.
 - d. De forma justificada, fundamentada en errores u omisiones de situaciones de hecho contenidas en los planos, se podrá 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. 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 objeto de reajuste y a las siguientes condiciones.
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 del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni 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 las áreas del suelo urbano no consolidado, en los que el presente Plan establezca su ordenación pormenorizada completa, será necesario elaborar un Estudio de Detalle cuando el Plan General no contenga la fijación de la rasante o la distribución del volumen edificable máximo asignado entre las distintas manzanas que lo compongan.
8. En la formulación de los Estudios de Detalle deberán mantenerse las determinaciones fundamentales del Plan y 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, 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, en la formulación de los Estudios de Detalle, deberán tenerse 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 Administración Urbanística Municipal 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 de interés y las masas arbóreas existentes incorporándolos al espacio público a liberar.
 - e. Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengán señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.
 - f. Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.
 - g. Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.
10. Los Estudios de Detalle de formulación necesaria se tramitarán dentro de los plazos señalados en el planeamiento para cada uno de ellos. En caso de que no se establezca plazo alguno de forma expresa, se prevé supletoriamente que deberán presentarse para su tramitación antes de finalizar la tercera anualidad del cuatrienio al que se adscriban.
11. Transcurrido el 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.
12. También podrán formularse Estudios de Detalle para la ordenación de manzanas concretas del suelo urbanizable ordenado que se ajustarán a las mismas reglas anteriores.

SECCIÓN VI. 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 Montilla.

SECCIÓN VII. 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 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 uso 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 disfrutar el uso 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 de la zona Centro Histórico y fincas con edificaciones protegidas incluidas en el Catálogo el uso del subsuelo, únicamente se podrá habilitar cuando no existan afecciones derivadas de la protección del patrimonio arqueológico.

3. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas particulares, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno siempre que se destine a aparcamientos, instalaciones técnicas propias al servicio del edificio, aseos, trasteros (hasta un máximo del diez (10) por ciento de la edificabilidad sobre rasante) o cuando se destinen a almacenes vinculados funcionalmente a actividades económicas desarrolladas en la planta baja. En los demás casos, la edificabilidad situada bajo la rasante natural se computará conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 7.3.17 de estas Normas.

4. 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.

5. A fin de facilitar la obtención gratuita de las parcelas con destino a uso público en suelo urbano consolidado, el propietario titular de las mismas, podrá ofrecer a la Administración la cesión gratuita del suelo y vuelo de la parcela así calificada como finca independiente, y retener la titularidad dominical del subsuelo - también como finca independiente- para su destino a aparcamiento subterráneo o otros usos admitidos por el Plan. Esta oferta podrá ser aceptada por la Administración, 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 o de otros usos en el subsuelo será objeto de informes por los Servicios Técnicos Municipales, y de admitirse, corresponderá al propietario el deber de conservación del espacio público a localizar sobre el suelo.

Artículo 3.1.3. Régimen general de derechos.

1. Derechos de los ciudadanos y ciudadanas.

Todas las personas tienen derecho a que los poderes públicos establezcan un ordenamiento urbanístico y territorial adecuado a los intereses generales, y, tal fin, que:

- a. cumpla los estándares de calidad y dotación suficiente de infraestructura, espacios libres y equipamientos.
- b. cumpla con las limitaciones de edificabilidad y densidad establecidas.
- c. asegure la conservación y protección del patrimonio cultural y natural.
- d. proteja la calidad del paisaje.
- e. contribuya a mejorar las condiciones de acceso a una vivienda digna.
- f. responda a una distribución equilibrada y racional de los usos y las actividades para asegurar el progreso económico y social de la población.

De igual forma, tienen derecho a la participación en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de planificación urbanística mediante la presentación de sugerencias, alegaciones, propuestas y reclamaciones, y a obtener de la Administración una respuesta.

Así mismo se reconoce a todos los ciudadanos y ciudadanas el derecho al ejercicio de la acción pública para hacer respetar el Ordenamiento Jurídico Urbanístico y Territorial en su conjunto. A tal fin podrán exigir a las Administraciones la iniciación de las acciones tendientes a corregir las infracciones territoriales. De igual forma podrán exigir ante las sedes judiciales correspondiente la observancia de la legislación territorial y de los instrumentos de ordenación en todos los acuerdos, actos y resoluciones que adopten las Administraciones.

De igual modo todos los ciudadanos y ciudadanas tienen derecho al uso común y general de las redes viales urbanas, peatonales, zonas verdes y de recreo públicas existentes en la ciudad, a acceder en condiciones no discriminatorias a equipamientos de uso público, de acuerdo con las normas aprobadas por la Administración.

2. 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.

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.

4. 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.

Artículo 3.1.4. Régimen general de deberes.

1. Todos los ciudadanos y ciudadanas tienen el deber de respetar las disposiciones de ordenamiento jurídico urbanístico y territorial y colaborar con la Administración en la defensa de su integridad a través del ejercicio racional y adecuado de sus derechos.

2. 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 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.

3. 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.

4. 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.

5. La inobservación de cualquiera de los deberes urbanísticos vinculados a la titularidad del suelo, supone incumplimiento de la función social de la propiedad legitimadora de la expropiación o, en su caso, venta forzosa de los terrenos.

Artículo 3.1.5. Carácter de las disposiciones del Título III.

Las disposiciones del Título III de estas Normas Urbanísticas tienen el siguiente carácter:

1.º Todas las disposiciones del Capítulo I, II y IV tienen el carácter de Ordenación Estructural, sin perjuicio de su inmediato desplazamiento o adecuación al régimen urbanístico vigente que en todo momento resulte de la legislación básica estatal y la legislación autonómica en materia de urbanismo y ordenación del territorio en los propios términos de las disposiciones derogatorias y transitorias que se incorporen por ésta.

2.º Las disposiciones establecidas en el Capítulo III y V de este Título III no tienen carácter estructural, pudiendo ser desarrolladas mediante Ordenanzas Municipales, relativas al régimen de derechos y deberes tienen el carácter de Ordenación Estructural,.

CAPÍTULO II. EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 3.2.1. Áreas de reparto.

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 Actuante.

Artículo 3.2.2. Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos.

1. Aprovechamiento objetivo 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 contabiliza en unidades de aprovechamiento urbanístico referidos a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso y tipología característico.

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 noventa por ciento (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, a los efectos del cálculo y fijación del Aprovechamiento Medio, así como para la concreción y determinación de las unidades de aprovechamiento urbanístico que contiene un instrumento de planeamiento (Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle) o un proyecto de obras, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización:

A. Coeficientes del Suelo Urbano No Consolidado.

A.1 Coeficientes de uso y tipología.

Los coeficientes asignados a cada uno de los usos y tipologías previstos en la ordenación del suelo urbano no consolidado son.

A.1.1 Ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación pormenorizada.

a. Uso Residencial.

Residencial Plurifamiliar Bloque Horizontal (PF/BH): 1,15.

Residencial Plurifamiliar Bloque Vertical (PF/BV): 1.

Residencial Plurifamiliar Bloque Lineal (PF/BL): 1.

Residencial Plurifamiliar en Manzana (PF/M): 1.

Residencial Unifamiliar entre Medianeras (UF/M): 1,15.

Residencial Unifamiliar Aislada (UF/A): 1,3.

b. Uso pormenorizado de vivienda protegida.

Para el Uso pormenorizado de vivienda protegida: 0,7.

c. Uso de Actividades Económicas.

Servicios Terciarios compatibles con el uso residencial: 0,8.

Servicios Terciarios en parcela exclusiva: 0,9.

Industrial: 0,8.

Logística -Almacenamiento: 0,9.

Servicios Avanzados: 0,9.

d. Dotacional privado: 0,6.

A.1.2 Ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Diferida.

- a. Uso Residencial de Vivienda Libre en ámbito con uso Global Residencial-Baja Densidad: 1,3.
- b. Residencial Vivienda Protegida en ámbitos con uso Global Residencial en cualquier tipología: 0,7.
- c. Servicios Terciarios en parcela exclusiva en cualquier ámbito: 0,9.
- d. Logística -Almacenamiento: 0,9.
- e. Servicios Avanzados: 0,9.

A.2 Coeficientes de urbanización.

El valor de los coeficientes de urbanización empleados escogido es 1, al no apreciarse grandes diferencias que pudiesen contribuir a la implantación de un coeficiente distinto entre las diferentes áreas de reparto.

B. Coeficientes en suelo urbanizable sectorizado y ordenado.

En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado se aplican los siguientes coeficientes:

B.1 Coeficientes de Usos y Tipologías pormenorizados en Suelo Urbanizable Ordenado. (SUO).

- Residencial Unifamiliar entre medianera (UF/M): 1,15.
- Residencial Unifamiliar Pareada (UF/P): 1,2.
- Residencial Unifamiliar Aislada (UF/A): 1,3.
- Para el Uso pormenorizado de vivienda protegida: 0,7.
- Actividades Económicas Zona de Ordenanza ZO-7: 0,9.

B.2 Coeficientes de Uso y Tipología dominantes en el Suelo Urbanizable Sectorizado. (SUS).

- Usos residenciales Vivienda Libre en Sectores Uso Global Residencial de Media Densidad: 1.
- Usos residenciales Vivienda Libre en Sectores de Baja Densidad con fines de regularización: 1,50.
- Residencial Vivienda Protegida en cualquier Sector: 0,7.
- Servicios Terciarios en parcela no exclusiva (compatibles) en Sector con uso global Residencial: 0,8.
- Servicios Terciarios en parcela exclusiva en cualquier Sector: 0,9.
- Industrial en sectores con uso Global Actividades Económicas: 0,8.
- Logística -Almacenamiento en sectores con uso Global Actividades Económicas: 0,9.
- Servicios Avanzados en cualquier sector: 0,9.
- Usos de Equipamiento privado en cualquier Sector: 0,6.

B.3 Coeficientes de urbanización-localización y consumo de Suelo.

Sectores de crecimiento ordinario: 1.

Sectores con fines de regularización: 1,5.

5. El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada ámbito de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada establecida por el Plan General se calculará aplicando a la superficie edificable (edificabilidad) que se establece para cada una de las calificaciones pormenorizadas del ámbito en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas, el coeficiente de ponderación correspondiente a su calificación (A.1.1 de uso y tipología pormenorizado). Al sumatorio de los aprovechamientos resultantes, se aplicará, el coeficiente A.2 (de urbanización). El resultado final se corresponde con el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

6. El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada ámbito de suelo urbano no consolidado con ordenación diferida se calcula aplicando a la superficie edificable (edificabilidad) atribuida para los diferentes usos genéricos en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas, el coeficiente de homogeneización que se establece en el apartado A.1.2. Al sumatorio de los aprovechamientos resultantes, se aplicará, el coeficiente A.2 (de urbanización). El resultado final se corresponde con el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

7. El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada Sector de suelo urbanizable ordenado se calcula aplicando a la superficie edificable (edificabilidad) atribuida para los diferentes usos y tipologías pormenorizadas en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas, el coeficiente de homogeneización que se establece en el apartado B.1. Al sumatorio de los aprovechamientos resultantes, se aplicarán los coeficientes de localización, urbanización y consumo de suelo (B.3) establecidos para cada ámbito en la Ficha. Determinando así el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

8. El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada Sector de suelo urbanizable sectorizado con ordenación diferida se calcula aplicando a la superficie edificable (edificabilidad) atribuida para los diferentes usos genéricos en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas, el coeficiente de homogeneización que se establece en el apartado B.2. Al sumatorio de los aprovechamientos resultantes, se aplicarán los coeficientes de localización, urbanización y consumo de suelo (B.3) establecidos para cada ámbito en la Ficha. Determinando así el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

9. Cuando algún instrumento de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada disponga, de conformidad con la regulación de admisibilidad de usos establecida en el Título VI el uso de Gran Superficie Comercial se asignará como coeficiente de ponderación el 1,30.

10. Con carácter general, los edificios destinados íntegramente a aparcamientos contarán a los efectos del cálculo del aprovechamiento con un coeficiente análogo al uso de servicios terciarios en parcela exclusiva.

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 voluntariamente por el promotor de la actuación en los convenios urbanísticos si son superiores a las legalmente exigibles. La exigencia de cesiones superiores no se podrá realizar en perjuicio de los propietarios de suelo que no hayan suscrito el convenio.
- 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 I. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

Artículo 3.3.1. Carácter de las disposiciones del Capítulo III del Título III.

1. Las normas establecidas en el presente Capítulo III del Título III tienen una naturaleza análoga a las disposiciones de ordenación pormenorizada potestativa de los Planes Generales y tienen el carácter de Ordenanzas.

