



---

### SUMARIO

---

(Continuación del fascículo 1 de 8)

### 3. Otras disposiciones

PAGINA

#### CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

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

2

Número formado por ocho fascículos

---

Jueves, 7 de septiembre de 2006

Año XXVIII

Número 174 (2 de 8)

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



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

e. Y el sistema general de servicios técnicos, integrados por las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración de agua.

2. Los sistemas generales definidos por el Plan General se delimitan en el Plano de Ordenación Estructural denominado Estructura del Territorio. Sistemas Generales (o.e.D4) y en los planos de ordenación pormenorizado completa identificados con las letras (SG). Los sistemas generales se adscriben a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

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

1. La inclusión de terrenos y edificaciones como sistema general conlleva un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen en el modelo la ordenación urbanística por el que se opta.

2. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Capítulo VI del presente Título. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Especiales y por los correspondientes Proyectos Técnicos y de Urbanización que, para la ejecución de dichos elementos, puedan formularse.

3. Será obligatoria la formulación de Plan Especial para la ordenación, regulación y ejecución de los sistemas generales que expresamente se indica en estas Normas. El desarrollo de los restantes sistema generales o elementos de los mismos se efectuará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda, en función de la materia específica. No obstante, el Ayuntamiento podrá acordar la necesidad de que la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales se efectúe mediante Plan Especial, cuando sea preciso reajustar las reservas de suelo previstas en el Plan General o cuando resulte conveniente precisar la coordinación entre la implantación del elemento y su entorno más inmediato.

4. Hasta tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el apartado anterior, y salvo indicación en contra de estas Normas, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones del Plan y se sujetará a las normas del apartado 2 de este artículo, en especial, a las calificaciones de suelo, edificabilidad y demás condiciones vinculantes que el Plan establece.

5. Los elementos de sistemas generales incluidos en los sectores del suelo urbanizable delimitados por el Plan General requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen los sectores correspondientes, sin perjuicio, en todo caso, de la facultad municipal de obtener y ejecutar anticipadamente los suelos destinados a sistemas generales.

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

1. Los Sistemas Generales se obtienen por adscripción al dominio público, afectos al uso determinado por el presente Plan General.

2. La calificación del suelo como Sistema General conlleva la utilidad pública o interés social de los usos y actividades a que dicho suelo se destina o que en él se ubican. Por ello, los sistemas generales se obtienen por expropiación, mutación demanial, ocupación directa, transferencia de aprovechamientos, reserva de aprovechamiento o a través de la resolución de los correspondientes expedientes reparcelarios en función del tipo de gestión determinado por el Plan.

3. El Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada. La cesión de estos suelos será obligatoria y su gestión se efectuará bien por expropiación, bien con cargo a los ámbitos de gestión con exceso de aprovechamiento mediante el procedimiento de ocupación directa o mediante acuerdo voluntario de adjudicación.

4. Las previsiones del Plan General respecto a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente especificadas en las fichas de programación.

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

## SECCION TERCERA. SISTEMAS LOCALES.

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

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

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

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

## TITULO VII. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

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

• **Artículo 7.1.1. Aplicación.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• Artículo 7.1.3. Condiciones de la edificación.

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

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

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

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

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

#### CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LA PARCELA.

##### • Artículo 7.2.1. Definición.

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

##### • Artículo 7.2.2. Aplicación.

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

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

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

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

##### • Artículo 7.2.4. Salar.

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan, ubicado en suelo urbano, que se encuentren dotadas de los siguientes servicios y características:

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

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

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

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

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

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

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

• **Artículo 7.3.2. Aplicación.**

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

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

• **Artículo 7.3.3. Alineación exterior.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• **Artículo 7.3.5. Fachada y medianería.**

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

• **Artículo 7.3.6. Alineación virtual.**

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

• **Artículo 7.3.7. Separación a linderos.**

1. Separación o linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.
2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalación resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los linderos de la parcela, excepto las piscinas y la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

• **Artículo 7.3.8. Reiranqueos.**

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

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

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

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

• **Artículo 7.3.13. Superficie ocupable.**

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

• **Artículo 7.3.14. Ocupación bajo rasante.**

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

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

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

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

3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los patios mancomunados.

• **Artículo 7.3.16. Construcciones auxiliares.**

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

## SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• **Artículo 7.3.20. Sólido capaz.**

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

• **Artículo 7.3.21. Altura del edificio.**

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

- e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.
- **Artículo 7.3.25. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.**
  1. Edificios con alineación obligatoria a vial: En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:
    - 1.1. Edificios con frente a una sola vía:
      - a. Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.
      - b. Si por el contrario, la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

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

- **Artículo 7.3.22. Altura máxima.**
  1. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación.
  2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

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

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

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

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

  - a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales, y cuyo arranque debe producirse en la cara superior del forjado. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros. Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.
  - b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de un máximo de ciento ochenta (180) centímetros de altura.

- c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.
- d) Los remates de las cajas de escaleras y depósitos no podrán sobrepasar una altura de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa. El resto de construcciones auxiliares no podrá superar los trescientos (300) centímetros. Las casetas de ascensores podrán llegar hasta cuatrocientos (400) centímetros. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio competente, y en su defecto el buen hacer constructivo.

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

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

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

• **Artículo 7.3.27. Plantas.**

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.
  - a. Sótano: Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.
  - b. Planta baja: En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento cincuenta (150) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.
  - c. Entrepiano: Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.
  - d. Planta piso: Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
  - e. Ático: Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retrañeada del plano de fachada del edificio.
  - f. Bajo cubierto: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

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

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

- a. Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

- b. Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y que se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común. La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta.

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

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

2. Edificios exentos:

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

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

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

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

• **Artículo 7.3.29. Sótanos.**

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

• **Artículo 7.3.30. Entreplantas.**

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

• **Artículo 7.3.31. Planta baja.**

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

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

• **Artículo 7.3.32. Planta piso.**

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

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

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

• **Artículo 7.3.34. Patios.**

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

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

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

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

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

2. Los patios pueden ser:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

3. El patio en viviendas plurifamiliares podrá ser objeto de separación para uso y disfrute exclusivo de las edificaciones en planta baja mediante paramentos de elementos de construcción ligera, y cerrado hasta una altura máxima de ciento cincuenta (150) centímetros.

• **Artículo 7.3.43. Cubriación de patios.**

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

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

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

## CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE ESTÉTICA.

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

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

• **Artículo 7.4.5. Fachadas.**

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

• **Artículo 7.4.1. Definición.**

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

• **Artículo 7.4.2. Aplicación.**

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

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

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

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

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

• **Artículo 7.4.7. Materiales de fachada.**

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

• **Artículo 7.4.8. Modificación de fachadas.**

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

• **Artículo 7.4.9. Soportales.**

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

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

• **Artículo 7.4.10. Plantas bajas porticadas.**

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

• **Artículo 7.4.11. Fachadas ciegas.**

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

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

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

4. Queda expresamente prohibida cualquier tipo de instalación en fachadas de edificaciones con algún nivel de protección.
- **Artículo 7.4.13. Cuerpos salientes.**
    1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
    2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
    3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la latitud de la calle, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada.
    4. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse la medida de vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.
  - **Artículo 7.4.14. Elementos salientes.**
    1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.
    2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:
      - a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.
      - b. Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo (1/40) del ancho del vial respecto a la fachada, ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.
      - c. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros, y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.
      - d. En todo caso, el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.
  - **Artículo 7.4.15. Elementos salientes no permanentes.**

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el Plan General.
  - **Artículo 7.4.16. Portadas y escaparates.**

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.
  - **Artículo 7.4.17. Medianerías.**
    1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
    2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.
    3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.
  - **Artículo 7.4.18. Cerramientos.**
    1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su seguridad, estabilidad y conservación en buen estado.
    2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:
      - a. Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

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

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

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

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

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

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

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

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

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

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

## TÍTULO VIII. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

## CAPÍTULO II. PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA

## CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

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

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

• **Artículo 8.1.1. Aplicación.**

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.
2. De igual modo se aplicarán las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales sobre urbanización que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, deben redactarse en el plazo máximo de dos años para desarrollar las previsiones del presente Título y del resto de determinaciones del presente Plan General relacionadas con las condiciones de las obras de urbanización.  
Hasta tanto se aprueben las mencionadas Ordenanzas, serán de aplicación supletoria, y con el carácter de ordenanzas urbanísticas, las disposiciones sobre condiciones de la urbanización que se contienen en el Anexo II.B denominado "Disposiciones Complementarias sobre Condiciones de Urbanización" de estas Normas. De igual modo, la regulación contenida en este Anexo II.B servirá de criterios y directrices para la elaboración de las futuras Ordenanzas Municipales en la materia.  
En todo caso, las Ordenanzas Municipales que deben elaborarse deberán respetar las determinaciones contenidas en este Título y en los restantes preceptos de las Normas Urbanísticas, salvo que en el mismo se exprese que tiene naturaleza análoga a la de una Ordenanza y que, por tanto, tiene el carácter de regulación supletoria hasta su sustitución por aquéllas.
3. Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92 de 5 de Marzo o norma que lo sustituya.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO III. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS.

• **Artículo B.2.7. Recepción de las Obras de Urbanización.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO IV. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

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

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

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

- En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos en vías o espacios libres públicos, se reservarán con carácter permanente, y tan próximos a los itinerarios peatonales como sea posible, una de cada 40 plazas o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.
- Las plazas reservadas tendrán un ancho mínimo de 3,60 metros, pudiendo ser de 2,60 metros cuando por el lado del usuario de silla de ruedas (o persona con movilidad reducida) exista un espacio libre mínimo de 1,00 metro de anchura. La longitud de la plaza será como mínimo de 5,00 metros. En los accesos a las plazas de aparcamiento viarios, la acera estará rebajada al nivel de la calzada en forma de vado peatonal.
- Las condiciones establecidas en este artículo podrán ser sustituidas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

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

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

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

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

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

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

1. En lo referente a las condiciones particulares sobre saneamiento de aguas residuales y pluviales, depuración y vertido, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal EMASESA aplique en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de saneamiento.
2. Las redes de saneamiento deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas.
3. Cuando los viales tengan más de dos carriles de circulación, las redes se dispondrán preferentemente en ambos márgenes del viario, para evitar disponer pozos de registro dentro de calzada y evitar las omeitidas de imborrales con excesiva longitud.

4. El sistema de la red de saneamiento de la ciudad será del tipo unitario o separativo conforme a las exigencias de la empresa gestora del servicio. El diámetro mínimo de las canalizaciones y acometidas será el exigido por las Normas Básicas que aplique la empresa gestora del servicio público, atendiendo a las necesidades a satisfacer. De no existir Normas Básicas, se aplicarán supletoriamente las siguientes características: el diámetro mínimo de 300mm; los materiales a utilizar serán el hormigón vibropresado en secciones hasta el ovoido 1,80m; el Hormigón armado para secciones iguales o superiores a los 2,00m de diámetro. De igual modo se aconseja utilizar el material de gres en las actuaciones dentro del Casco Histórico.

5. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantas hidráulicas de la red no lo permitan.
6. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.
7. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.
8. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TITULO IX. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

• **Artículo 9.1.1. Aplicación.**

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

• **Artículo 9.1.2. Legislación de aplicación.**

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

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

• **Artículo 8.4.9. Infraestructuras de Telecomunicación.**

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

2. Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación.

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

1. Los proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos. El trazado se realizará preferentemente por espacios libres no rodados, configurando una reserva de suelo con anchura suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento.

2. Todos los Proyectos de Urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces entre viarios.

3. La disposición de servicios urbanos en las secciones del viario de nueva urbanización, como en la reurbanización del viario existente, se realizará de acuerdo con las Ordenanzas Municipales. Hasta tanto se aprueben, o en lo no previstos en las mismas, se aplicarán los criterios de localización en la sección, separación entre servicios y profundidades correspondientes, contenidos en el Anexo II.B denominado Disposiciones Complementarias sobre Condiciones de Urbanización de estas Normas.