2. El contenido de las disposiciones del presente Capítulo puede ser completados o, incluso, alterado por unas Ordenanzas Municipales de Policía de los deberes de conservación y rehabilitación y sin perjuicio de su inmediata sustitución y adecuación al régimen urbanístico vigente que en todo momento resulte de la legislación básica estatal y la legislación autonómica en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

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 existentes 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. Además del deber genérico de rehabilitación exigido con carácter general a los titulares de cualquier edificio para realizar aquellas obras que no excedan del deber normal de conservación definido en el artículo 3.3.5 de estas Normas, el deber específico de rehabilitación será exigible en los siguientes casos:

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

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

3. Las obras de rehabilitación deberán tener como finalidad asegurar la estabilidad, durabilidad, el funcionamiento y condiciones higiénicas de los edificios, así como mantener 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 multas coercitivas que correspondan.
- c. La expropiación forzosa del inmueble, en aquellos casos que resulte legítima esta medida de conformidad con la legislación urbanística o/y de protección del patrimonio histórico 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/y rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas dentro del límite del deber de conservación que les corresponde. Si las obras rebasan el contenido normal del deber de conservación, la cuantía del exceso se ejecutará a costa de la entidad que lo ordene siempre que se obtengan mejoras o beneficios de interés general.

Artículo 3.3.6. Colaboración municipal.

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

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

Artículo 3.3.7. Potestades públicas para la intervención en los deberes de conservación y rehabilitación.

1. La Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones 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. La imposición de las multas coercitivas que correspondan.
- 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.

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 II. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO

Artículo 3.3.10. Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación del Patrimonio Histórico.

1. La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, y en la Ley 14/2007, de 25 de noviembre, 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.

2. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan General.

3. No será necesaria la modificación del presente Plan para la aplicación de las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento.

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, de conformidad con las previsiones del artículo 183.2 en su inciso final de la LOUA. 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 compensación económica equivalente al importe del exceso conforme a las previsiones del artículo 155 apartado 5 de la LOUA, 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 III. 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:

1.º Vallado: Todo solar deberá estar cerrado por la alineación oficial y por sus linderos laterales y traseros si no existen construcciones medianeras.

2.º 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.

3.º 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 compacto.

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.

Con carácter preferente se procederá a la constitución de una entidad urbanística de conservación de las obras de urbanización en los siguientes casos:

a. En las unidades de ejecución de los sectores del suelo urbanizable con uso global de actividades económicas.

b. En las unidades de ejecución de suelo urbanizable con uso global residencial, será obligada la conservación de la urbanización al menos hasta que se otorguen licencias de obras que materialicen el cincuenta y uno por ciento (51%) de la edificabilidad total de usos lucrativos del ámbito de la unidad. A partir de entonces podrá liquidarse la entidad de conservación, integrándose en el régimen general de gestión del servicio público municipal.

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 Colaboradoras de Conservación de la Urbanización con ocasión de la formulación de los proyectos para ejecutar en ellos Actuaciones de Mejora Urbana.

SECCIÓN IV. LA DECLARACIÓN DE RUINA

Artículo 3.3.15. 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, 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:
 - 1.^a 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.
 - 2.^a 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.
 - 3.^a 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 las de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.

6. No se considerarán circunstancias determinantes de la ruina, la sola inadecuación del edificio a la legislación específica sobre viviendas dictada con posterioridad a su construcción.

7. Tampoco llevará implícita por sí sola la declaración de ruina, la necesidad de desalojo provisional del inmueble o cualquier otra medida a adoptar respecto a su habitabilidad, a fin de proceder a su reparación.

Artículo 3.3.16. El procedimiento general 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:

- 1.^a Quedarán 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.
- 2.^a 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.
- 3.^a 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.

- 4.^a 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.
 - 5.^a 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.
 - 6.^a 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.
 - 7.^a 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 será preciso justificar que su conservación es técnicamente imposible.
 - 8.^a La Administración Urbanística Municipal 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 integral, en la comunicación de la incoación del expediente de ruina podrá solicitarse 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.
 - 9.^a Serán exigibles las normas generales sobre presentación de documentación que deba acompañar a la solicitud de declaración de ruina.
 - 10.^a 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 14/2007 de 26 de noviembre del 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, o en otro caso la edificabilidad consolidada por el edificio 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.

1. Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser sustituidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del Plan General e instrumentos que lo desarrollen.

2. 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 solicitar licencia de edificación en el plazo máximo de seis (6) meses.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

9. El plazo para el inicio de las obras de la 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.

7. 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.

CAPÍTULO IV. PARCELACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 3.4.1. Parcelación urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística:

- a. En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.
- b. En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos humanos.

2. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y a las condiciones que establece la ordenación urbanística del presente Plan General y los demás instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.

3. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.

4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

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

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

- a. Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el presente Plan General o a las establecidas en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, salvo que los lotes resultantes se 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, 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 nuevos asentamientos, aquéllos en los que se presente o concurra alguna de las siguientes características objetivas:

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

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:

- a. Aquellos actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos de segregación.

- b. La segregación realizada con ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de edificación.
- c. Cuando la segregación se apoye en una publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio, relativa a oferta de venta de los terrenos, que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva del Plan Especial o la autorización de la Administración de Agricultura.
- d. Cuando las segregaciones lleven aparejadas o vengán precedidas o seguidas de inversiones para la transformación del territorio que no vengán suscritas por ingeniero agrónomo y debidamente autorizadas por la Administración competente en materia de agricultura y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.

Artículo 3.4.7. Acciones contra la parcelación ilegal.

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

CAPÍTULO V. EL DERECHO A LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 3.5.1. Sobre los diversos tipos de consultas.

1. Consulta directa del planeamiento:

- a. Toda persona tiene derecho a examinar por sí misma, y gratuitamente, la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas y con las condiciones de funcionamiento 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 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 LOUA, 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 de 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 concurran 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 contuviese 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, cuando 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 el alcance informativo y no vinculante 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

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

Artículo 4.1.1. Carácter de las disposiciones del Título IV de las Normas.

1. Las disposiciones contenidas en el presente Título IV de las Normas Urbanísticas son de contenido potestativo excepto:

- a. las que establecen los plazos de edificación y ejecución de los ámbitos de áreas de reforma interior y sectores para las que el este Plan establece su ordenación pormenorizada. Estas disposiciones tienen el carácter de pormenorizadas preceptivas.
- b. Las disposiciones del Capítulo III sobre actuaciones asistemáticas, que tiene el carácter de ordenación pormenorizada preceptiva.

En todo caso las disposiciones de este Título IV quedarán desplazadas y sustituidas por cualquier alteración de la legislación urbanística en materia de ejecución.

2. Las disposiciones del Capítulo VI podrán completadas o sustituidas por Ordenanzas Municipales en los términos previsto en el citado Capítulo.

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 de Montilla, que tiene la consideración de Administración Urbanística Actuante. 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.

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 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 del Ayuntamiento 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 las señaladas en la legislación urbanística y de régimen local.

Artículo 4.1.3. Los sujetos legitimados para la actividad de ejecución urbanística.

1. 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.

2. En la actividad de ejecución participarán los particulares en los términos establecidos por la legislación urbanística.

A tal fin:

- a. 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.
- b. Los particulares tienen el derecho a competir en la forma determinada por la legislación urbanística por la adjudicación de la actividad urbanizadora cuando la Administración opte por la forma de gestión indirecta del sistema de expropiación o bien en los sistemas de gestión privada cuando la iniciativa de los propietarios no sea suficiente.

3. El propietario tiene en todo caso la facultad de participar en la ejecución de la actuación urbanizadora, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal sobre el suelo y la legislación urbanística autonómica,

debiendo contar en el sistema de compensación y en el de cooperación con un plazo mínimo de un mes para decidir sobre su ejercicio a contar desde que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados. La imposibilidad de su ejercicio por establecimiento del sistema de expropiación será objeto de indemnización conforme a lo establecido en la legislación estatal sobre régimen del suelo.

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, sin perjuicio de poder efectuarse los actos jurídicos necesarios para el establecimiento del sistema de conformidad con lo previsto en el artículo 96.2 de la LOUA.

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.

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 en las fichas de este Plan, que la delimitación de los sectores y áreas de reforma interior de renovación (ARI-r) del suelo urbano no consolidado ordenado constituye cada uno de ellos el ámbito de delimitación de la unidad de ejecución.

2. No obstante en los ámbitos que cuenten con ordenación pormenorizada completa del suelo urbano no consolidado con fines regularización e Integración Urbana-Ambiental podrá ser objeto de delimitación de una o varias unidades de ejecución por parte de la Administración Urbanística.

3. En los Sectores (S) y Áreas de Reforma Interior (ARI-r) 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 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 por encontrarse incorporadas en la misma Área de Reparto. 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 aprovechamientos y cargas urbanísticas proporcionales de las distintas Unidades de Ejecución en el seno de cada sector o área de reforma interior habrán de ser análogos, sin admitir diferencias entre sí con relación al aprovechamiento del sector o área de reforma interior superiores a un quince por ciento (15%) las cuales deberán en todo caso ser objeto de compensación económica. Para autorizar esta división, los titulares de la unidad excedentaria deberán avalar el importe económico en que se valore la diferencia a favor de la deficitaria.
- d. Así mismo, cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución, no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor al rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, deberán en todo caso ser objeto de compensación económica.
- e. 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 les 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, podrán adaptarse como medidas compensatorias las siguientes:

- a. Disminuir la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento subjetivo no materializable, sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.
- b. Compensar íntegramente el valor de los aprovechamientos subjetivos no materializable 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 diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio se integrarán en el Patrimonio Municipal del Suelo, y quedan afectos a sus fines y objetivos.

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 calificados de dotaciones locales o sistemas generales o con aprovechamiento real inferior al medio del área de reparto en que se encuentre. 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 que no hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita derivada de procesos urbanísticos anteriores, y siempre que se hayan incluido en el cálculo del Aprovechamiento Medio, 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.

2. Así mismo será objeto de reurbanización, con ocasión de la ejecución de la unidad, las superficies de terrenos públicos con destino al sistema viario existente, en el caso de que se vean afectados por las obras de urbanización, localizadas en colindancia con el ámbito de la unidad de ejecución siempre que no queden integradas en otro ámbito.

3. Cuando en las fichas de las actuaciones sistemáticas del suelo urbano no consolidado se identifiquen superficies de «suelo público existente», se entenderá que son terrenos que se encuentran en la actualidad 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, sin perjuicio de que deban formalmente inscribirse a favor de la Administración Municipal. En todo caso, el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución deberá prever la adecuada reurbanización del «suelo público existente» para asegurar su integración urbana adaptada a la nueva ordenación propuesta.

Artículo 4.2.8. Determinación del sistema de actuación.

1. Para cada Unidad de Ejecución de los terrenos incluidos en los sectores y áreas de reforma interior se determinará el sistema de actuación conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución urbanística.

Las unidades de ejecución que se delimiten por la Administración en los ámbitos de las Áreas de Regularización (ARI-n) en suelo urbano no consolidado con fines de normalización se ejecutarán preferentemente por el de cooperación salvo cuando proceda su ejecución por el sistema de compensación por acuerdo con la mayoría de los propietarios.

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.

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

3. 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 cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la unidad de ejecución solicitar en el plazo de dos años desde el inicio del Cuatrienio al que se adscriba su programación que se determine el sistema de 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 trascurrido el citado plazo de dos años no se hubiese iniciado el desarrollo de la Unidad, la Administración podrá establecer un sistema de actuación por gestión pública excepto en el supuesto de que se

suscriba un convenio, conforme a las previsiones del artículo 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.

2. Los plazos establecidos en las fichas de las Normas Particulares de programación del ámbito, se entenderán realizados en el sentido de que antes de finalizar la anualidad, bienio o, en su caso Cuatrienio que se identifique debe contar el respetivo ámbito con todos los instrumentos de planificación pormenorizada y de ejecución (proyecto redistributivo y proyecto de urbanización) definitivamente aprobados, por lo que llegado el último día del plazo establecido para la aprobación de los instrumentos pendientes, sin acontecer ésta, se producirá el incumplimiento a los efectos del apartado anterior.

3. Una vez aprobado el correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las obras de urbanización deberán finalizarse en el plazo establecido en el Proyecto aprobado de conformidad con las previsiones de estas Normas. Transcurrido dicho plazo sin producirse el cumplimiento del deber de urbanizar, producirá los efectos previstos en la legislación vigente.

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.

4. De forma bianual podrá determinarse por el Ayuntamiento las unidades de ejecución que, de conformidad con la programación del Plan, de forma necesaria deban desarrollarse en el plazo de los dos años siguientes, estableciendo por el procedimiento adecuado las decisiones que se 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. 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 al ejecución de dotaciones adscritas a la misma.

2. La aprobación del proyecto de reparcelación 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, 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.

3. 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 4.2.11. Gastos de la 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 ejecución de las obras de urbanización interiores previstas en la actuación correspondiente: 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. En este coste se integran todas las obras que tengan el carácter de sistema local e incluso las pertenecientes a las redes de los sistemas generales que se localicen en el interior del ámbito de actuación.
- b. Los costes de infraestructuras necesarios para que la actuación urbanística quede plenamente conectada a las redes generales de servicios (viarios, de saneamiento, de suministro de agua y energía eléctrica) exteriores al ámbito a través de las conexiones previstas en el plan y en el proyecto de urbanización.

En los ámbitos de los sectores de 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 de saneamiento, abastecimiento, potabilización, viarios, electricidad y demás infraestructuras generales, 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 en el artículo 12.1.8 y sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

- 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 distribuidas de modo proporcional y equitativo entre ellas.

3. Se considerarán además 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, que se hayan visto afectados, aunque no se encuentren grafiados dentro de los límites del área.

4. En los ámbitos que cuenten con fines principalmente vinculados a los objetivos de normalización urbanística deberá excluirse de la reparcelación los terrenos calificados con destino público que en el interior del ámbito de la actuación se encuentren ya cedidos gratuitamente al Ayuntamiento o incluso cuando la citada cesión obligatoria pueda obtenerse en virtud de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 30 del Real Decreto 1093/1997 tras la emisión de la correspondiente certificación prevista en el artículo 31 del mismo.

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 ejecución de las actuaciones urbanizadoras no integradas.
- c. La edificación de los solares del suelo urbano consolidado.

Artículo 4.3.2. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.

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, obteniéndose el suelo preciso para las dotaciones en estos casos por los medios establecidos en la legislación urbanística.

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 en suelo urbano consolidado por el procedimiento establecido en la legislación reguladora de las Haciendas Locales.

CAPÍTULO IV. LA EXPROPIACIÓN

Artículo 4.4.1. Expropiación forzosa por razón de urbanismo.

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

- 1.º Cuando se haya establecido como sistema de actuación para la ejecución de las previsiones de una unidad de ejecución.

- 2.º 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.
 - 3.º 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.
 - 4.º Para la adquisición de bienes que hayan de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo.
 - 5.º 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.
 - 6.º Por la realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.
 - 7.º En los casos de incumplimiento de la función social de la propiedad motivada por:
 - a. La inobservancia de los plazos para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento.
 - b. La inobservancia de los plazos para la ejecución total del planeamiento o de algunas de sus fases.
 - c. Por el transcurso del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o la terminación de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que hayan sido reservadas en la correspondiente área o sector.
 - d. La inobservancia del deber legalmente exigible de conservación.
 - e. La inobservancia del deber de rehabilitación de los inmuebles, cuando éste sea legalmente exigible.
 - 8.º Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en la situación legal de fuera de ordenación, según se define en la Disposición Adicional Primera de la LOUA, y se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible o inadecuada.
 - 9.º A los bienes inmuebles en situación de ejecución por sustitución por haber incumplido el deber de edificar.
 - 10.º A los terrenos que sean necesarios para la ejecución de los proyectos de obras públicas ordinarias aprobados.
 - 11.º 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.
 3. 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 o adscrita a Áreas de Reparto, 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. De igual forma, podrá el Ayuntamiento, repercutir el coste de las obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos mediante contribuciones especiales cuando no proceda la delimitación de unidades de ejecución.

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 en las formas previstas en el artículo 139 de la LOUA o norma que la sustituya.
2. Las obras de urbanización correspondientes a 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.
 - b. Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

Artículo 4.5.2. Adscripción de Terrenos dotacionales en unidades de ejecución excedentarias.

1. Los sectores del suelo urbanizable y así como las áreas de reforma interior 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 4.5.3. Derechos 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 del medio.

2. 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 se les sean adjudicadas.

CAPÍTULO VI. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.6.1. Carácter de las disposiciones del Capítulo VI del Título IV.

Las normas establecidas en el presente Capítulo VI del Título IV relativas al control de las actividades y usos del suelo tienen una naturaleza análoga a las disposiciones de ordenación pormenorizada potestativa de los Planes, pudiendo ser desarrollado o, incluso, alterado por unas Ordenanzas Municipales sobre intervención preventiva de los actos de edificación y uso del suelo.

Artículo 4.6.2. Potestades administrativas sobre intervención en los actos de edificación y uso del suelo.

1. La Administración asegura que el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanística mediante la intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo.

2. 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.

De igual forma, son potestades de la Administración, la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado y la sanción de las infracciones urbanísticas.

Artículo 4.6.3. La intervención administrativa municipal del uso del suelo.

1. Están sujetos a previa licencia municipal los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como:

- 1.º Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados.
- 2.º Las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de instalaciones de toda clase, y cualquiera que sea su uso, de nueva planta.
- 3.º Las obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación o conservación de construcciones e instalaciones ya existentes cualquiera que sea su alcance, finalidad o destino. Se entienden incluidas, las de modificación del aspecto exterior de los edificios, instalaciones e industrias existentes, cualquiera que sea su uso.
- 4.º Las obras y usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- 5.º La demolición de las construcciones y edificios, sean totales o parciales (salvo en los casos declarados de ruina inminente) y el vertido de sus escombros.
- 6.º La primera utilización u ocupación de los edificios, locales, industrias e instalaciones en general.

- 7.º El cambio objetivo del uso existente de las edificaciones, construcciones o instalaciones sea total o parcial.
- 8.º Los movimientos de tierras (vaciado, desmontes, explanación, excavación, terraplenado, vertido, abancalamiento etc.) en cualquier clase de suelo salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado.
- 9.º La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- 10.º La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
- 11.º El cerramientos, vallado o disposición de muros en solares, fincas o terrenos.
- 12.º La apertura de caminos, vías o accesos rodados, su modificación o pavimentación, así como demás obras de urbanización, 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.
- 13.º La ubicación de edificaciones prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- 14.º La instalación de invernaderos o instalaciones similares.
- 15.º La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos.
- 16.º La colocación de carteles, vallas o sistemas de propaganda visibles desde la vía pública.
- 17.º Las instalaciones que afecten al subsuelo o las edificaciones en el mismo con independencia del uso o destino.
- 18.º 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.
- 19.º La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- 20.º Los actos de construcción y edificación e intervención consistente en ampliación, mejora, reforma, modificación o rehabilitación de las instalaciones existentes, en las estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicios, salvo lo dispuesto por la legislación estatal.
- 21.º La instalación de grúas torres.
- 22.º La colación de antenas de cualquier clase, la instalación de acondicionadores de aire y el acristalamiento de balcones y terrazas.
- 22.º La modificación de las características físicas del suelo (pavimentados, asfaltados, drenajes, etc.).
- 23.º 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.

2. 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 4.6.4. Las Ordenanzas Municipales sobre intervención administrativa municipal del uso del suelo.

Se seguirán aplicando las Ordenanzas Municipales aprobadas a la entrada en vigor del presente Plan General reguladora de las licencias de obras y de actividades hasta tanto acontezca su adaptación al presente Plan General.

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 esta 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 vivienda de protección oficial.

Artículo 5.1.2. El Patrimonio Municipal del Suelo.

1. El Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Montilla 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 finalidades establecidas por la legislación urbanística vigente en cada momento.

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. En este caso pasarán a integrarse en el Patrimonio Público de Suelo aquellas parcelas lucrativas resultantes de la ordenación que correspondan a la Administración actuante y que no deban destinarse al pago de justiprecios o al beneficiario del sistema.
 - 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 del 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. La delimitación de áreas de reservas 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 el suelo no urbanizable para el cumplimiento de las previsiones del artículo 74.2. párrafo segundo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
3. 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 del 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 Vivienda 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 productivos relacionados con la industria bodeguera y el uso hotelero.

- 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 Público de Suelo se procederá, por el procedimiento establecido en el artículo 78 de la Ley de Ordenación Urbanística, a delimitar como área de tanteo y retracto los ámbitos coincidentes con las áreas de gestión integrada.

2. Con destino al Patrimonio Municipal del 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. Identificación de zonas en la ciudad consolidada precisadas de actuaciones de mejora a financiar con parte de los recursos del Patrimonio Público de Suelo.

1. A los efectos del artículo 75.2.d) de la LOUA, se consideran zonas degradadas de la ciudad consolidada que precisan la ejecución de actuaciones pública para su mejora, conservación y rehabilitación la Zona Casco Histórico de Montilla, identificada en los Planos de Ordenación Completa del Plan General.

2. De igual forma se entenderán incluidas en la relación anterior:

- 1.º Las que se incorporen en futuros Programas de Rehabilitación de barrios y zonas urbanas de la ciudad.
- 2.º Los ámbitos del suelo urbano consolidado en los que deben adecuarse la red viaria local a los nuevos criterios de movilidad del Plan que se identifican como actuaciones urbanizadoras no integradas identificadas y delimitadas en el Plano de Ordenación Completa.

3. Se establece como importe máximo de los ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo que pueden destinarse a este destinos el 25% del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del Patrimonio Municipal de Suelo.

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

Artículo 5.2.1. Sobre el carácter de las determinaciones.

Son determinaciones estructurantes del presente Plan General a los efectos del artículo 10 de la LOUA:

- a. La definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida en el artículo 5.2.2.
- b. La distribución cuantitativa en unidades de aprovechamiento, edificabilidades y número de viviendas 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 6.3.1, en aquellos casos en los que en 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 Vivienda 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.

1. 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. Corresponde al Plan Parcial en los ámbitos del suelo urbanizable sectorizado la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.
- b. Al Plan Especial en las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida.
- c. El Plan General en los sectores de suelo urbanizable ordenado o áreas de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa.

De forma supletoria, en el caso de que no se llegara a identificar en los planos la parcela o manzana concreta en el que debe materializarse la vivienda protegida en el seno del área o sector, se formulará un Estudio de Detalle para al menos concretar la localización de la edificabilidad destinada a vivienda protegida.

En aquellos casos, en los que sólo una parte de la edificabilidad total atribuida a la manzana deba destinarse a vivienda protegida, se formulará un Estudio de Detalle para realizar la correspondiente distribución de los volúmenes edificables entre vivienda libre y protegida en el interior de la manzana.

- d. El Plan General en parcelas del suelo urbano consolidado.
- e. El Plan Especial cuando se redacte con esta finalidad en ámbitos del suelo urbano consolidado.

2. Los Planes Especiales y Parciales, en su labor propia de concretar la localización de la reserva de vivienda protegida, se ajustarán a los siguientes criterios:

- 1.º Procurarán 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.
- 2.º El resto de las viviendas protegidas que deban adjudicarse a los interesados se procurará igualmente localizarse en parcelas independientes o bien en parcelas que tengan atribuida edificabilidad de vivienda libre, pero cuya división o segregación no sea difícil.
- 3.º 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 planeamiento de desarrollo.
- 4.º 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 Vivienda Protegidas.

Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones de 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 y tengan su ordenación pormenorizada diferida a planeamiento de desarrollo, 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 cinco por ciento (5) %.

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 cinco por ciento (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.

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, en parcelas calificadas de Viviendas Protegidas si la tipología es adecuada para ello, debiendo en el seno del Proyecto de Reparcelación aplicarse el oportuno coeficiente de ponderación, que en ningún caso será superior al setenta por ciento (70%) del valor atribuido a la vivienda libre.

2. 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 quince por ciento (15%) 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 podría 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.

Artículo 5.2.9. Plazos de edificación de las parcelas calificadas de Viviendas Protegidas.

1. El plazo de edificación para las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización. Este plazo podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda vigente por estar agotado éste, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.

2. 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 de los artículos 36.1, 88 y 106 de la LOUA.

3. El plazo de finalización de la edificación de las actuaciones en parcelas con calificación de viviendas protegidas será el establecido como máximo en la autorización administrativa correspondiente a la calificación provisional de las mismas realizada por la Consejería competente en materia de vivienda.

TÍTULO VI: CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS

Artículo 6.1.1 Objeto.

El presente Título tiene por objeto establecer la clasificación de la asignación de los usos urbanísticos que el Plan adopta a los efectos de determinar el destino que se pretende desarrollar en ellos así como la regulación de las condiciones de implantación.

Artículo 6.1.2 Carácter de las disposiciones del Título VI.

Tienen carácter de ordenación estructural en este Título VI, todas las disposiciones integradas en el presente Capítulo I así como las disposiciones del resto de Capítulos en el que expresamente se establezca dicho carácter.

Artículo 6.1.3 Clasificación de los usos.

1. Atendiendo a su grado de concreción por el planeamiento, a efectos de calificación urbanística, se distingue entre:

a. Uso global.

Es aquel destino urbanístico que de forma genérica caracteriza la ordenación de una zona territorial, sector o área considerada. Expresa al conjunto de usos pormenorizados que de forma dominante o mayoritaria se implantan en la zona (área, sector o ámbito de edificación homogénea).

b. Uso pormenorizado.

Es aquel destino específico que asigna el planeamiento a cada parcela, manzana o zona concreta. El uso pormenorizado puede ser principal o compatible.

- Principal: es aquel destino específico cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector. En el suelo urbano consolidado es uso principal el uso propio u ordinario que se desarrolla en cada parcela según la zona de ordenanzas.
- Compatible o Permitido: 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.

En las zonas, es uso pormenorizado principal es aquel cuya implantación con carácter de uso dominante o mayoritario asigna el planeamiento al sector o área. En las zonas remitidas a planeamiento de desarrollo, los usos pormenorizados establecidos en las fichas representan los usos de necesaria presencia en el ámbito, que deberán ser fijados por el planeamiento de desarrollo en los términos establecidos en el Título III y en su ficha respectiva.