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

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

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

1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:

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

e) Para los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a lo establecido en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.

f) En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.

g) Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativos, equipamiento, etc.), para lo cual se resolverá la colindancia volcando hacia esos ámbitos la mayor proporción posible de los espacios libres locales correspondientes, a modo de franja arbolada interpuesta, a fin de que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades. Así mismo, se establecerá una zonificación interna en estos suelos acorde con la diferente capacidad de acogida de actividades en función de su incidencia ambiental, de manera que en localizaciones colindantes a suelo residencial se establezcan las actividades compatibles con la proximidad de las viviendas.

h) Para los sectores de uso dominante industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.

2. Los proyectos de urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, en lo posible, prever la utilización de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria. A estos efectos, se formulará en desarrollo del Plan General un Plan Especial de Reutilización de Tierras y Escombros.

3. Se fomentará, mediante su inclusión en los proyectos de urbanización, la creación y extensión de la red de agua procedentes de recursos no potables, previa autorización del organismo de cuenca, destinada al riego de zonas verdes, bocas contra incendios o limpieza pública, independiente de la red local de abastecimiento/suministro.

CAPITULO II. CONDICIONES DE PROTECCION AMBIENTAL

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

1. Las condiciones establecidas por estas Normas para la protección del medio ambiente se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Utilización de explosivos.
- Y demás establecidas en el art. 3 de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo de Protección Ambiental.

2. Para el suelo clasificado como No Urbanizable también se estará de forma general a lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia sobre protección de recursos y del dominio público, sin perjuicio de las condiciones que se establecen a continuación.

• **Artículo 9.2.2. Vertidos sólidos.**

1. Quedarán regulados por la legislación medioambiental, la específica de residuos, los planes nacionales de residuos urbanos y de residuos de la construcción, las legislaciones de Minas y Aguas, y demás normas sectoriales aplicables a la materia.

2. Asimismo, serán de aplicación las disposiciones al respecto contenidas en el Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, y en las Ordenanzas Municipales de Limpieza Pública y de Gestión de Residuos Urbanos y Saneamiento (Vertido y Depuración).

3. Los distintos proyectos de edificación y de urbanización deberán incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento, priorizando el destino de estos en instalaciones de valorización frente a instalaciones de eliminación. Para ello se adoptarán las siguientes medidas:

- a. Las tierras, escombros, residuos sólidos y demás material sobrante generados durante el desarrollo de las actuaciones urbanísticas proyectadas y los que se deriven de su uso futuro, serán conducidos a instalaciones de gestión controladas y legalizadas.

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

4. El Ayuntamiento incluirá entre las condiciones de las oportunas y preceptivas licencias urbanísticas las determinaciones oportunas para la gestión de los residuos peligrosos que puedan generarse.

5. En todos los Proyectos de Urbanización se establecerán las previsiones oportunas para la localización de los contenedores de recogidas de residuos.

6. En los terrenos con expectativas de pronta urbanización en los que se abandone la explotación agrícola, se procederá a interponer medidas que eviten el acceso a vehículos (cercas, zanjas, etc.) a fin de evitar vertidos incontrolados de escombros y otros residuos.

7. En el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor del presente Plan General, y como complemento de las Ordenanzas Municipales de Gestión de Residuos Urbanos y Saneamiento, el Ayuntamiento procederá a elaborar un Plan para la clausura, sellado y adecuación de los puntos de vertido de inertes existentes en el municipio. El citado Plan contendrá, al menos, los siguientes objetivos y determinaciones:

- a. Clausura, sellado y recuperación de vertederos irregulares existentes en suelo no urbanizable.
- b. Limpieza y retirada de vertidos de los sectores de suelo urbanizable propuestos.
- c. Separación selectiva de residuos y su retirada a los vertederos legalmente establecidos.
- d. Control de la actividad constructiva en el término municipal, establecimiento de medidas de disciplina y de acotamiento de accesos para evitar vertidos ilegales.

• **Artículo 9.2.3. Vertidos líquidos.**

1. Los vertidos de aguas residuales a cauces públicos deberán contar con la autorización del organismo de la cuenca hidrográfica según dispone la Ley de Aguas (Ley 29/1985 de 2 de Agosto), respetándose los parámetros de vertidos fijados en dicha Ley y Normas concurrentes.

2. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas (Ley 29/1985 de 2 de Agosto) y a la normativa sectorial autonómica y municipal aplicable.

6. Las redes de abastecimiento y saneamiento, habrán de conectarse con las municipales existentes, no permitiéndose a las actividades instalar el vertido directo de aguas residuales de proceso. Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los parámetros de vertido establecidos por la entidad gestora del saneamiento municipal habrán de someter sus efluentes a depuración previa
- **Artículo 9.2.4. Vertidos gaseosos.**
    1. Quedará regulado por la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, y en especial el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996).
    2. Corresponde a la Agencia de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente, la vigilancia, control potestad sancionadora y el establecimiento de medidas cautelares, de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, en aquellas actividades incluidas en los anexos primero y segundo de la Ley de protección Ambiental y sus Reglamentos; correspondiendo al ayuntamiento dichas competencias en el caso de las actividades del Anexo tercero.
    3. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en la normativa vigente Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y su desarrollo posterior, así como el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996) en su Título II.
    4. Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en el Título II, Capítulo II del Reglamento de Calidad del Aire. Tales actividades son las incluidas en el Catálogo del Anexo I de dicho Reglamento.
  - **Artículo 9.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.**
    1. Quedará regulada por la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, en especial el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003) y por la Ordenanza Municipal de protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y vibraciones, o normas que los sustituyan, que deberá ajustarse al modelo tipo desarrollado por la Orden de 26 de julio de 2005.
    2. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen la normas citadas anteriormente, sin perjuicio de la aplicación de límites más restrictivos que se establezcan en estas Normas para determinados usos.

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

3. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.

4. Los servicios de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones sean oportunas y el propietario o responsable de la actividad generadora de ruidos deberá permitirlo, en orden al cumplimiento de lo establecido en este artículo, facilitando a los inspectores el acceso a las instalaciones o focos de emisión de ruidos y disponiendo su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen dichos inspectores, pudiendo presenciar aquellos el proceso operativo.

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

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

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

1. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.

2. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la Autoridad Gubernativa.

3. El Ayuntamiento, vistos los informes de los servicios técnicos municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar en todo momento la seguridad pública, de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

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

1. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.

2. En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).

3. Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.

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

1. Con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, las edificaciones se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente. Además de los requisitos referidos anteriormente, todo el proceso de la edificación deberá tender a una reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, atendiendo a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, tales como:

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

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

#### SECCIÓN SEGUNDA. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS

##### • Artículo 9.3.2. Cauces, riberas y márgenes.

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

##### • Artículo 9.3.3. Protección de cauces públicos.

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

c. Otras energías alternativas: Con independencia de lo establecido en el Artículo 2.4 del Anexo II.A. Disposiciones Complementarias. Sobre Condiciones Generales de las Edificaciones en materia de Calidad, Higiene, Dotaciones y Seguridad se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.

d. Energías domésticas: para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica. Se prohíbe el uso del Fuel-oil.

##### • Artículo 9.2.10. Obligación de restitución medioambiental.

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

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

##### SECCIÓN PRIMERA. PROTECCIÓN DEL SUELO

##### • Artículo 9.3.1. Actividades extractivas y vertidos.

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el Artículo 14.2.7 de estas Normas.
2. Los titulares de las licencias de obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por la Administración correspondiente.
3. En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15% que lleve aparejado algún movimiento de tierra se incluirá en el proyecto de la misma, la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de cuenca, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces:
  - a) En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.
  - b) En la zona de policía en suelo no urbanizable no se permitirá su ocupación con edificaciones, admitiéndose únicamente las provisionales y las destinadas al esparcimiento de la población siempre que facilite el drenaje de las zonas inundables.
  - c) En suelo urbanizable, la localización de los espacios libres se situará en la zona de policía, y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.
4. En todas las urbanizaciones previstas en el suelo urbano no consolidado que lindan con zonas de cauces públicos, lagos o embalses, la zona de 20 metros de anchura, contada desde la línea de máxima avenida normal o desde la línea de cornisa natural del terreno, deberá destinarse a espacio libre.
5. Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar la zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.
6. Para la preservación del sistema hidrológico, y sin perjuicio de las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca, el planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a terrenos a ordenar, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas precisas para garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimida, evitando, además, procesos de erosión y sedimentación. Las obras a proyectar no podrán agravar, desviar ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentías en los predios inferiores.

7. Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afectación a la calidad de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos disueltos en las aguas.

8. El planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables recogerá las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca respecto a la ordenación, urbanización y edificación de los sectores que afecten a cauce público.

9. Sin perjuicio de las consideraciones en la autorización del organismo de cuenca, se desaconseja el soterramiento de cauces públicos en tanto discurren en por sistemas generales, debiéndose someter al régimen de Informe Ambiental las posibles actuaciones sobre cauces públicos que impliquen algunas de las circunstancias aclaratorias expuestas en el Anexo del Reglamento de Informe Ambiental

• **Artículo 9.3.4. Ordenación de terrenos inundables.**

1. Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:

- a. En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.
- b. En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el caudal del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.
- c. En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

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

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

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

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

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

SECCION TERCERA. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.

• **Artículo 9.3.7. Normas cautelares.**

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

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

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

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

SECCION CUARTA. PROTECCIÓN DE LA FAUNA

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

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

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

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

• Artículo 9.3.10. Tala y poda de la vegetación.

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

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

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

- d. En lo sucesivo, todos aquellos textos encerrados de resolver las competencias municipales en ámbitos que pudieran tener relación con el mantenimiento o mejora del paisaje municipal y especialmente aquellos referidos a los usos e intervenciones urbanísticas recogerán expresamente el derecho de los ciudadanos al uso y disfrute de los recursos paisajísticos del municipio.
2. Para la aplicación y desarrollo de los anteriores principios generales el Ayuntamiento de Sevilla elaborará, en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del Plan General, una Ordenanza de Paisaje Urbano en base a los criterios que se desarrollan desde el Artículo 9.4.3 al Artículo 9.4.11.

#### SECCIÓN SEGUNDA. CONFIGURADORES DEL PAISAJE

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

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

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

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

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

5. Para ambas especies, en el supuesto de aparición de nuevas colonias o nido, les será de aplicación el régimen establecido en los apartados anteriores.

6. En caso de colonias de "avión común" y "vencejo común", y para actuaciones relacionadas con el mantenimiento de edificios sujetas a licencia urbanística, el Ayuntamiento condicionará la ejecución de las obras a la prohibición de eliminar los nidos en el período de reproducción, es decir, abril-agosto.

#### CAPÍTULO IV. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS.

##### SECCIÓN PRIMERA. APLICACION Y PRINCIPIOS GENERALES

##### • Artículo 9.4.1. Aplicación.

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

##### • Artículo 9.4.2. Principios generales.

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

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

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

1. Con independencia de las calificaciones que en función de su ordenación y gestión administrativa les sean de aplicación, las ordenanzas municipales y normas en las que se aborde la regulación de los usos y actividades a desarrollar en los espacios públicos del municipio de Sevilla calificarán paisajísticamente a los citados usos y actividades en las siguientes categorías:
  - a. Usos naturales del paisaje.
  - b. Usos naturales sujetos a especiales medidas de integración paisajística.
  - c. Usos excepcionales del paisaje.
2. Usos naturales del paisaje municipal.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Usos excepcionales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c. Se entenderá como localización preferente de las soportales o elementos informativos la planta baja de las edificaciones, salvo en aquellos casos en los que sean admisibles elementos identificativos en otros emplazamientos.