En parcela o manzana, el uso pormenorizado principal asignado representa el uso propio u ordinario de la zona de ordenanzas de aplicación y que no es susceptible de ser desarrollado por otra figura de planeamiento, sin perjuicio de la implantación de otros usos compatibles.

En el régimen de las zonas de ordenanzas del suelo urbano consolidado el uso permitido (compatible) puede ser objeto de implantación ya sea con el carácter de complementario (si se admite su convivencia en el mismo edificio) o como alternativo del principal salvo restricciones que establezcan en cada una de las zonas.

En zonas (sectores o áreas) son usos pormenorizados compatibles, aquel cuya implantación puede autorizarse con los usos pormenorizados del ámbito y dentro de los límites de intensidad establecidos en estas Normas. El planeamiento de desarrollo puede asignar a estos usos compatibles la condición de uso pormenorizado principal para una parcela al atribuirle la calificación adecuada.

2. 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 respetando los criterios y limitaciones establecidas en los artículos 2.2.7 y 2.2.8 de estas Normas.
- 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 de conformidad con este Plan. Las determinaciones sobre usos pormenorizados incluidas en las fichas para cada sector deben entenderse con el alcance establecido en el artículo 2.2.7 de estas Normas, pudiendo el Plan Parcial concretar los usos pormenorizados conforme al apartado 8 de éste. No obstante en esta categoría también la asignación del uso (calificación urbanística) se entenderá realizada de forma pormenorizada para las parcelas dotacionales de Sistemas General y, así como para otras parcelas de sistemas de carácter local de posición vinculante expresamente indicada en las fichas.
- d. 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.

3. 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. Son usos prohibidos:

- a. Los usos que no sean el uso principal o los compatibles en la zona.
 - b. Los usos compatibles 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.
4. Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración sobre un bien de dominio público o por los particulares en régimen de servicio público.
5. 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 6.1.4 Usos globales.

1. A los efectos de la calificación urbanística general de las diferentes zonas del territorio, el presente Plan establece los siguientes Usos Globales:

- A. USO RESIDENCIAL(R): Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.
- B. USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (AE): Es aquel uso que comprende aquellas actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos, así como las actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías. Igualmente incluye el ejercicio de actividades destinadas al comercio, mediante ventas al por menor; las oficinas, bien de las empresas o a los particulares; y las actividades ligadas a los espectáculos públicos y la vida de ocio y relación.
- C. USO DOTACIONAL GENÉRICO (D): Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social. Se integran igualmente el uso de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas, que se corresponde con el uso general establecido para aquellos espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte individual y colectivo, y de mercancías, así como 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 telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y otros servicios urbanos.
- D. USO AGROPECUARIO (AG): Es el uso genérico del suelo no urbanizable. Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agraria entendiéndose por ello, la agricultura en secano o regadío, los cultivos especiales, la horticultura o floricultura, la explotación forestal y la ganadería.

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

Los usos pormenorizados en el suelo urbano y urbanizable se regulan por lo dispuesto en el presente Título VI. En el suelo no urbanizable los usos pormenorizados se regulan por las disposiciones del Título XIII, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

La asignación por el Plan General de usos globales en un área o sector sin ordenación pormenorizada, 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.

La implantación de los usos pormenorizados en un ámbito con uso global determinado que cuente suplementariamente, con la ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento, se realizará conforme a su calificación pormenorizada y el régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de su zona de Ordenanzas.

No obstante, el Plan General también identifica algunos sectores del suelo urbanizable en los que la proporción de usos pormenorizados pertenecientes al Uso Global Residencial y los pormenorizados pertenecientes al Uso Global de Actividades Económicas o de Equipamientos Privados alcanza unos parámetros homogéneos (mínimo del cuarenta por ciento cada unos de ellos) con la finalidad de integrar en el ámbito territorial un desarrollo urbanístico de usos diversos y complementarios. Estos sectores en el Plano de Ordenación Estructural de Usos Globales y de Ordenación Integral se identifican con la leyenda de Usos Mixtos. En estos casos, la dotación de espacios libres y equipamientos locales, se calculará por el Plan Parcial conforme a las exigencias del artículo 17 de la LOUA para los sectores con uso global residencial, con la finalidad de dotar al ámbito de mayores estándares.

Artículo 6.1.5. Usos pormenorizados.

1. A los efectos de establecer la calificación urbanística se establecen por el presente Plan los siguientes usos pormenorizados que a continuación se indican (con su correspondiente nomenclatura identificativa incorporada en la leyenda de los planos de ordenación) , y que se expresan integrados en los usos globales que le son propios:

a. Dentro del Uso Global Residencial:

- Uso pormenorizado de vivienda, diferenciando entre:
 - Residencial Vivienda Libre.
 - Residencial Vivienda Protegida.

A nivel de calificación completa, el uso pormenorizado de vivienda se identifica en los Planos de Ordenación Pormenorizada con la leyenda de la tipología correspondiente a la zona de Ordenanza de uso residencial que resulte de aplicación. La calificación complementaria de su destino específico de Vivienda Protegida se identifica en los planos con la leyenda «VP».

- b. Dentro del Uso Global de Actividades Económicas:
 - Uso pormenorizado de Industria.
 - Uso pormenorizado de Logística y Almacenamiento.
 - Uso pormenorizado de Servicios Terciarios.
 - Uso pormenorizado de Servicios Avanzados.
 - Uso pormenorizado de Grandes Superficies Comerciales.
 - Uso pormenorizado de Estaciones de Servicio.
- c. Dentro del Uso Global Dotacional Genérico:
 - Uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios Públicos.
 - Uso pormenorizado de Viario.
 - Uso pormenorizado de Transportes e Infraestructuras Urbanas.

2. A nivel de calificación urbanística los usos pormenorizados pueden venir desarrollados mediante la asignación de la concreta categoría a la que se debe destinar con carácter principal la parcela o manzana, en cuyo caso en la leyenda de los planos de ordenación pormenorizada se especificará esta particularización.

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, siempre que se respeten las limitaciones establecidas en las condiciones particulares del uso a implantar y las de las Normas Particulares de cada zona de ordenanza.

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

1. Son incompatibles con el modelo territorial del municipio, y por tanto prohibidas en cualquier clase de suelo, 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 quinientas (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 (1) 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, y por tanto no pudiendo implantarse en suelo urbano o urbanizable, las actividades siguientes:

- a. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a un (1) MW.
- b. Instalaciones a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de veinte mil (20.000) toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de cincuenta (50) toneladas de productos terminados y para otras utilidades de amiantos, una utilización de más de doscientas (200) toneladas por año.
- c. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos incluidos en el Real Decreto 379/2001, de 6 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus Instrucciones Técnicas complementarias, MIE-APQ-1 (líquidos inflamables y combustibles), MIE-APQ-2 (óxido de etileno), MIE-APQ-3 (cloro), MIE-APQ-4 (amoníaco anhidro), MIE-APQ-5 (almacenamiento y utilización de botellas y botellones de gases comprimidos, licuados y disueltos a presión), MIE-APQ-6 (líquidos corrosivos) y MIE-APQ-7 (líquidos tóxicos); así como en el Real Decreto 2016/2004, de 11 de octubre, por el que se aprueba la Instrucción

- Técnica complementaria MIE-APQ-8 (almacenamiento de fertilizantes a base de nitrato amónico con alto contenido de nitrógeno).
- d. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.
 - e. Coquerías.
 - f. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m², superior a mil (1.000).
 - g. Fabricación y formulación de pesticidas.
 - h. Instalaciones de fabricación de explosivos.
 - i. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a quinientas (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. No se entienden incluidas en esta prohibición las instalaciones de autobastecimiento de energías renovables localizadas en edificios o parcelas vinculados a ellos (tales como placas fotovoltaicas) que son admisibles en cualquier clase de suelo.

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.

1. En general, en los sótanos sólo podrán establecerse:

- a. Las instalaciones técnicas al servicio del funcionamiento general de la edificación.
- b. Aparcamientos y garajes en cualquier planta del sótano.
- c. Trasteros, vestuarios, aseos o almacenes localizados en primera planta sótano y siempre que resulten vinculados al aparcamiento en planta sótano o la edificación de la planta baja.

En los supuestos anteriores, la superficie edificada a que se destine a dichos usos en planta sótano no computará a efectos de edificabilidad en los términos establecidos en el artículo 3.1.2 de estas Normas.

2. Así mismo, 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 otros usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima en los términos establecidos en el artículo 3.1.2, apartado 3 de estas Normas, 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.). En ningún caso podrá admitirse el uso residencial en planta sótano salvo para las dependencias a que se refiere el apartado 1.

3. Las anteriores condiciones no serán de aplicación para los semisótanos existentes en el momento de la entrada en vigor del presente Plan General que se encuentren inscritos como locales en los que podrán seguir desarrollando la actividad autorizada con anterioridad.

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

1. Cuando en su mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Para la determinación 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 cuatro (4), o cuando las edificaciones estén situadas en una calle de menos de cuatro (4) 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.

1. Las edificaciones ocupadas por bodegas que en el momento de la entrada en vigor del presente Plan se encuentren en funcionamiento y no se hallen incluidas en actuaciones urbanísticas integradas previstas en éste o se califiquen con destino a usos públicos, se considerarán preferentemente como actividades a conservar, ya sea con dicho destino bodeguero o dentro del mismo grupo de la CNAE relacionada con la actividad vitivinícola.

2. Se admiten como usos compatibles de carácter complementario vinculados al principal (bodeguero) los de servicios terciarios (en las categorías de comercio y de oficinas) con una intensidad máxima del veinticinco por ciento (25%) del total de la edificabilidad.

CAPÍTULO III. USO RESIDENCIAL

Artículo 6.3.1. Definición y usos pormenorizados.

1. Es Uso Global Residencial el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distingue como uso pormenorizado el de vivienda, que a los efectos del presente Plan es toda edificación permanente habitable, cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas. 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.

3. Se distinguen dos categorías de vivienda:

- 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 desde 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:

- 1.º 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.
- 2.º 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.
- 3.º 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.
- 4.º 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.
- 5.º 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.
- 6.º 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. Especificación del uso pormenorizado de vivienda a los efectos del establecimiento de la calificación urbanística completa: 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.

4. Las disposiciones contenidas en el presente artículo tienen el carácter de ordenación estructural así como el apartado 3 del artículo 6.3.3.

Artículo 6.3.2. Aplicación.

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

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

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

1. Las condiciones de uso y programa de las viviendas se ajustarán a la normativa mínima de Vivienda de Protección Oficial o norma que la sustituya, y cumplirán las normas generales de la edificación establecidas en el presente Plan. Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas en la Sección 2.ª, Capítulo II, Título II del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

2. La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

3. 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 cuarenta (40) metros cuadrados ni superior a los sesenta (60) 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.

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.

Artículo 6.3.5. Vivienda o apartamento interior.

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

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

Artículo 6.3.6. Altura de los techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto. En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles podrán 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.

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

2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones de protección contra incendios del Código Técnico de la Edificación, a lo estipulado en los Decretos 72/1992 y Decreto 293/2009, de 7 de julio por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía o norma que lo sustituya.

3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

Artículo 6.3.8. Dotación de aparcamientos.

1. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cuarenta (40), y en todo caso, por cada unidad de vivienda o apartamento. Todo ello salvo lo dispuesto en el artículo 6.2.5.

2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar como máximo el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

CAPÍTULO IV. USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICA

Artículo 6.4.1. Definición y carácter de las determinaciones.

1. El uso global de Actividades Económicas engloba tanto las actividades que tienen 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, como aquellas que tienen 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. En el presente Capítulo IV del Título VI tienen carácter de ordenación estructural, además de este artículo, las disposiciones del artículo 6.4.2, 6.4.3 y 6.4.15 siguientes. Las demás disposiciones de este Capítulo tienen la naturaleza de disposiciones de ordenación pormenorizada preceptiva sin perjuicio de la facultad de su desarrollo y complemento por Ordenanzas Municipales relativas a las condiciones de implantación de los edificios.

Artículo 6.4.2. Usos pormenorizados de las Actividades Económicas.

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. INDUSTRIAL.

El uso de «Industria» 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 mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

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 dentro del uso industria:

a.1. Industrias manufactureras, que incluye las actividades siguientes.

a.1.1. Industrias agroalimentarias destinadas a la transformación de alimentos y similares: 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 cincuenta (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 tres mil quinientos (3.500) Kg.

a.1.20. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.

a.1.21. Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.

a.1.22. Otras actividades industriales análogas a las anteriores no incompatibles con el modelo territorial.

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 tres mil quinientos (3.500) Kg.