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

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse a las presentes Normas así como a las Ordenanzas de Paisaje Urbano.
2. De igual forma, justificadamente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.
3. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

a) Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieran situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieren frente y otros aspectos desde los lugares que permitieran su vista. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión tanto de la población de la zona como de especialistas de reconocido prestigio.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierras, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

4. En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.

2. Criterios básicos para las distintas finalidades informativas.

2.1 De ordenación y gestión de la publicidad

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

2.2 De ordenación y gestión de la promoción inmobiliaria.

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

2.3 De ordenación y gestión del patrocinio.

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

2.4 De ordenación y gestión de la identificación.

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

5. En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.
6. En el ámbito del suelo urbano se prohíbe toda actividad publicitaria que no se adapte a las modalidades, emplazamientos y condiciones que establezca la administración municipal en las correspondientes ordenanzas o instrumentos encargados de regular la citada actividad.
7. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en los correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.
8. Para la atenuación de los impactos negativos se tendrán en cuenta las siguientes normas:
- En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenuen los impactos negativos que contengan.
  - La obligatoriedad de realizar las obras referidas en el número anterior se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.
9. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
10. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
11. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.
12. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios de impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, los siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paisaje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:
- Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
  - Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
  - Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.
13. Para la mejora y recalificación del paisaje y de la imagen urbana podrán redactarse Planes Especiales.
- **Artículo 9.4.13. Normas de Protección del Paisaje Urbano en los espacios que conforman las principales fachadas urbanas y el entorno de los accesos y principales viarios estructurantes del municipio.**
- A efectos de gestión y ordenación paisajística integrarán las principales fachadas urbanas la primera línea de construcciones que conformen los frentes o bordes urbanos en relación con los siguientes elementos de la estructura territorial de la ciudad:
- La dársena del Guadalquivir.
  - Los espacios libres correspondientes a los parques urbanos y metropolitanos.
  - Los terrenos clasificados como no urbanizables.
- Por su parte conformarán el entorno de los accesos y principales estructurantes viarios del municipio, todas aquellas edificaciones que se localicen total o parcialmente en una banda de 50 metros definidas a partir la arista externa de las siguientes infraestructuras viarias:
- El Vialto Principal Metropolitano.
  - El Vialto Principal Urbano.

- La red ferroviaria o correspondiente al metro que discurre en superficie dentro del término municipal de Sevilla.
- En aquellas infraestructuras viarias que cuenten con vías de servicio paralelas al trazado principal, la banda de 50 metros se establecerá a partir de la arista exterior de dichas vías de servicio. Cuando las infraestructuras viarias cuenten con espacios de protección acotados por cerramientos exteriores, la banda de 50 metros se definirá a partir del citado cerramiento.
- Para promover la adecuada gestión de los recursos paisajísticos del municipio se establecen las siguientes determinaciones particulares en relación con estos ámbitos:
  - Los espacios públicos de estos sectores constituyen ámbitos preferentes para la realización de normas de uso y ocupación de los espacios libres, en las que se prevean entre otras circunstancias la ubicación, superficie, volumen y características técnicas y estéticas de los distintos usos e instalaciones que se emplacen en las vías públicas.
  - El trazado de nuevas infraestructuras viarias, así como la ampliación o mejora de las existentes, deberá prever el soterramiento de los tendidos de transporte de energía que discurren en las bandas que conformen el entorno viario de las entradas y estructurantes a la localidad. Así mismo, los trazados de los tendidos aéreos de alta tensión que discurren en paralelo a las principales fachadas urbanas constituirán objeto de actuación preferente para proyectos de soterramiento o integración paisajística.
  - Los espacios públicos incluidos en las fachadas urbanas y el entorno viario de los accesos y estructurantes constituyen ámbitos de actuación preferente para las siguientes circunstancias:
    - La recualificación paisajística de los entornos viarios por medio de plantaciones ornamentales que favorezcan la singularización de estos espacios.
    - La integración y mejora paisajística de los espacios libres de parcelas en las que se desarrollen actividades productivas, comerciales o destinadas al estacionamiento de vehículos, al almacenamiento de productos o materiales y la carga o descarga de productos.
- Será obligatoria la inclusión en los proyectos de edificación que afecten a las parcelas incluidas en las fachadas y en los entornos de los accesos y estructurantes viarios la ordenación y adecuación paisajística de los espacios libres de dichas parcelas con independencia de los usos a los que estuvieran dedicadas. La citada adecuación paisajística deberá favorecer la integración de los espacios, construcciones y elementos admisibles en los espacios libres de parcela.
- Será admisible la instalación de antenas de telefonía móvil en las edificaciones incluidas dentro de estos ámbitos siempre que respondan a un proyecto que favorezca su minimización con los elementos constitutivos u ornamentales de la edificación, incluyendo dicha mimetización tanto las antenas como los demás elementos necesarios para su funcionamiento. Dichos proyectos deberán evitar la aparición de estructuras o elementos que alteren las siluetas urbanas de la ciudad o que compitan con los principales hitos paisajísticos de la localidad.
- En relación con las construcciones que integran las fachadas y el entorno de los accesos y estructurantes principales se considerarán ámbitos de actuación preferente para los siguientes circunstancias:
  - La conservación y mejora de las condiciones escénicas de las construcciones.
  - La integración de medianeras consolidadas.
  - La integración de instalaciones de acondicionamiento de aire existentes.
  - La reordenación de los elementos de protección de huecos de fachada (toldos, principalmente) y de los usos identificativos.
  - La instalación de antenas comunitarias y de las instalaciones técnicas para su funcionamiento será obligatoria en todas las edificaciones que formen parte de estos ámbitos paisajísticamente sensibles.
  - En las edificaciones incluidos en estos ámbitos de especial significación se admitirá el cerramiento de cuerpos volados siempre que se realicen mediante un proyecto unitario y se ejecute al mismo tiempo para el conjunto de la fachada.
  - Dentro de estas zonas, la publicidad en los espacios libres de parcela en los que dicha actividad sea admisible, sólo se podrá realizar mediante mobiliario urbano publicitario o en otros elementos homologados para tal fin.
  - En las edificaciones que conformen las principales fachada urbanas estará limitada la publicidad en coronación mediante grandes rótulos luminosos, que deberá ser objeto de una especial regulación a fin de ampliar las zonas de respeto y control paisajístico.

## CAPÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES

• **Artículo 9.5.1. Disposición General**

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

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

1. Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias. La Consejería de Medio Ambiente deberá efectuar el oportuno deslinde de las vías pecuarias.
2. Las vías pecuarias existentes y propuestas en el término municipal de Sevilla, vienen recogidas en el plano de ordenación general. El Sistema Viapecuario. Propuesta. complementado en el Anexo I. Sistema Viapecuario del presente Plan contenido en el Estudio de Impacto Ambiental, que contiene de forma pormenorizada las alternativas proyectadas.

3. Los usos de las Vías Pecuarias tendrán en consideración los fines establecidos en el artículo 4 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía especialmente el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje. Son usos autorizables los usos tradicionales de carácter agrícola compatibles con el tránsito ganadero y las funciones ambientales de las Vías Pecuarias. También los desplazamientos de vehículos y maquinaria agrícola.

4. Son compatibles también las plantaciones forestales lineales, contavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.

5. Cuando el desarrollo de los usos definidos en el apartado anterior constituya una actividad colectiva u organizada, requerirá previa autorización del Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

6. Con independencia de las condiciones establecidas en la correspondiente autorización, la Administración podrá establecer determinadas restricciones temporales para estos usos, en garantía de la defensa de los valores ambientales de la vía pecuaria o de cualesquiera otros que tenga la obligación de preservar.

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

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

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

3. Con carácter general, en la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:
- Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
  - La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
  - Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
  - El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
  - El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
  - La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.
- Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.
- De igual modo, excepcionalmente y por razones de utilidad pública debidamente acreditadas, el Consejo de Ministros podrá autorizar las actividades e instalaciones a que se refieren las letras b) y d).
4. En los sectores del suelo urbanizable y urbano no consolidado, los terrenos localizados en la zona de servidumbre de protección se calificarán como sistemas de espacios libres de uso y dominio público, sin perjuicio de que también puedan implantarse instalaciones deportivas descubiertas integrados en dicho espacio libre público.
5. Los Planes Parciales que tengan por objeto la ordenación de sectores del suelo urbanizable o del urbano no consolidado, localizados en la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre, distribuirán la edificabilidad asignada por el Plan General de forma tal que se evite la formación de pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes en este ámbito, garantizando en todo caso que la densidad de edificación en la zona de influencia sea inferior a la media del suelo urbanizable.
6. En los terrenos clasificados como Suelo Urbano a la entrada en vigor de la actual Ley de Costas, esto es, el 29 de Julio de 1988, así como los que en dicha fecha en ejecución de planes de desarrollo merecían tal clasificación por contar con la infraestructura precisa, y, los que hoyan merecido esta clasificación con posterioridad, por la ejecución de un Plan Parcial aprobado definitivamente con anterioridad al 1 de Enero de 1989 atendiendo a los plazos previstos, se aplicará en la zona de servidumbre de protección, que será de 20 metros a contar desde el límite interior de la ribera del mar, el siguiente régimen jurídico:
- A. En las edificaciones existentes, en las que no proceda su demolición, emplazadas en la zona de servidumbre de tránsito solo se permitirán las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación siempre que se garantice la localización alternativa de la servidumbre. En el resto de la zona de servidumbre de protección podrán autorizarse obras de reparación y mejora siempre que no implique aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.
- B. Para la autorización de los nuevos usos y construcciones en la zona de servidumbre de protección se estará a las siguientes reglas:
- Cuando se trate de usos o construcciones no prohibidas en el art. 25 de la Ley, se estará al régimen general en ella establecido y a las determinaciones del planeamiento.
  - Cuando la línea de las edificaciones existentes esté situada a una distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, para el otorgamiento de nuevas autorizaciones para usos destinados a residencia o habitación deberán cumplir los siguientes requisitos: Con carácter previo o simultáneo a la autorización deberá aprobarse un Estudio de Detalle cuyo objetivo primordial será el proporcionar un tratamiento urbanístico homogéneo al conjunto de la fachada marítima en el que se acredite el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en la regla 2ª de la Disposición Transitoria Tercera.3 de la Ley 22/1.988, de 28 de Julio, según la redacción dada por la Ley 53/2.002 de 30 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
  - En el ámbito del Conjunto Histórico, será de aplicación preferente las medidas derivadas del régimen de protección del patrimonio histórico.
7. En los demás casos, las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de servidumbre de protección de 100 metros se ajustarán a las siguientes determinaciones:
- En la zona de servidumbre de protección de cien metros, los usos se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar, los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, según establecen los artículos 48.1 y 49 del R.D. 1112/1992, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas
  - En las construcciones e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas podrán realizarse, previa autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley de Costas.

- c. Las obras e instalaciones existentes que ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión.
- d. Las construcciones e instalaciones existentes que se emplacen en la zona de servidumbre de tránsito, no podrán en ellas realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación previa autorización de la Administración correspondiente.
- **Artículo 9.5.4. Servidumbres de protección del abastecimiento de agua y saneamiento, en el Suelo No Urbanizable.**
- En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el Suelo No Urbanizable, se establece una zona exenta de edificaciones de 4,00 m de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería.
- **Artículo 9.5.5. Servidumbres de las vías de comunicación.**
1. Se prohíbe expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En este sentido, todas las parcelas con frente a carreteras tendrán una vía secundaria de acceso independiente de aquellas, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino en los enlaces e intersecciones concretamente previstos. Entre dos enlaces e intersecciones de una misma carretera o camino público, la distancia no podrá ser menor de:
- En carreteras provinciales: 300 m
  - En carreteras locales: 150 m
  - En caminos vecinales: 80 m
2. En cuanto a las zonas de dominio público, de afectación, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 25/1998 de 29 de Julio) y sus Reglamentos, así como a la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza.
3. Será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afectación. En aquellas carreteras que discurren por zona urbana, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del organismo titular de la vía.
4. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en las Normas o las franjas de protección establecidas en las mismas.
- **Artículo 9.5.6. Servidumbres de las vías ferroviarias.**
1. Las ordenaciones de los terrenos cruzados o colindantes con las líneas férreas respetarán las limitaciones impuestas en el Capítulo III de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre del Sector Ferroviario y por las normas del presente Plan.
2. En el suelo no urbanizable y en el urbanizable, la línea límite de edificación se situará a 50 metros de la arista exterior más próxima a la plataforma sobre la que se asienta la línea férrea. Los Planes Parciales podrán ampliar la zona límite de edificación conforme a las recomendaciones del Estudio de Impacto Acústico.
3. En el suelo urbano, el límite de la edificación se ajustará a las alineaciones establecidas en el presente Plan que respeta en todo caso la zona de protección del dominio público ferroviario, que en esta clase de suelo, se sitúa a 8 metros de las aristas exteriores de explanación.
4. Los terrenos de la zona del dominio público ferroviario tendrán la consideración de Sistema General de Comunicaciones (Ferroviario).
5. Las actuaciones urbanísticas que se desarrollen en terrenos colindantes con el sistema general ferroviario estén obligadas a vallar, a su cargo, los lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Cuando las condiciones generadas por la nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel, se imputará su ejecución a los promotores de la urbanización y será exigible a éstos la construcción del paso a distinto nivel sustitutivo. Para estos puntos de cruce, tanto en suelo urbano como urbanizable, será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle, cuya aprobación requerirá la conformidad de la Administración competente en materia ferroviaria.
6. En el suelo no urbanizable en los casos en que se produzcan líneas de cruces carretera-ferrocarril, será ineficaz el área delimitada por las intersecciones de las zonas de afectación de la carretera y el ferrocarril.
7. Para realizar en las zonas de protección cualquier tipo de obras o instalaciones, será necesario la previa autorización de RENFE, quien podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.
8. En los sectores de suelo urbanizable y en el urbano no consolidado que se localicen colindantes con el Sistema General Ferroviario deberán efectuarse estudios de impacto acústico, cuyas medidas de protección propuestas deberán recogerse en los instrumentos de planeamiento y proyectos de urbanización, incluso de edificación, que se formulen y redacten con posterioridad.

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

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D. Patrimonio Arqueológico: La protección del Patrimonio Arqueológico se incorpora al marco normativo del Nuevo Plan mediante la identificación de áreas de cautela arqueológica en el interior del Conjunto Histórico, identificación de yacimientos exteriores al Conjunto Histórico y la asignación de medidas de protección. A tal fin, se constituye el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos del Plan General de Sevilla, que se incorpora como Anexo.

2. La aplicación de las Normas contenidas en el presente Título se realizará a los inmuebles incluidos en el apartado anterior conforme al alcance que se concreta en cada uno de los Capítulos siguientes.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTORICO DE SEVILLA.

SECCION PRIMERA. APLICACION

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

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

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

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

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

1. El Plan General asume como planeamiento incorporado los siguientes instrumentos de protección aprobados definitivamente en el momento de su entrada en vigor:
  - A. Los Planes Especiales de Protección, con sus respectivos Catálogos complementarios, correspondientes a los siguientes sectores del Conjunto Histórico:
 

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

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

Sector nº 1 "San Gil-Alameda"	Catálogo aprobado definitivamente 30/01/03
Sector nº 5 "San Bartolomé"	Catálogo aprobado definitivamente 16/12/04
Sector nº 9 "S. Lorenzo-S. Vicenie"	Catálogo aprobado definitivamente 28/12/02
Sector nº 13 El Arenal	Catálogo aprobado definitivamente 16/02/06
Sector nº 13.2 "Plaza de Armas"	Catálogo aprobado definitivamente 28/12/00
Sector nº 16 "San Julián-Cruz Roja"	Catálogo aprobado definitivamente 03/12/01
Sector nº 18 "San Roque-La Florida"	Catálogo aprobado definitivamente 30/11/95
Sector nº 20 "Estación S. Bernardo"	Catálogo aprobado definitivamente 25/09/96
Sector nº 21 "Prado de S. Sebastián"	Catálogo aprobado definitivamente 29/07/94
Sector nº 25 "La Palmera"	Catálogo aprobado definitivamente 19/02/04
- 2. Estos ámbitos quedan delimitados en los Planos del Conjunto Histórico como Áreas de Planeamiento Especial Incorporado, identificándose en las fichas que se incorporan en este Título el documento de referencia al que se remite en cuanto a su contenido, de conformidad con las reglas de aplicación que resultan de los dos artículos siguientes.
- 3. El presente Plan General, de los Planes Especiales aprobados con anterioridad a su entrada en vigor, que a continuación se indican, únicamente asume las catalogaciones, quedando derogados el resto de sus determinaciones, que quedan sustituidas por la ordenación pormenorizada completa y por las Normas de los Títulos X y XII del presente Plan:
  - a) Plan Especial aprobado definitivamente 28/12/00 del Sector nº 13.2 "Plaza de Armas"
  - b) Plan Especial aprobado definitivamente 25/09/96 del Sector nº 20 "Estación S. Bernardo"
  - c) Plan Especial aprobado definitivamente 29/07/94 del Sector nº 21 "Prado de S. Sebastián"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. En los ámbitos de los anteriores Sectores serán de aplicación:

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

3. Los Catálogos específicos de los Sectores indicados en el apartado 1 deberán redactarse en el plazo máximo de un año, desde la entrada en vigor del presente Plan General.

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

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

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

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

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

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

h) *Estará prohibida cualquier modalidad o soporte publicitario sobre los paramentos y cubiertas de las edificaciones incluidas dentro de la delimitación del Conjunto Histórico.*

i) *Estará igualmente prohibida la publicidad mediante vallas publicitarias o cualquier otra modalidad en solares sin ocupar o en obras que se localicen dentro de esta zona, salvo la provisional de la propia promoción inmobiliaria mediante carteleros sobre vallas en dichos solares, procurando que las dimensiones y características de los citados soportes no incida negativamente sobre la imagen paisajística del entorno del solar. No se admitirán las banderolas como soporte de promoción inmobiliaria en los solares sin edificar o en obras del Conjunto Histórico.*

ii) *No se permitirán las instalaciones publicitarias en ninguna de sus modalidades en el interior de los espacios libres de parcela en uso cuando resulten visibles desde el viario público.*

k) *En relación con los elementos de identificación, sólo se permitirán en esta zona los rótulos bandera que identifiquen las farmacias, hoteles, aparcamientos y garajes públicos.*

l) *Las actividades profesionales, comerciales o terciarias que se desarrollen de manera exclusiva en plantas piso de una edificación deberán utilizar obligatoriamente en esta zona para su identificación placas y directorios realizados en materiales y diseños acordes a las características de las edificaciones.*

m) *Salvo en los quioscos de flores debidamente autorizados, se prohíben los expositores y cualquier otro elemento lucrativo en espacios públicos del Conjunto Histórico (máquinas expendedoras, máquinas recreativas infantiles...).*

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

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

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

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

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

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

Las normas contenidas en este Capítulo se aplican:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Definición de los tipos de Intervenciones.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) Conservación de la Organización Tipológica. Tiene como objetivo el mantenimiento de la tipología existente, en especial la relación entre sus elementos más significativos (accesos, patios, escaleras, disposición de crujías, etc). Se permitirán obras incluso de nueva edificación (excepto las de nueva planta) debiendo mantener éstas, según se especifique en la ficha del edificio, todos o alguno de los elementos siguientes: organización de accesos desde la calle; número y disposición de los espacios libres significativos; disposición y sistema de los núcleos de comunicación vertical y horizontal a cada una de las unidades habitables; jerarquía entre la edificación a la calle y la edificación interior si la hubiere, etc.

h) Unidad Estilística. El tratamiento de las fachadas de las edificaciones que formen una unidad o sean consideradas una actuación unitaria, deberán en cualquier intervención individual, mantener los elementos que la identifican como unidad, como son altura y forma de cornisas, zócalos y recercados, herrajes y carpinterías; elementos decorativos como azulejería, así como cualquier elemento estilístico que la identifiquen.

i) Disposición de crujías y patios. Tiene por objeto el mantenimiento de los elementos estructurales de crujías y patios, según el caso, permitiéndose s su estado así lo recomendará su demolición y posterior reconstrucción. Debe mantenerse la dimensión de las crujías, la formalización de los elementos estructurales y la situación y tipología del patio, en su caso, siendo la superficie como mínimo igual al que sustituye.

3. Los Catálogos pendientes de redacción adoptarán preferentemente los definiciones descritas en los apartados anteriores sin perjuicio de las particularidades que en cada resultado conveniente incorporar.

En cualquier caso, las fichas del Catálogo definirán en todos los edificios con algún nivel de protección las determinaciones, con carácter normativo, sobre los elementos a proteger, sus cauteles arqueológicos y cualquier otra determinación urbanística que se estime oportuna

4. En los edificios catalogados las prescripciones contenidas en el Anexo II.A. de las presentes Normas denominado "Disposiciones Complementarias. Sobre Condiciones Generales de las Edificaciones en materia de Calidad, Higiene, Dotaciones y Seguridad" serán de aplicación supletoria a lo dispuesto en la ficha de su correspondiente Catálogo.

SECCIÓN PRIMERA. NIVELES DE PROTECCIÓN

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

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

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

• **Artículo 10.3.10. Documentación complementaria.**

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

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

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

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

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

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

• **Artículo 10.3.13. Edificabilidad.**

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

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

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

c. En edificios catalogados D, el uso de garaje en planta sótano sólo podrá desarrollarse a partir de la primera crujía.

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

SECCIÓN SEGUNDA. NIVEL A: PROTECCIÓN INTEGRAL.

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

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

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

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

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

SECCIÓN CUARTA. NIVEL C: PROTECCIÓN PARCIAL GRADO 1.

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

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

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

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

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

SECCIÓN TERCERA. NIVEL B: PROTECCIÓN GLOBAL.

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

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN SEXTA. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO EN EDIFICIOS CATALOGADOS.

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

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

SECCIÓN QUINTA. NIVEL D: PROTECCIÓN PARCIAL GRADO 2.

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO.

• **Artículo. 10.4.1. Ámbito de aplicación.**

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

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

Las tipologías de los Espacios Urbanos Protegidos son:

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

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

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

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

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

7. Gestión y ejecución.

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

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

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

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

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

CAPITULO V. NORMATIVA DE PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES.

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

1. El objeto de las presentes Normas es la regulación administrativa en el ámbito del planeamiento urbanístico de la protección del Patrimonio Arqueológico, con el fin de garantizar la documentación y tutela de los bienes arqueológicos existentes en el término municipal de Sevilla.

2. Las normas contenidas en el presente Capítulo se aplican:

- a) De forma directa al Patrimonio Arqueológico subyacente y emergente localizado en los ámbitos del término municipal que no cuentan a la entrada en vigor del presente Plan General con planeamiento especial de protección o/y catalogación aprobada definitivamente que incluyan entre sus determinaciones disposiciones de protección del Patrimonio Arqueológico.
- b) De forma supletoria, en los ámbitos del término municipal que cuentan a la entrada en vigor del presente Plan General con planeamiento especial de protección o/y catalogación aprobada definitivamente que incluyan entre sus determinaciones disposiciones de protección del Patrimonio Arqueológico, en aquello no previsto en éstos.

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

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

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

2. En consecuencia, y a los efectos de las presentes Normas, el Patrimonio Arqueológico queda integrado por:

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

• **Artículo 10.5.3. Obligatoriedad.**

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

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

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

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

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

SECCION SEGUNDA. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EN EL CONJUNTO HISTÓRICO

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

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

Sector nº 1 San Gil-Alameda.  
Sector nº 2 San Luís.  
Sector nº 3 Santa Paula-Santa Lucía.  
Sector nº 5 San Bartolomé.  
Sector nº 9 San Lorenzo-San Vicente.  
Sector nº 9.1 Los Humeros.  
Sector nº 10 Macarena.  
Sector nº 13.1 Casa de la Moneda.  
Sector nº 13.2 Plaza de Armas.  
Sector nº 14 Triana.  
Sector nº 16 San Julián-Cruz Roja.  
Sector nº 17 La Trinidad.  
Sector nº 23 Pirotesnia-Cross.  
Sector nº 24 El Porvenir.  
Sector nº 25 La Palmera.  
Sector nº 27.1 El Puerto-Lámina de Agua. Torneo.  
Sector nº 27.2 El Puerto-Lámina de Agua. Histórico.  
Sector nº 27.3 El Puerto-Lámina de Agua. Puerto.