- a.2.2. Lavado y engrase de vehículos a motor.
- a.2.3. Talleres de reparaciones eléctricas.
- a.2.4. Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.
- a.2.5. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Se incluye también en este grupo la prestación de servicios directos a los usuarios, tales como lavanderías, reparación de calzado, etc.
- a.2.6. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.

a.3. Taller doméstico: Se refiere al uso compartido, en una misma unidad o local, de una actividad inocua correspondiente al uso de talleres artesanales en las categorías a.2.3, a.2.4, a.2.5 y a.2.6, con una vivienda o apartamento, que cumplirá en cualquier caso su programa mínimo, y siempre que dicha actividad sea ejercida por el usuario de la vivienda, que la superficie destinada a taller sea igual o superior la mitad (1/2) de la superficie de la vivienda y que ésta no sea superior a sesenta y cinco (65) m². Se incluyen las actividades domésticas complementarias a la vivienda del titular con medios y fines artesanales, y de trabajo a domicilio.

a.4. Bodegas e industrias de crianza de vinos: Corresponde a las actividades propias de la industria vinícola, tales como elaboración y crianza de vinos, elaboración de licores, brandies u otros vinos especiales, fabricación de vinagres vínicos y el aprovechamiento de los residuos vínicos (granilla, piquetas, orujo, etc); incluyendo el proceso de embotellado, refrigeración y almacenamiento cuando sea o no solidario con la obtención en la misma planta, y la obtención de aguardientes compuestos o naturales. Igualmente se entienden incluidas, las industrias auxiliares a la actividad bodeguera, tales como la fabricación de cartón, vidrio, tapones, etc.».

En parcelas calificadas de Industria se admite como usos compatible el de Logística y Almacenamiento salvo restricción establecida en el planeamiento de desarrollo.

b. LOGÍSTICA-ALMACENAMIENTO.

Incluye este uso pormenorizado todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías las cuales, además del desplazamiento físico de las mismas, incluye otras como el almacenamiento (depósito, guarda y custodia), gestión de stocks, distribución de bienes y productos con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, y en general los almacenes sin servicio de venta directa al público. Incluye así mismo aquellas empresas que realizan una labor final que aumentan el valor añadido del producto: embalaje, envasado, control de calidad y otras. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.

En parcelas calificadas de Logística y Almacenamiento se admite como usos compatible el Industrial en cualquiera de sus categorías salvo restricción establecida en el planeamiento de desarrollo.

c. SERVICIOS TERCIARIOS.

El uso de Servicios Terciarios comprende las actividades destinadas 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 dos mil (2.000) 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:

c.1. Comercio.

La categoría de comercio se corresponde 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 subcategorías:

c.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.

- c.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 dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
- c.2. Oficinas.
El uso específico de oficinas se corresponde con 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 6.5.10.
- c.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 o norma que lo sustituya.
- c.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:
- c.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.
- c.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.
- c.4.3. Actividades Recreativas Deportivas: se incluyen en esta categoría el epígrafe III.2.4 del Anexo III del Nomenclátor.
- c.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».
- c.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.
- c.4.6. Actividades Recreativas Culturales: se incluyen en esta categoría las actividades comprendidas en el epígrafe III.2.5 del Anexo III del Nomenclátor.
- c.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:
- c.5.1. Espectáculos Genéricos: se incluyen en este uso todos los establecimientos relacionados dentro del epígrafe III.1 del Anexo III del Nomenclátor, excepto los específicamente incluidos dentro de la categoría «Especiales».
- c.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.

c.6. 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:

c.6.1. 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.

c.6.2. 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.

c.6.3. 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.

d. 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 dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

e. 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.

f. 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:

f.1. Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, que incluye las actividades siguientes.

f.1.1. Fabricación de productos informáticos, electrónicos y de telecomunicaciones.

f.1.2. Reproducción de soportes de grabación.

f.1.3. Desarrollo informáticos.

f.1.4. Radiodifusión y telecomunicaciones.

f.1.5. Desarrollo de la transmisión por cable.

f.1.6. Actividades en el sector de Internet, multimedia, editorial y audiovisual.

f.2. Servicios empresariales cualificados, que incluye las actividades siguientes.

f.2.1. Actividades relacionadas con bases de datos.

f.2.2. Prestación de servicios de aplicación de nuevas tecnologías.

- f.2.3. Suministro de bienes y servicios digitalizados.
- f.2.4. Mantenimiento y reparación de equipos informáticos.
- f.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.
- f.2.6. Servicios para la creación y mejora de funcionamiento de empresas.
- f.3. Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes, que incluye las actividades siguientes.
 - f.3.1. Centros de investigación.
 - f.3.2. Centros de información, documentación y asesoría.
 - f.3.3. Editoriales y empresas de creación audiovisual.
 - f.3.4. Empresas usuarias intensivas de conocimiento.
 - f.3.5. Actividades artísticas o de gestión cultural.
 - f.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.

Artículo 6.4.3. Condiciones de implantación de las Actividades Económicas.

1. Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de Actividades Económicas, tanto el procedimiento de Calificación Ambiental como el de licencia 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.
2. En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de Actividades Económicas 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 de la norma vigente sobre calidad del aire o norma que lo sustituya.
3. En suelos urbanos y urbanizables de uso global distinto al de Actividades Económicas queda expresamente prohibida la nueva implantación de las actividades siguientes:
 - a. Actividades incluidas en los anexos 1º y 2º de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión de la Calidad Ambiental en Andalucía o norma que lo sustituya; se exceptúan las incluidas en los epígrafes 1b (infraestructuras de transporte colectivo de pasajeros,) y 31 (grandes establecimientos comerciales) del Anexo 2º de la citada Ley 7/2007.
 - 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 7/2007 o norma que lo sustituya. 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 del reglamento en vigor o norma que lo sustituya.

SECCION I. CONDICIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS DE INDUSTRIA, LOGÍSTICA-ALMACENAMIENTO, Y DE SERVICIOS AVANZADOS

Artículo 6.4.4. Aplicación a los usos pormenorizados de Industria y Logística-Almacenamiento.

1. Las condiciones que se señalan en estas Normas para el uso Industrial y de Logística-Almacenamiento serán de aplicación:
 - a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
 - b. En las obras de reforma que supongan ampliación, si bien las condiciones serán exigibles a la parte objeto de la citada reforma.
 - c. En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.
2. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas podrá redactar y aprobar unas ordenanzas reguladoras de los usos pormenorizados Industrial y Logística- Almacenamiento, que sin contradecir las determinaciones de este Plan General, ni ampliar los límites de admisibilidad aquí fijados, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales, aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, incendios, peligro de explosión, ruidos y vibraciones, y sus tolerancias.

3. El Ayuntamiento promoverá el progresivo traslado a suelos adecuados de toda aquella actividad industrial y de almacenamiento 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.

Artículo 6.4.5. Condiciones comunes a todas las categorías del uso pormenorizado Industrial y Logística-Almacenamiento.

1. 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 Industrial y de Logística-Almacenamiento, 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.

2. Circulación interior.

Las condiciones de circulación interior y escaleras de los edificios con destino a usos Industrial o Logística-Almacenamiento cumplirán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

3. Servicio de aseo.

- a. Las construcciones o instalación que alberguen usos de Actividades Económicas, 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.
- b. La distancia mínima de suelo a techo en los aseos podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.
- c. 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.

4. Dotación de aparcamientos.

- a. 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.
- b. 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.
- c. Con independencia de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando la superficie de la actividad 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.

5. Condiciones constructivas.

- a. En zonas de uso global y principal distinto al de Actividades Económicas, 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.
- b. En el caso de que varias actividades 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.

6. Vertidos Industriales.

- a. 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.
- b. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por el RD. 288/89 sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, o norma más limitativa que lo sustituya, y por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

Artículo 6.4.6. Condiciones para implantación del uso pormenorizado Industrial en zonas de uso global distinto al de Actividades Económicas.

En zonas de uso global y determinado distinto al de Actividades Económicas las actividades incluidas en el uso pormenorizado de Industria, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Industria manufacturera.

- a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b. Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en la planta baja de edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos (300) 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 o medio según el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (DB SI) 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 Económicas.
- e. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del 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 (300) 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 los del resto de la edificación, salvo para los talleres de mantenimiento del automóvil.

3. La actividad bodeguera localizada en cualquier zona se regulará conforme a las normas de este artículo para el uso Industrial. No obstante las parcelas expresamente calificadas con uso pormenorizado en los planos de ordenación completa de «Bodega» (Z.0-8) localizadas en zonas del suelo urbano consolidado se regula por lo dispuesto en las Normas correspondientes a la zona de ordenanzas Z.08 del Título XI, que serán completadas por las presentes disposiciones.

Artículo 6.4.7. Condiciones para implantación del uso pormenorizado Logística y Almacenamiento en zonas de uso global distinto al de Actividades Económicas.

En zonas de uso global y determinado distinto al de Actividades Económicas las actividades incluidas en el uso pormenorizado de Logística y Almacenamiento, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 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 (300) 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 o medio según el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (DB SI) o cualquier disposición que la supliere.
- d. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

Artículo 6.4.8. Condiciones del uso pormenorizado de Servicios Avanzados.

1. Las condiciones que se señalan para el uso Servicios Avanzados serán de aplicación en los edificios o construcciones de nueva edificación, en las obras de reforma- en la parte y condiciones que les afecten- y en el resto de las obras en los edificios- cuando no represente desviación importante de los objetivos de las

mismas- localizados en zonas del suelo urbano y suelo urbanizable del presente Plan para las que se regule su permisividad.

2. Esta clase de uso a efectos de implantación y compatibilidad se adaptará al régimen aplicable en estas Normas al uso pormenorizado de Servicios Terciarios en la categoría de oficinas, salvo las actividades relacionadas con las ciencias de la salud y las relacionadas con la industria medioambiental, que se regularán por las condiciones del uso pormenorizado industrial y almacenamiento en la categoría de talleres artesanales y pequeña industria.

SECCIÓN II. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO SERVICIOS TERCIARIOS

Artículo 6.4.9. Condiciones particulares del uso de Comercio.

1. Dimensiones.

- a. 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.
- b. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

2. Circulación interior, escaleras y ascensores.

Se aplicarán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

5. Altura Libre de Pisos.

- a. La distancia mínima de suelo a cara inferior de forjado será, en edificios de uso exclusivo, de doscientos setenta (270) centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos cincuenta (250) centímetros, como mínimo, 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.
- b. 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, y cumplirse las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

6. Aseos.

- a. 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. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.
- b. 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.
- c. 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 destinen al público usuario de la actividad, sino a los trabajadores y empleados 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.

- d. 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.
- e. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

7. Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de exposición y venta alcance sea superior a los quinientos (500) metros cuadrados, se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) 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.

8. Dotación de aparcamientos.

- a. En la categoría de Pequeño Comercio: Una plaza (1) de aparcamiento cada cincuenta (50) metros cuadrados de sala de exposición y venta.
- b. En las categorías de Mediano Comercio: Una plaza (1) de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de sala de exposición y venta.
- c. 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.
- d. 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.

9. 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.

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

Artículo 6.4.10. Condiciones particulares del uso de Oficinas.

1. 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.

2. Accesos interiores, escaleras y ascensores.

Se aplicarán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía., o normas que los sustituyan.

3. Altura Libre de Pisos.

- a. 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.
- b. 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, y cumplimentarse las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

4. Aseos.

- a. 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.
- b. 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.
- c. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

5. Dotación de aparcamientos.

- a. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción superior a veinticinco (25) y una (1) plaza para motocicleta por cada quince (15) plazas de aparcamiento de vehículos a motor..
- b. 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.
- c. 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:
 - Las de aplicación a la vivienda donde se ubiquen.
 - 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.
 - 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.

Artículo 6.4.11. Condiciones particulares del uso Hotelero.

1. Categorías. Sólo se autorizarán nuevos establecimientos que se ajusten a las condiciones establecidas en Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros o norma que lo sustituya. Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

2. 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, o norma que la sustituya, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía y el Decreto 72/1992, de 5 de mayo o norma que la sustituya, 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.

3. Sótanos. En las edificaciones con uso exclusivo hotelero podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio, salvo las unidades de alojamiento. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida en los términos establecidos 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.).

4. 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. 26 del RD 293/2009 o norma que lo sustituya.

5. Dotación de aparcamientos.
 - a. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cincuenta (50) y una (1) plaza para motocicleta por cada quince (15) plazas de aparcamiento de vehículos a motor.
 - b. 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.
6. Extracción de gases y ventilación.
 - a. 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.
 - b. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
 - c. 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.
7. 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 una instalación adecuada de tratamiento que garantice las debidas condiciones de agua potable.

Artículo 6.4.12. Condiciones particulares del uso Recreativo.

1. Condiciones de aplicación.

- a. 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.
- b. Independientemente de que las presentes Normas permitan en determinada zona la implantación de 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.
- c. 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.

2. Dotación de aparcamientos, alturas libres y servicios de aseos.

- a. 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 para automóvil por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción y una (1) plaza para motocicleta por cada quince (15) plazas de aparcamiento de vehículos a motor.
- b. 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.
- c. 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, 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.

Artículo 6.4.13. Condiciones particulares del uso Garaje-Aparcamiento Privado.

1. 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.

2. Condiciones de dotación de plazas de aparcamientos. 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. 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. 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. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento.

3. 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.

4. Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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:

- a. En espacios libres de parcelas. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como garaje sobre rasante, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación. En los espacios libres que se destinen a garaje 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. A estos efectos, los patios de manzana no se considerarán espacio libre de parcela, no pudiendo destinarse a garaje. 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.
- b. En espacios edificados:
 - En edificios exclusivos sobre o bajo rasante.
 - Plantas bajas o inferiores a la baja de los edificios.
 - 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.

11. Podrán autorizarse aparcamientos en régimen mancomunado.

12. 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.

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

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD (cm)	LATITUD (cm)
Vehículo de dos ruedas	250	150
Automóviles ligeros	450	225
Automóviles grandes	500	25
Industriales ligeros	570	250
Industriales grandes	900	300

14. Las dimensiones establecida en el punto 13 anterior se entenderán dimensiones libres entre ejes de 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 sobreebanco de veinte (20) centímetros.

15. 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.

16. En todos los aparcamientos, solo se admitirá hasta un diez por ciento (10%) del número total de plazas para automóviles ligeros, siendo obligatoria la dotación de aparcamientos para bicicletas y motocicletas en una proporción de uno (1) por cada quince (15) plazas de vehículos a motor.

17. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

18. La dotación de plazas de aparcamiento para vehículos de personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regulará por las prescripciones al efecto contenidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

19. Condiciones de diseño de los Garajes-Aparcamientos Privados.

a. Accesos:

- 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. 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.
- 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 y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.
- 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.

b. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- A distancia menor de quince (15) metros, o de cinco (5) en la zona de Casco 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.
- 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.
- Con su eje a menos de quince (15) metros, o de seis (6) metros en la zona de Casco Histórico del eje de otro acceso de garaje.
- 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.

- c. 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.
- d. 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.
- e. Las rampas tendrán las características dimensionales siguientes:
- 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.
 - 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.
 - Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciocho por ciento (18%) 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.
 - El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. En las curvas se dejará el sobreancho necesario para el giro de los automóviles.
 - En parcelas inferiores a doscientos (200) metros de la zona Casco Histórico la pendiente de la rampa será libre.
- f. Anchura mínima libre de los viales de circulación.
- De sentido único; tres (3) metros.
 - De dos sentidos de circulación diferenciados: cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros. 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.
 - 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.
- g. 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.
- h. 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.
- i. 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.
- j. 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.
- k. Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad no permitida en las condiciones generales de edificación y uso del bajo rasante.

- l. 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.
- m. 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.
- n. Condiciones especiales. 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.
- ñ. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regularán por las condiciones de los Aparcamientos Públicos.

Artículo 6.4.14. Condiciones particulares del uso Garaje-Aparcamiento Público.

1. Condiciones de implantación. 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 sujeto 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. Plazas de aparcamiento público. Las dimensiones y condiciones de delimitación serán las reguladas para los aparcamientos privados, con la excepción de que todas las plazas deberán tener, como mínimo, las dimensiones establecidas para los vehículos automóviles grandes. Así mismo será obligatorio la dotación de aparcamientos para motocicletas en una proporción de (1) por cada diez (10) vehículos.

5. Condiciones de diseño de los Garajes-Aparcamientos Públicos. Serán de aplicación las condiciones señaladas en el artículo 6.4.13, con las siguientes excepciones:

- a. Los accesos de vehículos y rampas podrán resolverse mediante:
 - 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.
 - Vial de sentido alternativo, exclusivamente de directriz recta, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.
 - 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.
- b. Los Garajes-Aparcamientos Públicos dispondrá como mínimo:
 - 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.
 - 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.

- 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Otras condiciones de diseño:

- a. La ventilación y el saneamiento se regularán por lo establecido 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 III. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES

Artículo 6.4.15. Condiciones de implantación.

1. En el suelo urbano consolidado así como en el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada establecida por este Plan General no se permitirán nuevas implantaciones de Grandes Superficiales comerciales, salvo las existentes identificadas en los planos y las previstas en los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

La implantación de grandes superficies comerciales en los ámbitos del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada establecida deberá ser habilitada expresamente por su planeamiento derivado (Plan Parcial o Plan Especial) que deberá ajustarse a las limitaciones establecidas en los apartados 5 y 6 siguientes y contar con los informes y autorizaciones que procedan de conformidad con la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la legislación de protección ambiental y la Ley sobre el Comercio Interior de Andalucía o normas que las sustituyan. En todo caso, la admisibilidad del uso de Gran Superficie Comercial estará supeditada a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico del ámbito y entorno afectados.

2. En lo no previsto expresamente en este artículo, será de aplicación las mismas condiciones que las establecidas para el uso de comercio en el 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.

5. En aquellos ámbitos de sectores de suelo urbanizable o del urbano no consolidado con ordenación pormenorizada remitida para su establecimiento a Plan Parcial o Plan Especial en los que en función de su uso

global pueda ser autorizable el uso de Gran Superficie Comercial, para su admisibilidad deberá ser informado favorablemente la tramitación del Plan Parcial o Plan Especial por los órganos supramunicipales en relación con su incidencia comercial, incluso sobre su incidencia territorial salvo que en el propio Plan General se establezca de forma expresa la posibilidad de su implantación en el ámbito concreto.

En todo caso, por este Plan General se establecen las siguientes limitaciones:

- a. Se prohíbe la implantación del uso de Gran Superficie en los ámbitos de uso global residencial con densidades inferiores a quince (15) viviendas/hectárea salvo que de forma expresa en su ficha respectiva venga legitimada su implantación y así se justifique la memoria de ordenación.
- b. Se prohíbe la implantación del uso de Gran Superficie Comercial en aquellos ámbitos de uso global residencial que cuentan con una superficie inferior a ocho (8) hectáreas.
- c. En los ámbitos del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada de uso global residencial que cuenten con una superficie mayor a ocho (8) hectárea y además cuenten con una densidad superior a quince (15) viviendas/hectárea, la máxima edificabilidad con destino al uso de Gran Superficie Comercial será de un tercio de la edificabilidad reservada en el interior del ámbito para la totalidad de los Servicios Terciarios. En ningún caso en estos ámbitos se permitirá la implantación de grandes superficies comerciales de tamaño superior a cinco mil metros cuadrados edificables cuando la densidad del ámbito sea inferior a treinta (30) vivienda por hectárea; en los ámbitos de densidad superior el límite de la máxima edificabilidad destinada a la implantación de Grandes Superficies Comerciales será de diez mil metros cuadrados (10.000 m²).
- d. En los ámbitos del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado con uso global de actividades económicas, la implantación del uso de Gran Superficie Comercial no podrá implicar que se detraigan las edificabilidades previstas por este Plan General con destino a los usos de Servicios Avanzados, Hoteleros, de Industria y Logística-almacenamiento en el interior del ámbito.

6. En todo caso la autorización de implantación del uso de Gran Superficie Comercial por el Plan Parcial o Plan Especial en aquellos ámbitos en los que de conformidad con las reglas del apartado anterior sea admisible dicho uso, ocasionará el ajuste automático del cálculo del aprovechamiento objetivo del ámbito, mediante la sustitución del coeficiente de uso de servicios terciarios genérico previsto en las fichas por el coeficiente Gran Superficie Comercial (1,30), que será aplicado a la edificabilidad concreta que se pretenda destinar a este uso. El reajuste de aprovechamientos del ámbito se realizará conforme a la legitimación y límites del artículo 61.5 de la LOUA o norma que la sustituya. En ningún caso de este ajuste de aprovechamientos se derivará una mayor edificabilidad para el ámbito. Los mayores aprovechamientos homogeneizados que resulten de este ajuste automático sobre los calculados originariamente en la ficha respectiva del Anexo de estas Normas para el ámbito, pertenecerán a la Administración Urbanística Actuante, quien los gestionará de la forma más adecuada para los intereses generales.

SECCIÓN IV. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES Y PRODUCTOS PETROLÍFEROS

Artículo 6.4.16. Condiciones de implantación.

1. Únicamente podrá disponerse la implantación de instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias en las siguientes situaciones:

- a. En parcelas del suelo urbano expresamente calificadas por este Plan General como Estaciones de Servicios.
- b. En otras parcelas del suelo urbano o en el urbanizable que resulten expresamente así calificadas por un Plan Especial o Plan Parcial en los que se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 3 siguiente.
- c. Con carácter temporal, y previo concurso, en parcelas con la calificación de Servicios Infraestructurales Urbanos previa acreditación de que el resto de servicios públicos e infraestructuras cuentan con terrenos suficientes para satisfacer sus demandas o la parcela así calificada resulta inadecuada para satisfacer los usos ordinarios de Infraestructuras Básicas.
- d. En suelo no urbanizable en las condiciones establecidas en el apartado 5 siguiente.

2. Las condiciones de uso y edificación de las parcelas legitimadas para la implantación de estación de servicio son:

- a. Las edificaciones e instalaciones se separarán seis (6) metros de todos los linderos de la parcela. Las estaciones existentes a la entrada en vigor del Plan localizadas en edificaciones medianeras y alineadas a vial no quedarán en régimen de fuera de ordenación. En todo caso, en las obras de

ampliación, las nuevas edificaciones e instalaciones cumplirán las condiciones de separación a lindero.

- b. La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto (a) anterior y en ningún caso podrán las edificaciones permitidas superar el cuarenta y cinco por ciento (45%) 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.
- c. La máxima edificabilidad para las edificaciones e instalaciones cubiertas será de 0,35 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,35 m²t/m²). Se admitirá una edificabilidad suplementaria de 0,20 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo si la misma se destina a usos hoteleros.
- d. Las parcelas calificadas de Estaciones de Servicio podrán albergar como usos complementarios los de pequeño comercio, talleres, cafetería-restaurante y hotelero.
- e. Las construcciones se desarrollarán con carácter general en una sola planta de altura; pudiendo, autorizarse una segunda planta, cuando incorpore usos complementarios, que no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la primera.

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 podrá resolver la altura que corresponda aplicar a las cubiertas. En todos los casos el diseño de las cubiertas deberá armonizar con el entorno urbano-arquitectónico, evitando generar impactos negativos en el mismo.

En ningún caso la proyección de la cubierta podrá sobresalir del límite fijado por la alineación oficial de la calle. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.

Se dedicará a jardín arbolado por lo menos el quince por ciento (15%) de la superficie de parcela libre de edificación.

3. Para poder autorizar la calificación de Estaciones de Servicio por el planeamiento pormenorizado en parcelas privadas de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable deberán acreditarse en éste el cumplimiento de las siguientes condiciones.

- 1.º La adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.
- 2.º Su integración urbana y ambiental.
- 3.º Se asegurará mantener una distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de quinientos (500) metros, medida por recorrido real sobre el viario a fin de evitar perturbaciones en el tráfico y asegurar una distribución homogénea para el mejor servicio a los usuarios.
- 4.º Se asegurará mantener una distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros, medida desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.
- 5.º Contar con una parcela mínima de 1.000 metros cuadrados.
- 6.º Tratarse de parcelas exclusivas y aisladas, en solares sin edificios medianeros y con un ancho mínimo de las calles perimetrales de diez (10) metros.
- 7.º Las condiciones de uso y edificación se ajustarán igualmente a lo previsto en el apartado 2 anterior.

4. Podrán además implantarse mediante concesión administrativa en espacios públicos anexos al Sistema Viario o en parcelas calificadas de Servicios Infraestructurales Urbanos (infraestructuras básicas) conforme al apartado 1 anterior, por límite temporal máximo de 15 años y con cláusula expresa de rescate, debiendo exigirse el cumplimiento de las condiciones del número 2 y 3 anterior.

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 proceda al abono de la prestación compensatoria prevista en el artículo 52.5 de la LOUA o norma que la sustituya. La parcela mínima será de siete mil quinientos (7.500) metros cuadrados y sólo se admitirán como usos de las instalaciones complementarias los destinados a tienda, talleres y cafetería-restaurante. Los otros usos complementarios admitidos en el Título XIII en suelo no urbanizable precisarán el cumplimiento de la parcela mínima exigida en cada caso en dicho Título.

El 30% de la superficie deberá destinarse a arbolado y el 20% a zonas de descanso al aire libre con destino a los usuarios de la carretera.

CAPÍTULO V. USO DOTACIONAL GENÉRICO

Artículo 6.5.1. Definición y usos pormenorizados.

1. A los efectos del presente Plan General se entiende por Uso Global Dotacional Genérico 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 Urbanas.

3. De las disposiciones contenidas en el presente Capítulo V del Título VI tienen el carácter de ordenación estructural los artículos 6.5.1, 6.5.2, 6.5.6, 6.5.14, 6.5.16, 6.5.17, 6.5.19 y 6.5.20, 6.5.25, 6.5.29 y 6.5.30.

El resto de determinaciones tienen el carácter de ordenación pormenorizada salvo que afectara a elementos calificados de sistema general, en cuyo caso será considerada estructural.

SECCIÓN I. USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 6.5.2. 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.