2. En los ámbitos de los Sectores relacionados en el apartado anterior, que resultan incorporados al presente Plan General, será de aplicación la normativa de protección del Patrimonio Arqueológico contenida en sus respectivos instrumentos de planeamiento. De igual forma, el presente Plan asume la normativa de protección Arqueológica contenida en el Documento de Convalidación del Sector nº 22 Huerta de la Salud aprobado por la Consejería de Cultura.

3. Se entenderá que son de aplicación las normas contenidas en el presente Plan General en todos aquellos aspectos que los citados instrumentos de planeamiento remitiesen a los determinaciones del planeamiento general existente en el momento de su entrada en vigor.

4. También se aplicarán, de forma supletoria, las determinaciones del presente Plan General para todos aquellos aspectos no regulados en los instrumentos de planeamiento incorporados.

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

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

Sector nº 4 Santa Catalina-Santiago.  
Sector nº 6 Reales Alcázares.  
Sector nº 7 Catedral.  
Sector nº 8 Encarnación-Magdalena.  
Sector nº 11 Hospital de las Cinco Llagas.  
Sector nº 12 San Bernardo.  
Sector nº 13 Arenal.  
Sector nº 15 La Cartuja.  
Sector nº 18 San Roque-La Florida.  
Sector nº 19 La Calzada-Fábrica de Artillería.  
Sector nº 19.1 La Calzada.  
Sector nº 20 Estación de San Bernardo.  
Sector nº 21 El Prado de San Sebastián.  
Sector nº 26 Recinto de la Exposición Iberoamericana.

2. Para los sectores a que se refiere el artículo 10.2.8. de las presentes normas, la normativa de protección del Patrimonio Arqueológico se redactará con ocasión de la formulación de los Catálogos de protección de inmuebles y edificios.

3. En el resto de Sectores la normativa de protección específica del Patrimonio Arqueológico podrá revestir la naturaleza de Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de la redacción de un Plan Especial de Protección Arqueológica para los Sectores BIC del Conjunto Histórico a que se refiere el artículo 10.2.7. de las presentes Normas.

4. La normativa de protección del Patrimonio Arqueológico de estos ámbitos deberá redactarse en el plazo máximo de 2 años.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. El presente Plan General constituye el Catálogo de Zonas de Protección del Patrimonio en el ámbito exterior al Conjunto Histórico como documento complementario previsto en el artículo 16 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Este Catálogo se incorpora como un Anexo del Plan y contiene la relación detallada y la identificación precisa de las Zonas, estableciendo en sus fichas las características y condiciones particulares de protección.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN TERCERA. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EXTERIOR AL CONJUNTO HISTÓRICO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## SECCIÓN CUARTA. CONSERVACIÓN.

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

1. Se entenderán estructuras conservables aquéllas cuya naturaleza presente interés histórico por su relevancia para el conocimiento de rasgos de una etapa histórica en sentido general o local. De entre ellas se considerarán integrables aquellas que presenten carácter unitario con elementos reconocibles o un buen estado de conservación general, independientemente de que se desarrollen parcial o totalmente en la parcela catastral objeto de intervención.
2. La interpretación y evaluación de los restos subyacentes aparecidos en una excavación decidirá las diferentes medidas de actuación, a saber:
  - a. Documentación y levantamiento de las estructuras. Esto no impide la extracción de elementos puntuales tales como revestimientos, pavimentos o pequeños elementos constructivos de interés.
  - b. Conservación bajo cubrimiento no visible. En este caso será necesaria la presentación de un reformado del proyecto de obras, cuando fuere el caso, donde se recoja el diseño del cubrimiento adecuado y las medidas de conservación.
  - c. Conservación e integración visible. En este caso será necesario la presentación de un reformado del proyecto de obras, en el que se contemplen de forma detallada las medidas a adoptar para la correcta conservación e integración en el diseño de la edificación de los restos. Si la integración de los restos no requiriera un reformado del proyecto de obras, será necesario, en cualquier caso, un proyecto de conservación y adecuación de dichos restos.

3. En el caso de aparición de estructuras antiguas de interés integradas en estructuras emergentes, se considerarán las siguientes medidas de actuación:

- a. Documentación y tratamiento posterior de acuerdo con el proyecto de obras. En este caso deberá contar con autorización de los servicios municipales.
- b. Integración en el diseño de la edificación.
4. En aquellos casos en los que haya sido necesaria la conservación e integración de restos, ya sean de carácter subyacente como emergente, deberá presentarse informe preceptivo una vez ejecutada dicha actuación y con carácter previo a la concesión de la licencia de primera ocupación.

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

## SECCIÓN QUINTA. GESTIÓN MUNICIPAL DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

• **Artículo 10.5.21. Autorizaciones.**

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

• **Artículo 10.5.22. Comunicación posterior.**

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

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

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

- **Artículo 10.5.24. Información previa.**

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

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

- **Artículo 10.5.25. Organización administrativa.**

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

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

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

- **Artículo 10.5.27. Régimen disciplinario.**

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

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

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

## LIBRO II. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

## TÍTULO XI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

## CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

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

1. Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del suelo urbano el Plan General dispone las siguientes determinaciones:

- a. La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforman.
- b. La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidados.
- c. El señalamiento de los ámbitos de planeamiento específico, distinguiendo entre aquellos ámbitos cuya ordenación pormenorizada y detallada, en el momento de la entrada en vigor del Plan se difiere a un momento posterior, de aquellos ámbitos en los que se procede a incorporar un planeamiento de desarrollo anterior. En los Ámbitos de Planeamiento Diferido se requiere la formulación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la completa ordenación pormenorizada y detallada; en estos ámbitos de planeamiento diferido se diferencian de una parte, las áreas en las que se prevén operaciones integradas de reforma interior, que precisan la formulación de Planeamiento Especial, y en las que se fijan los objetivos que la reforma propone y los usos e intensidades previstos; y de otra, los sectores del Suelo Urbano No Consolidado no ordenado que precisan de la formulación de un Plan Parcial y para los que se establece igualmente los criterios y objetivos. Por su parte, los Ámbitos de Planeamiento incorporado son ámbitos territoriales en los que el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo del planeamiento general anterior, así como su gestión.
- d. La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano No Consolidado.
- e. La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
- f. La identificación y delimitación de los Sistemas Generales en el suelo urbano consolidado y no consolidado, señalando si son usos existentes o previstos.

- g. La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.
- h. El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.
- i. La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.
- j. El trazado y características de la red viaria pública, con jerarquización en función del tráfico previsto; el señalamiento de alineación y rasante para los terrenos con ordenación detallada precisando la anchura de los viales; los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.
- k. La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.
- l. La reglamentación detallada en el Suelo Urbano ordenado del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
- m. Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de las áreas de reforma interior no ordenadas.
- n. Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbano no consolidado que precisan de Plan Parcial para el establecimiento de la completa ordenación pormenorizada.
- o. Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).
- p. Previsiones sobre programación del desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas.
- q. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

- b. Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.
- c. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.
- 2. La delimitación de los perímetros de la clase de Suelo Urbano se realiza en los Planos de Ordenación siguientes: Plano de Ordenación Estructural: Clasificación y Categoría del Suelo Urbano o.e.01, y en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.
- 3. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por la Administración Urbanística Municipal. La nueva clasificación de estos terrenos se expresará en los textos refundidos que del documento del Plan General se redice y en el que se expresará con claridad la causa de su reconocimiento.
- 4. Los terrenos clasificados como suelo urbano por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1 de este artículo, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la Ley andaluza 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos :
  - a) Suelo Urbano consolidado por la urbanización.
  - b) Suelo Urbano no consolidado

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

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

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

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

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

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

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

1.1. Carecer de urbanización consolidada por:

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

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

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

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

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

1. El Suelo Urbano ordenado pormenorizadamente de forma completa se divide en las Zonas de Ordenanzas que se establecen y regulan en el Título XII en cuanto a condiciones de ordenación generales y específicas, condiciones de volumen, de uso, estéticas y de la edificación y sus plazos.

2. Las zonas de ordenanzas se subdividen, cuando proceda, en subzonas en función de caracteres específicos de condiciones de edificación. Las condiciones generales establecidas para cada zona de ordenanzas serán de aplicación en cada subzona que la integran, salvo en los casos de contradicción con las determinaciones específicas establecidas en cada subzona.

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

1. Los ámbitos con ordenación pormenorizada completa del suelo urbano no consolidado coinciden con las Áreas de Reforma Interior y Sectores de esta categoría de suelo para los que el Plan General establece su ordenación pormenorizada completa y sin perjuicio de Estudio de Detalle.

2. Las Áreas de Reforma Interior (ARI) con ordenación pormenorizada completa directamente establecida por el Plan General son:

- Distrito Centro (DC)
  - ARI-DC-01 Vascongadas
  - ARI-DC-02 Naves San Luis
  - ARI-DC-03 Pasaje Mallol
  - ARI-DC-04 Fábrica de Sombreros
  - ARI-DC-06 Naves Muro Navarros
  - ARI-DC-07 Castellar- Caballerizas
- Distrito Bellavista-Palmera (DBP)
  - ARI-DBP-02 Gasolinera Bellavista
  - ARI-DBP-03 Avd. La Palmera
  - ARI-DBP-04 Cooperativa de Asfílleros
  - ARI-DBP-06 C.D.M. San Fernando

- Distrito Cerro-Amate (DCA)
    - ARI-DCA-01 Fábrica de Contadores
    - ARI-DCA-02 Pl. Amate 3
    - ARI-DCA-03 Pl. Amate 2
    - ARI-DCA-08 8º N° Sº del Águila 2
    - ARI-DCA-09 8º N° Sº del Águila 3
    - ARI-DCA-10 Avda. Andalucía - Satsumas
  - Distrito Este (DE)
    - ARI-DE-01 Virgen de los Reyes
    - ARI-DE-04 ONCE
    - ARI-DE-05 Torres Albas 2
    - ARI-DE-06 Cira. Málaga-Granada
    - ARI-DE-07 Merkamueble
  - Distrito Macarena (DM)
    - ARI-DM-01 Polígono Norte - Orotava
    - ARI-DM-02 Avd. Pino Montano
    - ARI-DM-03 Polig. Norte - A. Asenjo
  - Distrito Macarena Norte (DMN)
    - ARI-DMN-01 Pl. San Jerónimo
    - ARI-DMN-02 Salmón
    - ARI-DMN-03 Instituto de Toxicología
    - ARI-DMN-05 Arteferro - Citroen
    - ARI-DMN-07 Camino de Rojas
    - ARI-DMN-08 Cataluña-San Jerónimo
  - Distrito Nervión (DN)
    - ARI-DN-02 Antigua E. Magisterío
  - Distrito Remedios (DR)
    - ARI-DR-01 Escuela Técnica Universitaria
  - Distrito Sur (DS)
    - ARI-DS-01 Cocheras de Tussam
    - ARI-DS-02 Tamarguillo
  - Distrito San Pablo (DSP)
    - ARI-DSP-01 Carmona - Kansas City
    - ARI-DSP-05 PICA
  - Distrito Triana (DT)
    - ARI-DT-01 Pagés del Corro - Alfaraería
    - ARI-DT-02 Viveros Municipales
    - ARI-DT-03 Troya
    - ARI-DT-04 Tejaras
    - ARI-DT-05 San Vicente de Paul
    - ARI-DT-06 Trabajo - Lealtad
- 3 Las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos son:
- Distrito Centro (DC)
    - ATA-DC-01 Arjona
  - Distrito Bellavista-Palmera (DBP)
    - ATA-DBP-01 Logroño - San Antonio Abad
    - ATA-DBP-02 San Antonio Abad - Plata
    - ATA-DBP-03 Gaspar Calderas - Isabel Cheiz
    - ATA-DBP-04 Rosas - Agujas
    - ATA-DBP-05 Agujas - Marte
    - ATA-DBP-06 Marte - Alonso Mingo
    - ATA-DBP-07 Alonso Mingo - Pamplona
    - ATA-DBP-08 Miguel Ángel - Alvar Negro
    - ATA-DBP-09 Encamorados
    - ATA-DBP-10 Bulevar Bellavista - Fauno
  - Distrito Cerro-Amate (DCA)
    - ATA-DCA-01 Pl. Amate 1
    - ATA-DCA-02 Pl. Amate 4