Es el uso pormenorizado que integra las dotaciones destinadas a la formación 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 Económicas. 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 escolares más pequeños.
- Centros de Educación Primaria: Equipamientos destinados a escolares que cursan estudios de educación primaria.
- Centros de Educación Secundaria: Equipamientos destinados a la enseñanza secundaria obligatoria y al bachillerato o formación profesional de grado medio.
- Centros de formación profesional de grado superior: En ellos se cursan los estudios y 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, centros de investigación científica 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.
- Centros de Educación de las personas adultas. Son equipamientos destinados a la enseñanza de las personas adultas.
- Centros de enseñanzas artísticas: Son los equipamientos educativos destinados a 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.

Es uso deportivo el 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.
- 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 nivel núcleo de población: 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 nivel supramunicipal: 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.

c. SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.

Que comprende, a su vez, los siguientes usos:

SALUD: Incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, que se dividen, en centros de salud extrahospitalarios y centros hospitalarios. Se encuadran en este uso los siguientes tipos:

- Centros de salud: destinados a la atención primaria, permanente y continuada de la salud, siendo su referente los consultorios de medicina general y pediatría.
- 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 o de las Casas de Socorro municipales.
- Centro de salud especializado sin internamiento: son los antiguos ambulatorios y los hospitales de día.
- 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 comarcales.

BIENESTAR SOCIAL: 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:

- Hogares y clubes 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 servicios sociales: 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.
- Centros de día de tercera edad: equipamiento especializado, de contenido socio-rehabilitador y estancia diurna para ancianos de autonomía reducida.
- Centros de día de 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.
- 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.

- Centros 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 residencia de menores, alojamientos públicos para la integración social o eliminación de la violencia de género o para el realojo temporal de personas (vinculado a emergencias de protección civil o de operaciones de rehabilitación o renovación) conventos, comunidades terapéuticas, centros para personas con minusvalías físicas y psíquicas, etc.

SOCIO-CULTURAL: 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 constar con una colección estable y una sede permanente, así como desarrollar funciones de conservación, restauración, investigación y exhibición.
- Archivos: Son dotaciones destinadas para albergar conjuntos orgánicos de documentos, reunidos por las personas jurídicas, públicas o privadas, en el ejercicio de sus actividades, al servicio de la investigación, la cultura, la información y la gestión administrativa.
- Cultural recreativo, Integra las dotaciones donde se desarrollan las actividades vinculadas al ocio, el tiempo libre y el esparcimiento en general y están compuestas por las siguientes clases de equipamientos: Teatro, cinematografía y salas audiovisuales.

EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS: 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. Incluye desde locales destinados a albergar Oficinas de Correo, Administración Local o las Agencias de Hacienda, hasta dotaciones de carácter singular como las sedes de las distintas Administraciones o las Representaciones diplomáticas u Oficinas de Organismos Internacionales.

EQUIPAMIENTOS DE ECONOMÍA SOCIAL: 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 Oficinas, 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 PÚBLICOS: 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.
- Recintos feriales y de congresos: Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos.
- Defensa y Justicia: Incluye las instalaciones en que se localizan los servicios operativos de distinto tipo ligados a Defensa Nacional. 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. Comprende el resto de los servicios públicos no descritos con anterioridad y que reúnan las características generales de prestación de servicios de interés general a la población.

Artículo 6.5.3. 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.

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 6.5.4. Regulación general de los equipamientos.

1. Edificabilidad.

- a. Para edificaciones de nueva planta se procurará adaptarse a las edificabilidades de la zona de ordenanza donde ubique. Con carácter general, y cuando se ubiquen en el ámbito de zonas de ordenanza de baja edificabilidad, la máxima edificabilidad será de dos (2) metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de parcela neta. No obstante, en las normas de regulación particular podrá limitarse la edificabilidad en función del tamaño de parcela y usos pormenorizados.
- b. De forma justificada si las características necesarias para la edificación de Equipamientos y Servicios Públicos, de dominio público, imposibilitaran su edificación siguiendo las condiciones generales establecidas en las presentes Normas, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la redacción de un Estudio de Detalle en el que quede justificada la necesidad y procedencia de su implantación así como la adecuación de las soluciones adoptadas.
- c. Cuando se trate de dotaciones existentes, si la edificabilidad materializada fuera superior a dos (2) metros cuadrado de techo por cada metro cuadrado de parcela neta, 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%).
- d. Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso 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. Alturas. Para edificaciones de nueva planta se procurará adaptarse a la altura media de la zona de ordenanza donde se ubique. En las zonas de ordenanza de alturas medias de dos (2) plantas, la altura de los nuevos equipamientos no podrá sobrepasar, en ningún caso, las cuatro (4) plantas de altura.

3. 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 estuviese determinado.
- d. Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

4. 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.

5. En las parcelas dotacionales calificadas de manera específica con uso pormenorizado de entre los cuatro grupos (letras a, b, y c) que se establecen en el artículo 6.5.2, podrán implantarse en ellas cualquiera de los diferentes usos detallados que se integran en cada grupo según el apartado 2 del citado precepto.

6. 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.

Artículo 6.5.5. Compatibilidad de usos en parcelas calificadas de Equipamientos y Servicios Públicos.

1. En las parcelas calificadas de Equipamientos y Servicios Públicos, además del uso pormenorizado principal de carácter dotacional que de forma específica se indique en los Planos de Ordenación Completa -y previo informe de los servicios municipales competente- se podrá disponer como compatible, y hasta un máximo del quince (15) por ciento de la superficie construida total, espacios destinados para el uso de Servicios Terciarios que favorezcan las condiciones de desarrollo y utilización del uso dotacional principal, al ofertar la prestación de servicios complementarios a los usuarios de los equipamientos y que al tiempo contribuya a mejorar las condiciones urbanas de la zona en la que se inserta. Únicamente se podrá autorizar la vivienda familiar de quien custodie la instalación o, en su caso, la residencia comunitaria de los agentes del servicio.

De igual forma, y con carácter general, en las parcelas calificadas de Equipamientos y Servicios Públicos podrá disponerse en régimen de compatibilidad hasta un máximo de un diez (10) por ciento de su superficie para su destino a los usos de Infraestructuras Básicas. Si se precisará un porcentaje mayor se aplicará un régimen similar al de sustitución debiendo cumplir las restricciones establecidas en el artículo siguiente.

Se aplicará igualmente otros regímenes de compatibilidad que se prevean expresamente en los preceptos siguientes en la regulación particular de los usos pormenorizados de Equipamientos y Servicios Públicos.

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 cualquier caso, las parcelas de dominio público deberán seguir ostentando dicho carácter, y las parcelas de dominio privado no podrán ser objeto de segregación, debiendo desarrollarse necesariamente el uso principal para posibilitar la implantación del uso compatible previsto en el apartado primero.

Artículo 6.5.6. 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 o norma que la sustituya. 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. En ningún caso podrán sustituirse las parcelas calificadas de Sistemas Generales sin perjuicio de la admisibilidad de usos compatibles conforme a los límites establecidos en el artículo anterior.

2. Los usos de Equipamiento y Servicios Públicos podrán sustituirse por otro uso de Equipamiento y Servicios Públicos, de espacios libres e infraestructuras básicas autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:

- Educativo, que sólo podrá ser sustituido por un uso deportivo; de SIPS, de las clases de: salud, bienestar social, sociocultural y economía social; o parque, jardín público.

- Sociocultural, que sólo podrá ser sustituido por educativo, deportivo, bienestar social o Servicios Públicos.
- Salud o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier uso de equipamiento y servicios públicos, salvo el de centros de culto y de defensa.
- Deportivo, que podrá ser sustituido por usos educativos, de SIPS, de las clases de: salud, bienestar social, sociocultural, economía social o servicios públicos; o parque o jardín público.
- Servicios Públicos, que podrán ser sustituido por cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos, espacios libres o infraestructuras básicas, salvo el de defensa.

Artículo 6.5.7. Calificación de Servicios de Interés Público y Social.

En las parcelas calificadas para Servicios de Interés Público y Social (SIPS) 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 6.5.8. Edificaciones especiales.

Si las características necesarias para la edificación de Equipamientos y Servicios Públicos, de dominio público, imposibilitaran su edificación siguiendo las condiciones generales establecidas en las presentes Normas, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la redacción de un Plan Especial en el que quede justificada la necesidad y procedencia de su implantación así como la adecuación de las soluciones adoptadas.

Artículo 6.5.9. 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 6.5.10. Condiciones particulares del uso Docente.

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 6.5.11 Condiciones particulares del uso Deportivo.

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 cien (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, calificadas de Sistema General, la compatibilidad de usos a la que se refiere el artículo 6.5.5 anterior será de hasta el veinte por ciento (20%) 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. Para la implantación de esta compatibilidad en estos terrenos será preciso un Plan Especial o en su caso un Plan Parcial si el sistema general se integra en un sector.

4. Las parcelas calificadas de equipamientos deportivos privados correspondientes a instalaciones deportivas existentes de carácter descubierto o semidescubierto de superficie superior a dos mil metros cuadrados (2.000 m²), contarán con la siguiente edificabilidad máxima:

a Los campos de fútbol contarán con una edificabilidad máxima no superior al 10% de la superficie de la parcela para instalaciones cubiertas necesarias para el ejercicio de la actividad deportiva (vestuarios, custodia de material, oficinas administrativas, gimnasios) e incluso complementarias (club social, sala venta de material deportivo, restauración). Las instalaciones destinadas a las actividades complementarias no podrán superar el 40% de la máxima edificabilidad admitida.

b Para las instalaciones deportivas descubiertas con destino al resto de prácticas deportivas: la edificabilidad admitida no podrá superar un máximo de 0,6 metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo, con las siguientes limitaciones: un máximo de 0,5 m²t/m²s podrá destinarse a instalaciones propias de la actividad deportiva (vestuario, oficinas administrativas, custodia de material o gimnasios cubiertos) y un máximo de 0,1 m²t/m²s para usos complementarios (club social, sala de ventas de material deportivo, restauración).

Artículo 6.5.12. Condiciones particulares del uso Servicios de Interés Público y Social.

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 Económicas, 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. 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, solo podrá alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a aquel.

Artículo 6.5.13. 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 II. USO DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 6.5.14. Definición, clases 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.

Comprende las siguientes clases:

- a. Zona Verde Local: Zonas ajardinadas de dimensión nunca inferior a 200 m² y en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo, cuyo radio de influencia es local, destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los barrios.
- b. Parque Urbano: Zonas ajardinadas o arboladas de superficie nunca inferior a 1000 m² y en la que pueda inscribirse una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo, con diversidad de actividades que garanticen distintas posibilidades de esparcimiento dentro del ámbito de cada núcleo de población, así como los que presentan una singularidad de carácter natural y topográfico o por los equipamientos que en ellos se pudieran enclavar, lo que determina un ámbito de influencia a nivel ciudad.

2. En el diseño de los espacios libres 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. Igualmente, los espacios libres 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.

Artículo 6.5.15. Condiciones Particulares de las Zonas Verdes Locales.

1. El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas, teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

2. La modificación de las condiciones de diseño o urbanización de aquellas Zonas Ajardinadas 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. Admitirán como compatibles usos públicos deportivos y socioculturales, de nivel vecinal y de barrio, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

Artículo 6.5.16. Condiciones particulares de los Parques Urbanos.

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 configuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización e instalaciones. 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. 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.

3. Se admitirán usos públicos deportivos y servicios de interés público y social, de nivel ciudad, así como aparcamientos, con las siguientes restricciones:

- a. La ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del veinte por ciento (20%) 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 6.5.17. Condiciones de diseño de los espacios libres en los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Para el diseño de los espacios libres en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, además de lo dispuesto en el artículo 6.5.14, se estará a lo especificado en el Título II y Título VIII de las presentes Normas.

SECCIÓN III. USO DE VIARIO

Artículo 6.5.18. 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 6.5.19. 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, los flujos principales de carácter comarcal, los de articulación entre el sistema de asentamientos existente en el municipio y, finalmente, los que estructuran cada uno de los núcleos de población. Esta constituido por tres clases:

a.1. Viario de Nivel Territorial (RVA), conformado por la A-45, la N-331, la A-307 . la A-3130, la CO-4207, la CO-5209 y los diferentes enlaces con la Red Viaria Urbana.

a.2. Viario de Primer Nivel Urbano (RVB), que constituye el sistema arterial del municipio, complementario al de rango territorial, siendo su función principal asegurar la accesibilidad y movilidad motorizada entre los diferentes sectores urbanos, dando soporte a los principales flujos de tráfico. Es, también, el fundamento de la red de transporte colectivo de superficie.

a.3. Viario Segundo Nivel Urbano (RVC): Aquel que siendo un sistema local tiene como función complementar el Viario de los niveles anteriores, 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 Territorial y Primer Nivel Urbano.

b. Viario Secundario: constituido por el resto del sistema viario de carácter local que permeabiliza y capilariza la accesibilidad de cada una de las áreas urbanas.