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

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

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

• PLANES PARCIALES

Plan Parcial de Ordenación	SOU-DBP-01	Banda del F.C.C.-Guadaira
Plan Parcial de Ordenación	SOU-DMN-01	Valdezorras Norte
Plan Parcial de Ordenación	SOU-DMN-02	Valdezorras Sur
Plan Parcial de Ordenación	SOU-DMN-03	Valdezorras Este
Plan Parcial de Ordenación	SOU-DR-01	Los Gordales

• PLANES ESPECIALES

Distrito Centro (DC)			
Plan Especial de Reforma Interior	ARI-DC-05	Huerta del Rey Moro	
Plan Especial de Reforma Interior	ARI DC-08	Castellar-Dueñas	
Distrito Bellavista-Palmira (DBP)			
Plan Especial de Reforma Interior	ARI-DBP-01	Cuartel de Caballería	
Plan Especial de Reforma Interior	ARI-DBP-05	Laboratorio análisis aguas	
Plan Especial de Reforma Interior	ARI-DBP-07	Regimiento de Artillería	
Plan Especial de Reforma Interior	ARI-DBP-08	Avda. de las Razas	

- Distrito Este (DE)

ATA-DE-01 Pl. La Chaparrilla

- Distrito Macarena (DM)

ATA-DM-01 León XIII  
ATA-DM-02 Maimónides

- Distrito Macarena Norte (DMN)

ATA-DMN-01 Rey Baltasar

- Distrito San Pablo (DSP)

ATA-DSP-01 Plaza Antonio Martelo  
ATA-DSP-02 P. Saharoui - Alcalde M. Valle

- Distrito Triana (DT)

ATA-DT-01 El Turruñuelo  
ATA-DT-02 Trabajo - Febo

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

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

1. Los Ámbitos de Ordenación con Planeamiento Específico son los ámbitos territoriales en los que el presente Plan remite su ordenación pormenorizada y en detalle a un instrumento de planeamiento de desarrollo futuro o a uno anterior ya aprobado definitivamente en el momento de la entrada en vigor del mismo. Se distinguen Ámbitos de Ordenación Diferida y Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

2. Ámbitos de Ordenación Diferida. Son los ámbitos territoriales que precisan de la formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación pormenorizada completa y detallada. El régimen del planeamiento de desarrollo diferido se realizará desarrollando las condiciones específicas de ordenación establecidas en las fichas correspondientes para cada sector o área de reforma interior de conformidad con las previsiones del Título I y II de estas Normas.

3. En las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos que cuentan con una delimitación continua se deberá elaborar un Estudio de Detalle para la mejor ordenación volumétrica de la edificabilidad atribuida a las parcelas edificables.
- **Artículo 11.1.9. Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) en Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado Transitorio.**
    1. Se trata de ámbitos territoriales del Suelo Urbano en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de la alteración puntual de algunas de sus determinaciones. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado aparecen identificados en los Planos de Ordenación Completa con las siglas API y en el Plano de Ordenación General o.g.10.
    2. Son Ámbitos de Planeamiento Incorporado los siguientes:
      - 2.1. En Suelo Urbano Consolidado:
        - Distrito Centro (DC)
        - Los Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, que se detallan en el artículo 10.2.3. apartado A de las presentes Normas, y que se refieren al Conjunto Histórico Declarado.
        - Distrito Sur (DS)
        - API-DS-02 Hytasa, que se corresponde con el PERI-AM-2 del Plan General de 1987
      - 2.2. En Suelo Urbano No Consolidado de carácter Transitorio:
        - Distrito Bellavista-Palmera (DBP)
          - API-DBP-01 Cuartel Su Eminencia, que se corresponde con el PERI-SU-7
          - API-DBP-02 Carretera Cádiz, que se corresponde con el PERI-GU-2
          - API-DBP-03 Bermejales, que se corresponde con el Plan Parcial del SUP-GU-4.
          - API-DBP-04 SE-30- N-IV, que se corresponde con el Plan Parcial del SUP-GU-2.
          - API-DBP-05 Bellavista- Paso Territorial Sur, que se corresponde con el Plan Parcial del SUP-GU-5.
          - API-DBP-06 Bellavista- N-IV, que se corresponde con el Plan Parcial del SUP-GU-3.
        - Distrito Cerro-Amate (DCA)
          - API-DCA-01 Jesús, María y José, que se corresponde con el PERI-AM-1 del Plan General de 1987

Distrito Cerro-Amate (DCA)	ARI-DCA-04 ARI-DCA-05 ARI-DCA-06 ARI-DCA-07	FFCC. Palmera-La Negrilla Colegio S.José de Palmete La Plata 1 Bº Nº Sº del Aguila 1
Distrito Este (DE)	ARI-DE-02 ARI-DE-03	SE 30-Montesierra Mercasevilla
Plan Especial de Reforma Interior	ARI-DMN-04 ARI-DMN-06	Estación Transformadora El Gordillo
Distrito Nervión (DN)	ARI-DN-01	Fábrica Santa Bárbara
Plan Especial de Reforma Interior	ARI-DR-02	Ctra. Esclusa
Distrito Sur (DS)	ARI-DS-03 ARI-DS-04 ARI-DS-05 ARI-DS-06	Hytasal Nave de HYTASA Su Eminencia Nudo Ctra. Su Eminencia
Distrito San Pablo (DSP)	ARI-DSP-02 ARI-DSP-03 ARI-DSP-04	Santa Justa La Cruz del Campo ABENGOA-IBISA
Distrito Triana (DT)	ARI-DT-07 ARI-DT-08 ARI-DT-09 ARI-DT-10	Cartuja - Canal Expo Cartuja - Avda Carlos III Caracolas - Cartuja Puerto Triana

3. El régimen de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado es el siguiente:
- Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas y sin perjuicio de aquellas alteraciones puntuales que se expresan en el Anexo I. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las fichas contenidas en el Anexo I de las presentes Normas Urbanísticas.
  - A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones de Ámbito de Planeamiento Incorporado a lo concerniente a aquellos aspectos concretos y específicos o las mismas, se utilizarán las determinaciones particulares del planeamiento pormenorizado asumido interpretadas conforme a los antecedentes administrativos del mismo, sin perjuicio de que las remisiones que en su caso realicen al Planeamiento General debe entenderse sustituidas por la regulación establecida en las presentes Normas.
  - Particularmente las representaciones gráficas que figuran en las fichas y Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en el planeamiento pormenorizado de origen asumido salvo que en la ficha del API correspondiente contenida en el Anexo I de las presentes Normas se exprese la voluntad de alterarlas.
  - Cuando la casilla de Objetivos y Criterios de la ficha del API en el Anexo I de estas Normas esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente se asume íntegramente, sin perjuicio de que las lagunas y las remisiones que en su caso realicen al Planeamiento General deben entenderse sustituido por la regulación establecida por las presentes del Normas.
  - En el caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plan de Ordenación se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de Objetivos y Criterios de la Ficha del API en el Anexo I de estas Normas. En todo caso prevalecerá lo dispuesto en las fichas del API correspondiente cuando se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones específicas de los expedientes de origen.

- Distrito Este (DE)
- API-DE-02 Torrelaguna, que se corresponde con el Estudio de Detalle de la UA-TO-2 del Plan General de 1987
- API-DE-04 Pl. El Pino (Oeste), que se corresponde con el Plan parcial SUP-TO-2 y Modificado del Plan General de 1987
- API-DE-05 Pl. El Pino (Este), que se corresponde con el PERI-TO-1 del Plan General de 1987
- API-DE-06 Bda. Parque Alcosa, que se corresponde con el Estudio de Detalle de la UA-AE-1 del Plan General de 1987
- API-DE-07 Santa Pola, que se corresponde con el Estudio de Detalle de la UA-TO-1 del Plan General de 1987
- Distrito Macarena (DM)
- API-DM-01 Fábrica de Vidrio, que se corresponde con el PERI-NO-5
- API-DM-02 Cisneo Alto, que se corresponde con el Modificado del PERI-NO-4
- API-DM-03 Ronda Norte- Dr.Fedriani, que se corresponde con el PERI de la UA-NO-2
- Distrito Macarena Norte (DMN)
- API-DMN-01 San Jerónimo- Alamillo, que se corresponde con el Plan Parcial del SUP-PM-4
- API-DMN-02 Cross-San Jerónimo, que se corresponde con el PERI-PM-201
- API-DMN-04 Pino Montano Norte, que se corresponde con el Modificado del Plan Parcial del SUP-PM-6.
- Distrito Remedios (DR)
- API-DR-01 Avda. Juan Pablo II, que se corresponde con el PERI-TR-6
- Distrito Sur (DS)
- API-DS-01 R. Cajal, Guadarrama, V. Sol, que se corresponde con el PERI Avda. Ramón y Cajal, Guadarrama, Virgen del Sol
- API-DS-03 Pl. Su Eminencia, que se corresponde con el PERI-UA-AM-3

- f. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales de uso e higiene, de los edificios, y de protección definidas en los correspondientes Títulos de las presentes Normas Urbanísticas. No obstante, se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas Particulares del planeamiento incorporado, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de permitidos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en estas Normas, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter.
- g. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado de Suelo Urbano que se contienen en las Fichas del Anexo I que tienen calificaciones de uso residencial, la densidad máxima de viviendas en dicho ámbito será la establecida en la Ficha, que se corresponde con la asignada por el documento asumido de planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente con anterioridad. De igual forma el número máximo de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el instrumento asumido de planeamiento pormenorizado. No obstante, y considerando la derogación del artículo 4.1.4.2 de las Ordenanzas del Plan General anterior, podrá aplicarse para contabilizar el número máximo de viviendas en cada parcela la regulación establecida en la Disposición Transitoria Primera apartado 6 de estas Normas siempre que se cumplieren los requisitos establecidos en ésta.
- h. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado localizados en el Suelo Urbano No Consolidado podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas de las fincas incluidas en estos ámbitos mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado excepto cuando tenga por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente reflejada en el apartado de determinaciones complementarias, en cuyo caso para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General
- i. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado localizados en terrenos con la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, la alteración de cualquiera de sus determinaciones requerirá la Modificación Puntual del Plan General, sin perjuicio de aquellos reajustes que puedan realizarse mediante la formulación de un Estudio de Detalle conforme a las determinaciones de estas Normas establecidas en el Título II.
4. Ámbitos de Planeamiento Especial de Protección Incorporado (APEPI). El régimen de los Planes Especiales de Protección y Catálogos aprobados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General se regula de modo específico en el artículo 10.2.3 y siguiente de estas Normas.
5. Se reconoce como suelo urbano no consolidado en régimen transitorio el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-2 (Casilla- Alfarería) delimitada por el Plan Especial de Protección del Sector 1.4 actualmente en proceso de ejecución urbanística.
- **Artículo 11.1.10. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No consolidado.**
1. Se trata de ámbitos territoriales del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado donde se plantean actuaciones para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.
  2. En el suelo urbano consolidado se identifican dos tipos de actuaciones urbanizadoras no integradas:
    - a. Actuaciones Simples (de Vialio, Espacios Libres o de Equipamiento).
    - b. Actuaciones de Mejora Urbana en áreas de ciudad homogéneas que presentan síntomas de cierta marginalidad y/o deficiencias puntuales en la cualificación de su sistema de espacios públicos, así como en su nivel de urbanización e infraestructural.
  3. En suelo urbano no consolidado se delimitan actuaciones urbanizadoras no integradas que se corresponden con Actuaciones Simples de Vialio, Espacios Libres o de Equipamiento, y que se expresan en el Anexo I y en el Plano de Ordenación General o.g.08.
- **Artículo 11.1.11. División del Suelo Urbano a los efectos de la ejecución urbanística.**
1. A los efectos de la gestión urbanística del presente Plan en Suelo Urbano se distingue:
    - 1.1. El suelo urbano consolidado, cuya ejecución del Plan se desarrolla siempre por actuaciones aisladas. En esta categoría de suelo los propietarios de las parcelas con aprovechamiento objetivo pueden solicitar la licencia de obras si merece la condición de solar, y la Administración Urbanística puede incoar el oportuno expediente expropiatorio para la adquisición de terrenos calificados con uso y destino públicos e identificados como Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.
    - 1.2. En suelo urbano no consolidado por la urbanización se presentan las siguientes situaciones diferenciadas a las que les corresponde un estatuto específico a efectos de su ejecución urbanística:
      - a. Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución delimitadas directamente en el presente Plan o prevista su delimitación posterior. Las unidades delimitadas por el presente Plan General se expresan en los planos de ordenación, las cuales se desarrollarán por el sistema de actuación que se señalan en las fichas de planeamiento. De igual modo, se expresan los sectores y áreas de reforma interior en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución ya sea por el propio instrumento de planeamiento de desarrollo o por el procedimiento previsto en el artículo 106 de la LOUA.

- b. Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- c. Completar la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar.
- d. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

• **Artículo 11.2.2. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.**

1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.
2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá:
  - a. Compromiso de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación.
  - b. Compromiso de no utilizar la construcción en tanto no estén concluidas las de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
  - c. Acreditación de la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
  - d. La presentación de fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.
  - e. El incumplimiento del deber de completar la urbanización de forma simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

- b. Los terrenos incluidos en ámbitos en los que no se ha delimitado ni previsto como necesaria la delimitación de unidades de ejecución, y en las que siendo cada una de ellas Áreas de Reparto, el presente Plan posibilita el cumplimiento de los deberes básicos exigidos a los propietarios del Suelo Urbano no consolidado mediante transferencias de aprovechamientos urbanísticos, sin que sea obligatoria la ejecución sistemática.
- c. Los parcelas que se encuentran sujetas a Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en esta categoría de suelo de urbano no consolidado se adscriben a las distintas Áreas de Reparto. Estas parcelas pueden ser objeto de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos si se localizan en un ámbito delimitado como Área de Transferencia; en otro caso, podrán adscribirse para su adquisición a la gestión de unidades de ejecución excedentarias pertenecientes a su Área de Reparto, sin perjuicio, de la aplicación de la expropiación u ocupación directa.
- 2. En los ámbitos de planeamiento incorporado del suelo urbano no consolidado transitorio, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encuentren aprobados antes de la entrada en vigor del presente Plan. En otro caso, se ejecutarán conforme a las previsiones generales de ejecución establecidas en estas Normas para el suelo urbano no consolidado.

**CAPITULO II. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO.**

**SECCIÓN PRIMERA. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

- **Artículo 11.2.1. Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado.**
  1. El propietario del suelo urbano consolidado cuanta con los siguientes derechos:
    - a. La facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.
    - b. La facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las actividades precisas.
  2. Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del suelo urbano consolidado:
    - a. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

SECCIÓN SEGUNDA. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

• **Artículo 11.2.3. Régimen del Suelo Urbano no consolidado ordenado.**

1. En el suelo urbano con ordenación detallada, la entrada en vigor del Plan General determino:
  - a. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.
  - b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo anterior.
  - c. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior
  - d. El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido.
  - e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.
2. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de unidades de ejecución se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.

3. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento del deber de completar la urbanización al propietario del suelo urbano consolidado para que su parcela alcance la condición de solar, la Administración Urbanística Municipal podrá asumir la ejecución de las obras precisas mediante el abono por aquél de su coste económico. Esta asunción por la Administración de la ejecución de las obras de urbanización será obligatoria en aquellos supuestos en los que las mismas sirvan a una pluralidad de parcelas y no puedan o resulte desaconsejable ejecutarlas de forma separada, conservando en todo caso la Administración el derecho al reintegro que se exigirá proporcionalmente a cada propietario de parcela beneficiada en el momento de la solicitud de licencia debidamente actualizado. La Administración Urbanística Municipal podrá elaborar tarifas oficiales de precios de las distintas unidades de obras para aplicarlas en función de los distintos elementos que sean necesarios ejecutar para alcanzar la condición de solar.

4. El Plan establece plazos de edificación en el suelo urbano consolidado. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuentan con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitará a la Administración Urbanística Municipal para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo a establecer por Ordenanza Municipal, que en ningún caso podrá ser superior a un año.

5. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el Suelo Urbano consolidado, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación e inicio de la edificación dentro de los plazos máximos establecidos en la Ordenanza Municipal reguladora del Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas. De forma subsidiaria, en ausencia de esta Ordenanza, se aplicarán los siguientes plazos, que en todo caso se entenderán como máximos: los localizados en el Centro Histórico, en el plazo de un año desde la entrada en vigor del Plan para la solicitud de licencia, e inicio de las obras en el plazo establecido en la propia licencia; los ubicados en el resto de zonas del Urbano Consolidado, el plazo de solicitud de licencia, dos años desde la entrada en vigor del Plan, y de inicio en el plazo establecido en aquélla. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran vanas transmisiones de dominio.

6. En el caso de que las parcelas del suelo urbano consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación integral, pudiendo ejercitar su propietario la facultad de instar la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurrido el plazo de cuatro años desde la aprobación del presente Plan sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente expediente a tal efecto. Hasta tanto se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

• **Artículo 11.2.4. Régimen del Suelo Urbano no consolidado con ordenación detallada diferida.**

1. La formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos establecidos en las previsiones de programación de este Plan. Cuando en la ficha correspondiente se adscriba el desarrollo del sector o área de reforma interior de forma genérica a uno de los dos cuatrimientos, se entenderá que el deber de formulación y presentación del correspondiente instrumento de ordenación pormenorizada detallada debe cumplimentarse en el plazo máximo de dos años desde el inicio del respectivo cuatrimiento. De no establecerse ningún plazo en las fichas correspondientes del Anexo I, la Gerencia de Urbanismo determinará de forma bianual los Planes Especiales y Parciales que deben formularse en los dos años siguientes conforme a los criterios relativos al orden preferencial del desarrollo establecidos en este Plan.
2. Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del Plan Parcial o en su caso del Plan Especial, se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo.
3. Una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial o en su caso Plan Especial, los terrenos quedarán sometidos al régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada establecida, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior.

• **Artículo 11.2.5. Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio.**

En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen las Áreas de Reparto que a continuación se indica, siendo su delimitación la que se establece en el Plano de Ordenación Estructural. Áreas de Reparto, y la determinación de su Aprovechamiento Medio, la que también se señala a continuación:

Distrito Centro (DC)

ÁREAS DE REPARTO	ÁMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO UAJ/M2
C-01/UR	ARI-DC-01	0,9721
C-02/UR	ARI-DC-02	1,2093
C-03/UR	ARI-DC-03	Resolución UE 1 (S. 3 CH)
C-04/UR	ARI-DC-04	1,1488
C-05/UR	ARI-DC-05	Resolución UE 2 (S. 3 CH)
C-06/UR	ARI-DC-06	1,1488
C-07/UR	ARI-DC-07	1,1488
C-08/UR	ARI-DC-08	1,0865
C-09/UR	ATA-DC-01 ASE-DC-01	5,2585

Distrito Bellavista-Palmera (DBP)

ÁREAS DE REPARTO	ÁMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO UAJ/M2
BP-01/UR	ARI-DBP-01 ARI-DBP-07 ARI-DN-01 ASE-DN-01	0,6581
BP-02/UR	ARI-DBP-02	0,8837
BP-03/UR	ARI-DBP-03	1,0400
BP-04/UR	ARI-DBP-04	1,1488
BP-05/UR	ARI-DBP-05	0,9500
BP-06/UR	ARI-DBP-06	0,8837
BP-07/UR	ARI-DBP-08	0,7039
BP-08/UR	ATA-DBP-01	2,5541
BP-09/UR	ATA-DBP-02	2,3517
BP-10/UR	ATA-DBP-03	1,6796
BP-11/UR	ATA-DBP-04	2,3218
BP-12/UR	ATA-DBP-05	2,6753
BP-13/UR	ATA-DBP-06	2,0170
BP-14/UR	ATA-DBP-07	2,3307
BP-15/UR	ATA-DBP-08	1,4097
BP-16/UR	ATA-DBP-09	2,0702
BP-17/UR	ATA-DBP-10	2,0322
BP-18/UR	SOU-DBP-01	0,7512

Distrito Cerro-Amate (DCA)

ÁREAS DE REPARTO	ÁMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO UAJ/M2
CA-01/UR	ARI-DCA-01	1,1488
CA-02/UR	ARI-DCA-02	1,1488
CA-03/UR	ARI-DCA-03	1,1488
CA-04/UR	ARI-DCA-04	0,8184
CA-05/UR	ARI-DCA-05	0,7907
CA-06/UR	ARI-DCA-06	0,7907
CA-07/UR	ARI-DCA-07	0,8500
CA-08/UR	ARI-DCA-08	0,7907
CA-09/UR	ARI-DCA-09	0,7907
CA-10/UR	ARI-DCA-10 ASV-DCA-01	0,8011
CA-11/UR	ATA-DCA-01	1,8854
CA-12/UR	ATA-DCA-02	2,1192

Distrito Macarena (DM)

ÁREAS DE REPARTO	ÁMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO U/M <sup>2</sup>
M-01/UR	ARI-DM-01 ARI-DM-03 ASEL-DM-01	0,4643
M-02/UR	ARI-DM-02	1,1488
M-03/UR	ATA-DM-01	2,1395
M-04/UR	ATA-DM-02 ASE-DC-03	1,9655

Distrito Macarena Norte (DMN)

ÁREAS DE REPARTO	ÁMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO U/M <sup>2</sup>
MN-01/UR	ARI-DMN-01	1,1875
MN-02/UR	ARI-DMN-02	0,9900
MN-03/UR	ARI-DMN-03	1,2350
MN-04/UR	ARI-DMN-04	1,1887
MN-05/UR	ARI-DMN-05	1,1488
MN-06/UR	ARI-DMN-06	0,2261
MN-07/UR	ARI-DMN-07	0,6047
MN-08/UR	ARI-DMN-08	0,7907
MN-09/UR	ATA-DMN-01	1,6619
MN-10/UR	SOU-DMN-01	0,3721
MN-11/UR	SOU-DMN-02	0,6512
MN-12/UR	SOU-DMN-03	0,6047

Distrito Nervión (DN)

ÁREAS DE REPARTO	ÁMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO U/M <sup>2</sup>
N-01/UR	ARI-DN-02	1,2093

Distrito Remedios (DR)

ÁREAS DE REPARTO	ÁMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO U/M <sup>2</sup>
R-01/UR	ARI-DR-01	1,2093
R-02/UR	ARI-DR-02 ASY-DR-01	0,6107
R-03/UR	SOU-DR-01	0,5035

Distrito San Pablo (DSP)

ÁREAS DE REPARTO	ÁMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO U/M <sup>2</sup>
SP-01/UR	ARI-DSP-01 ASV-DSP-01	0,9506
SP-02/UR	ARI-DSP-02	0,5798
SP-03/UR	ARI-DSP-03	1,2093
SP-04/UR	ARI-DSP-04	1,3000
SP-05/UR	ARI-DSP-05	1,2800
SP-06/UR	ATA-DSP-01	3,1054
SP-07/UR	ATA-DSP-02	1,5000