2. El Viario Principal RVA y RVB 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 estos 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. Área estancial y/o sendas peatonales: Aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia o el tránsito temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.

d. Carriles-bici: Aquellas bandas pertenecientes a la vía pública destinadas a ser utilizadas por este modo de transporte.

Artículo 6.5.20. Aplicación y régimen.

1. 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, o normas que las sustituyan.

2. 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.

3. 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.

Artículo 6.5.21. 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.

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 el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. 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.

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 el Capítulo IV 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 del Capítulo II, del Título II de las presentes Normas.

Artículo 6.5.22. Áreas estanciales y sendas de peatonales.

1. Se diseñarán dando prioridad a la vegetación y a los elementos ornamentales, adecuado mobiliario urbano que facilite la estancia y el tránsito de las personas, y diversificación de tratamientos de suelo de acuerdo con su diferente función y categoría.

2. La modificación del diseño o urbanización de aquellas áreas estanciales 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 calles, plazas y espacios peatonales estarán concebidos para el movimiento exclusivo de personas, admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto.

4. Las características y dimensiones de estas áreas serán acordes con esta función, ateniéndose a lo dispuesto en estas Normas.

Artículo 6.5.23. 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 aprobados. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección, sin perjuicio de su conservación por sus titulares.

2. 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.

3. 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 público, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

4. 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.

5. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de treinta y cinco (35) 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 diez (10) viviendas.

Artículo 6.5.24. 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 IV. USO DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Artículo 6.5.25. 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 telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

2. Este uso comprende las siguientes clases:

- Ferroviario. 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.
- Intercambiador de Transporte. Constituido por los terrenos donde se localizan edificios y otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc, de los servicios de transporte viario de viajeros, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos. Incluye las instalaciones para hacer posible la parada y el trasbordo entre diferentes líneas de transporte o entre éstas y otros modos de transporte.
- Servicios Infraestructurales. 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.

3. Se entienden integrados en los anteriores usos las instalaciones necesarias para la prestación de los servicios públicos, tales como cocheras para autobuses públicos, parques de automóviles, maquinarias y enseres vinculados a los servicios públicos. Estas instalaciones también podrán ser admisibles en parcelas calificadas como SIPS.

Artículo 6.5.26. 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, 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 6.5.27. Condiciones generales de las instalaciones.

1. Las instalaciones apropiadas anteriores se regirán por sus exigencias tecnológicas de espacio y dimensiones apropiadas a su función, acomodándose a la zona de ordenanzas del Plan General donde se hallaren, tanto del suelo urbano como del no urbanizable. En las instalaciones industriales o de servicios complementarios anexos se adecuará la posible edificación de carácter administrativo a las necesidades de la explotación, admitiéndose comedores para los trabajadores y viviendas del guarda y demás instalaciones de control, sin sobrepasar con estos fines una edificabilidad de 0,3 m²/m² del suelo parcialmente afecto a estos servicios administrativos, talleres, industrias, depósitos y sus zonas de ampliación y de seguridad que existiese en la totalidad de la propiedad.

2. Deberá presentarse un Estudio de Detalle para los 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 6.5.28. 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 o norma que la sustituya.

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.

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 o norma que la sustituya. Se admitirán los usos complementarios permitidos en la normativa sectorial de aplicación.

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.

Artículo 6.5.29. Condiciones particulares del uso Intercambiador de Transporte.

1. Aplicación y condiciones de desarrollo.

- a. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destina a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, así como a aquellos terrenos que, sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos.
- b. Todos los suelos calificados como Intercambiador de Transporte tendrán la consideración de Sistema General.
- c. El desarrollo de los terrenos calificados Intercambiador 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.

- a. En los Intercambiadores de Transporte podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves de estación, servicios terciarios complementarios y equipamientos y servicios públicos de cualquier clase que no impidan el desarrollo eficaz del destino principal.
- b. La edificabilidad será de dos (2) metro cuadrado por cada metro cuadrado. El veinticinco por ciento (25%) 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.

Artículo 6.5.30. Condiciones particulares de los Servicios Infraestructurales.

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.

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.
- 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.

De igual forma, en las parcelas así calificadas de Servicios Infraestructurales se admitirá como compatible el uso de oficina vinculado con destino a la gestión del correspondiente servicio, y sin posibilidad de segregación independiente.

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 de manera justificada así lo demande el estricto cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio a fin de asegurar su funcionalidad.

Artículo 6.5.31. 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.
- 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 se 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 vigentes en cada momento, en especial las establecidas en el CTE DB SI y RIPCI, o normas que los sustituyan.

Artículo 6.5.32. Condiciones particulares para el servicio de saneamiento y depuración de aguas.

En lo concerniente a las disposiciones particulares de las redes de saneamiento y depuración de aguas se estará a lo dispuesto para cada una de ellas en el Título VIII de las presentes Normas u Ordenanza que la complemente o sustituya y a las demás disposiciones de carácter sectorial vigentes en cada momento.

Artículo 6.5.33. 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 los lugares permitidos por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. 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 este orden de prelación conforme a las normas de compatibilidad del artículo 6.5.5 de estas Normas o de sustitución del artículo 6.5.6.

3. En el Suelo Urbanizable, en atención a su previsible transformación urbanística, no se podrá hacer instalación ninguna de alta tensión aérea. 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 cuando proceda la sustitución de instalaciones de abastecimiento de energía serán preferentemente subterráneas.

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 el ámbito de espacios protegidos por razones arquitectónicas o 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 se realizará de acuerdo con el nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico o norma que lo sustituya.

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 pasillos aéreos que transcurren por terrenos libres de edificación.

9. Cualquiera 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. 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 la empresa concesionaria, o por los promotores de los sectores próximos, hasta el plazo señalado por la legislación vigente en cada caso.

11. Los suelos para la construcción de las nuevas subestaciones tendrán la calificación de zona de servicios infraestructurales.

12. 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, como mínimo, de dos mil (2.000) metros cuadrados.

13. Las nuevas subestaciones eléctricas se construirán integradas dentro de un edificio específico, debidamente protegido y aislado, siendo prohibido la instalación de subestaciones intemperie.

14. Los centros de transformación, en las nuevas urbanizaciones, se localizarán minimizando su impacto paisajístico en las ordenaciones pormenorizadas. Se vitará su implantación dentro de las zonas verdes y espacios libres; siendo preferente su localización en el interior de las parcelas lucrativas o de equipamiento en edificios adecuados a tal fin.

Sólo cuando de forma justificada se acredite que su implantación en espacio libre es la mejor solución desde el punto de ordenación y paisaje podrá autorizarse dicha elección.

15. En el suelo no urbanizable las nuevas instalaciones se insertarán en el paisaje siguiendo, siempre que sea posible, la forma del relieve, evitando los trazados que sigan las líneas de máxima pendiente y se procurará su recorrido por las depresiones y partes más bajas del relieve utilizando la topografía, las áreas arboladas o, en su caso, la creación de pantallas vegetales para ocultar los apoyos. Se situarán preferiblemente en las laderas umbrías.

Artículo 6.5.34. Condiciones particulares para el alumbrado público.

Se ajustará a lo dispuesto en el Título VIII de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 6.5.35. 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 6.5.36. Condiciones particulares para la red 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.

2. Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento de sistema de infraestructuras compartidas para varios operadores de telecomunicación.

Artículo 6.5.37. Condiciones particulares para los residuos sólidos.

La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos se atenderá a las ordenanzas municipales en la materia.

Artículo 6.5.38. Condiciones particulares para las instalaciones de radiocomunicación.

1. Se aplica a todas las instalaciones fijas de radiocomunicaciones con sistemas radiantes susceptibles de generar o recibir ondas radioeléctricas en un intervalo de frecuencia comprendido entre 10 kHz a 300 GHz.

2. Se excluyen del ámbito de aplicación:

- a. Los equipos y estaciones de Telecomunicación para la Defensa Nacional, la Seguridad Pública y Protección Civil.
- b. Las instalaciones catalogadas de aficionados, siempre que reúnan las dos circunstancias siguientes.
 - Sean de potencia media inferior a 250 W.
 - Transmitan de forma discontinua.

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 1066/2.001 de 28 de septiembre o la normativa de protección sanitaria vigente.
- b. Garantizar la cobertura de los servicios de radiocomunicación a la población.
- 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 la normativa vigente.

4. Prohibiciones y limitaciones a las instalaciones.

Con carácter general y, sin perjuicio de la ordenanza municipal específica, no podrán establecerse instalaciones de radiocomunicación en los siguientes casos:

- a. En los bienes inmuebles con cualquier grado de catalogación o protección.
- b. En el suelo clasificado como no urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, salvo que sea absolutamente necesario y no existan terrenos sin protección en la zona sin cobertura.
- c. En parcelas con uso de equipamiento no podrán instalarse ninguna antena de radiocomunicación, excepto aquella que vaya dirigida a las propias necesidades del servicio a que se destine debiendo cumplir los niveles de densidad de emisión admitidos en estas normas para los centros sensibles. No obstante, podrán instalarse sin limitaciones en las parcelas con la calificación de servicios infraestructurales.

La solicitud de implantación de una base de telefonía móvil o de cualquier otro tipo de antena para la radiocomunicación, deberá venir acompañada del proyecto técnico oportuno y justificarse suficientemente la necesidad de la ubicación propuesta, así como aportarse un estudio del impacto visual y ambiental.

5. Nivel de referencia en suelo urbano y centros sensibles.

El nivel máximo permitido de exposición a los campos electromagnéticos no ionizantes en suelo urbano es de 10 $\mu\text{W}/\text{cm}^2$ independientemente de la frecuencia de radiación. En virtud del principio de precaución se consideran como centros sensibles los siguientes: escuelas infantiles, centros educativos, centros sanitarios, hospitales, geriátricos y residencias de ancianos. En el interior de los centros adjetivados como sensibles, se establece un nivel máximo de densidad de potencia por portadora de 0.1 $\mu\text{W}/\text{cm}^2$, para las frecuencias de telefonía móvil (GSM, DCS y UMTS).

6. 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 tres metros (3,00 metros).
- b. 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.

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). 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 la altura.

7. 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 VI. SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.6.1. La red de sistemas y sus clases.

1. La red de sistemas del municipio de Montilla 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 para alguno de los usos públicos 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 Montilla.

4. Los Sistemas Locales son aquellos equipamientos, espacios libres, viales y otras infraestructuras 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. No tendrán la condición de sistemas los terrenos destinados a infraestructuras básicas que sean de propiedad de empresas privadas con legitimación para gestionar servicios de interés público.

6. Tendrán carácter de ordenación estructural las determinaciones establecidas en el presente Capítulo que tengan por objeto la regulación de los sistemas generales.

Artículo 6.6.2. 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.

De igual forma no tendrán carácter público los terrenos calificados por este Plan como Servicios de Interés Público y Social de titularidad privada.

3. Los terrenos afectados por calificaciones de usos de Sistemas Locales o Generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán adquirirse por la Administración Urbanística (o por otra Administración si tienen el carácter metropolitano o subregional) 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 Locales existentes en suelo urbano consolidado ubicados sobre suelos de titularidad privada y cuyo uso actual coincide con el dotacional previsto por el Plan, cuando no estén incluidos en unidades de unidad y no estando identificados como 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 para la prestación del 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.

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 una dotación o equipamiento de uso y 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 II. SISTEMAS GENERALES

Artículo 6.6.3. Los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales del Plan General son:

- a. El de comunicaciones, integrado por la Red Viaria Principal de Nivel Territorial (RVA) y Primer Nivel Urbano (RVB); el Sistema Ferroviario, y el Intercambiador de Transportes.
- b. El de espacios libres, compuesto por las categorías de Parques Urbanos.
- c. El de dotaciones y servicios públicos.
- d. Y el Sistema General de Servicios Infraestructurales, integrados por las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración de agua y otras.

2. Los Sistemas Generales quedan definidos por el Plan General en el Plano de Ordenación Estructural El Modelo de Ordenación. Sistemas Generales y Usos Globales con una trama específica para cada una de las categorías enunciadas en el apartado anterior, si bien se adscriben a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

Artículo 6.6.4. 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 5 del presente Título de estas Normas. 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 de Espacios Libres de Parques Urbanos. 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 6.6.5. 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 en los planos núm. 5 «Áreas de Reparto: Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable» y núm. 6 «Ordenación Completa», y en las fichas anexas.

5. Estas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales de forma anticipada.

SECCIÓN III. SISTEMAS LOCALES

Artículo 6.6.6. 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 6.6.7. 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.

Artículo 6.6.8. Condiciones para la ejecución de Sistemas Locales.

1. Las obras e instalaciones correspondientes a Sistemas Locales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas y programación establecidas por este Plan General.

2. Las obras e instalaciones de los Sistemas Locales incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución o de los sectores será el objeto propio y ordinario de los Proyectos de Urbanización de los mismos, y se ejecutarán de modo integrado, sin perjuicio de la posibilidad de materialización por fases.

3. Las obras e instalaciones de los Sistemas Locales en suelo urbano consolidado se ejecutarán como obras públicas ordinarias.