Distrito Sur (DS)

ÁREAS DE REPARTO	ÁMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO U/M <sup>2</sup>
S-01/UR	ARI-DS-01	1,1393
S-02/UR	ARI-DS-02	0,7442
S-03/UR	ARI-DS-03	1,1202
S-04/UR	ARI-DS-04	0,9721
S-05/UR	ARI-DS-05	1,2093
S-06/UR	ARI-DS-06	1,2350

Districto Triana (DT)

AREAS DE REPARTO		AMBITOS QUE LO INTEGRAN		APROVECHAMIENTO MEDIO	
T-01/UR	ARI-DT-01	Resolución UE-TR-1 Del Sector 14 del C.H.		0,9500	
T-02/UR	ARI-DT-02	Resolución UE-TR-4 Del Sector 14 del C.H.		1,2093	
T-03/UR	ARI-DT-03			1,0400	
T-04/UR	ARI-DT-04			1,1488	
T-05/UR	ARI-DT-05			0,4682	
T-06/UR	ARI-DT-06			0,9500	
T-07/UR	ARI-DT-07			0,4819	
T-08/UR	ASEL-DT-01			2,4518	
T-09/UR	ARI-DT-09			2,3527	
T-10/UR	ARI-DT-10				
T-11/UR	ATA-DT-01				
	ATA-DT-02				

**Artículo 11.2.6. El estatuto del Suelo Urbano no consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución.**

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos o adscritos a los ámbitos de unidades de ejecución:
  - a. El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto.
  - b. En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
  - c. En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
  - d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

- e. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización
2. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:
- a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial o Plan Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
  - b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
  - c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.
  - d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
  - e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excedentes se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
  - f. Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.
  - g. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

- **Artículo 11.2.7. El estatuto del Suelo Urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución con delimitación de Área de Reparto.**
  1. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que no se delimiten unidades de ejecución, son:
    - a. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a vías como dotaciones, y que comprenden tanto los calificadas de sistemas locales como los sistemas generales incluidos en el Área de Reparto.
    - b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del Área de reparto.
    - c. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga atribuido la parcela con respecto del aprovechamiento medio del Área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones de las áreas de reparto, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
    - d. Proceder a ajustar el aprovechamiento subjetivo con el objetivo, mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos.
    - e. Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.
    - f. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal.
    - g. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
    - h. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
    - i. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

- h. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
  - i. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
  - i. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
  - k. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
3. Los propietarios de parcelas localizadas en ámbitos con la ordenación detallada establecida por el Plan General en los que éste no ha procedido a delimitar directamente los ámbitos de las unidades de ejecución pero se prevea su ejecución sistemática, podrán solicitar a la Administración Urbanística que proceda a la delimitación de la unidad y al establecimiento del sistema de ejecución a fin de que pueda operarse de forma simultánea la distribución de beneficios y cargas que se deriven del planeamiento. En todo caso, la delimitación de los ámbitos de la unidad de ejecución se realizará antes de que finalice el plazo establecido en las previsiones de programación para la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación.
4. Los propietarios de parcelas localizadas en suelo urbano no consolidado que deben desarrollarse mediante unidades de ejecución, cuando en el cálculo del aprovechamiento objetivo se haya aplicado el coeficiente de urbanización de 0,95 ( que representa un menor coste de urbanización -en atención a la edificabilidad y uso asignado- comparativamente con otros ámbitos), deberán satisfacer en el proceso de ejecución urbanística a la Administración Urbanística Actuante la carga suplementaria de 32,09 euros por unidad de aprovechamiento objetivo asignada con destino a asegurar la adecuada integración urbana de la actuación en el entorno del suelo urbano consolidado conforme a las exigencias del artículo 113.1.j de la LOUA. Esta cantidad se actualizará anualmente conforme al índice de precios que se aplica en la contratación de la obra pública. De no abonarse antes de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, en el ajuste de aprovechamientos que, de conformidad con el artículo 2.2.4 de las Normas, debe realizarse con ocasión de la aprobación del Estudio de Detalle (o en su caso, Plan Especial o Plan Parcial) y del mencionado Proyecto de Reparcelación, se aplicará como Coeficiente de Urbanización uno (1), y los excesos de aprovechamientos que se generen por este ajuste por encima del aprovechamiento objetivo calculado en la ficha del Anexo I, pertenecerán íntegramente a la Administración Urbanística Actuante.

- i. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
2. Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio atribuido por el Plan al área de reparto en la que se incluya la parcela de la que son titulares.
3. La materialización del aprovechamiento mediante la edificación podrá autorizarse aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 11.2.9, y además se proceda a la cesión o compensación económica del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al Municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.
4. Los propietarios de las parcelas podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante:
- La cesión por parte del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento mediante compensación económica, y además por
  - Transferencia del aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a otra parcela y que le permita adquirir el exceso del aprovechamiento objetivo atribuido sobre el medio del área de reparto.
5. El régimen de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos se regula en el artículo 4.3.4 de estas Normas.
6. Las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos son las indicadas en el artículo 11.1.6 apartado 3.
7. Los ámbitos de las Áreas de Transferencias que sean continuos y sean objeto de Estudio de Detalle, podrán satisfacer los deberes de distribución de beneficios y cargas mediante reparcelación voluntaria.
- **Artículo 11.2.8. El estatuto del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución y sin delimitación de área de reparto.**
    - Los propietarios de parcelas en el suelo urbano no consolidado no incluidas en Unidad de Ejecución y además no adscritas a Área Reparto alguna, están obligados a:
      - Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios
- preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.
- Ceder la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del Municipio en las plusvalías -que será del diez por ciento del aprovechamiento objetivo que tuviera asignada la parcela- o su equivalente económico.
  - Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
  - Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
  - Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
  - Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
2. Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo atribuido por el Plan a la parcela de la que son titulares.
3. La materialización del aprovechamiento subjetivo mediante la edificación podrá autorizarse aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo siguiente y además se proceda a hacer efectiva la cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al Municipio por razón de su participación en las plusvalías o sus equivalentes económicos.
4. Los propietarios de las parcelas edificables podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante cesión del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento
5. Los propietarios de las parcelas con destinos a usos públicos serán indemnizados en el correspondiente expediente de expropiación.
6. Estarán sometidos a este régimen, los propietarios de parcelas localizadas en aquellos ámbitos del suelo urbano en los que se pudieran desarrollar, conforme a estas Normas Particulares, Planes Especiales no expresamente exigidos como necesarios por el presente Plan General, siempre que no pudiera delimitarse una unidad de ejecución.

• **Artículo 11.2.9. La urbanización y edificación simultáneas en el Suelo Urbano no consolidado.**

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se de la concurrencia de las siguientes circunstancias:

- a. Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.
- b. Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.
- c. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbánística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.
- d. Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.
- e. Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- f. Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
- g. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.

2. En actuaciones asistemáticas la fianza a prestar habrá de cubrir todas las obras a las que alcanza el deber de urbanizar.

3. En actuaciones sistemáticas, se exigirá además:

- a. La aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.
- b. Que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:
  - Explanación
  - Saneamiento
  - Encintado de aceras y base del firme de calzada
  - Cruces de calzadas de los servicios

- Galerías de servicios
- Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos
- Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización. El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

4. En el sistema de compensación la fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:

- a. Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementando por aplicación del IPC.
  - b. Las obras ya ejecutadas, su adecuación al planeamiento, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación.
  - c. Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.
5. En actuaciones sistemáticas por cooperación, el solicitante habrá de haber financiado en su integridad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.

6. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al rescamiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

• **Artículo 11.2.10. Orden de prioridades en el desarrollo de las actuaciones sistemáticas.**

1. El desarrollo del suelo urbano no consolidado por la urbanización incluido en unidades de ejecución se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento, o conforme a las previsiones del artículo 88 de la Ley andaluza 7/2002.

2. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado en los que su ordenación detallada se encuentra diferida a la formulación de un Plan Especial o Plan Parcial, los plazos de ejecución de la urbanización y demás deberes se realizarán conforme al plan de etapa contenidos en dichos planes de desarrollo, que deberán respetar el orden de prioridades establecidos en este Plan.

- 3. De no fijarse plazos de ejecución concretos, por dichos Planes Especiales o Parciales, se entenderá que el plazo para la aprobación del proyecto redistributivo y proyecto de urbanización correspondiente será de 18 de meses, a contar desde la aprobación definitiva del instrumento de ordenación que establezca la ordenación pormenorizada completa. Las obras de urbanización, deberán iniciarse en el plazo de 12 meses de la aprobación del proyecto de urbanización y acabadas en el plazo de treinta (30) meses.
  - 4. Igual regla que la establecida en el apartado anterior se aplicará en los supuestos en los que el presente Plan General establezca directamente la ordenación urbanística pormenorizada completa de los ámbitos sujetos a unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado, a contar desde el inicio del respectivo cuatrenio al que esté adscrito a efectos de programación.
- **Artículo 11.2.11. Plazos de edificación en el suelo urbano no consolidado.**
    1. Los propietarios de las parcelas resultantes tras la ejecución del planeamiento en el Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que se delimite una unidad de ejecución, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto por el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar. Para los casos en que no se establezca expresamente, se considerará como plazo de edificación, el de tres años, a contar desde la finalización de la urbanización, salvo que las Ordenanzas Municipales establezcan otro inferior.
    2. Los propietarios de las parcelas en el Suelo Urbano No Consolidado a ejecutar mediante actuaciones asistemáticas deberán solicitar y obtener la licencia de edificación en el plazo de tres años desde el momento de aprobación del planeamiento que establezca la ordenación detallada, salvo que las Ordenanzas Municipales establezcan otro inferior.
    3. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaren varias transmisiones de dominio.
- CAPÍTULO III. LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO.**
- **Artículo 11.3.1. Disposiciones Generales.**

Se incluyen en este apartado aquellos terrenos del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado en las que se prevén actuaciones urbanizadoras para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.
- **Artículo 11.3.2. Clases de Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo Urbano.**

En el suelo urbano se identifican dos clases de actuaciones urbanizadoras no integradas: Actuaciones Simples y Actuaciones de Mejora Urbana.

    - a. Son Actuaciones Simples, aquellas que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos. Las Actuaciones Simples se contemplan en suelo urbano consolidado y en el no consolidado por la urbanización.
    - b. Son Actuaciones de Mejora Urbana, las que tienen como finalidad principal la reurbanización de los espacios públicos y su nivel infraestructural en áreas de la ciudad que presentan síntomas de deterioro y/o deficiencias puntuales, sin perjuicio de que en su interior puedan desarrollarse actuaciones simples para la adquisición de terrenos con destino a la mejora dotacional o de la red de espacios y viarios públicos.
  - **Artículo 11.3.3. Actuaciones Simples en Suelo Urbano consolidado.**
    1. Los objetivos de ordenación de las Actuaciones Simples son la obtención, y consiguiente urbanización, de espacios públicos destinados a la apertura de nuevos viarios o ensanche puntual de los existentes para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana, así como la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos. Las Actuaciones Simples del presente Plan General de Ordenación Urbanística en el suelo urbano consolidado se identifican con la leyenda ASV (Actuación Simple de Variario), ASEL (Actuación Simple de Espacio Libre) y ASE (Actuación Simple de Equipamiento), y se concretan en las fichas del Anexo I estas Normas.
    2. La obtención de terrenos para las actuaciones simples en suelo urbano consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa. También se podrán obtener mediante reserva de aprovechamiento, compra o permuta con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
    3. A efectos expropiatorios todas las actuaciones simples del suelo urbano consolidado que impliquen obtención del suelo, se considerarán de utilidad pública e interés social.
    4. Los costes de urbanización de determinadas actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado podrán ser incorporados como cargas suplementarias de las unidades de ejecución localizadas en sus proximidades siempre que exista vinculación con las mismas en aplicación de lo dispuesto en el artículo 113. 1. i) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

TÍTULO XII. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENANZA DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES.

• **Artículo 12.1.1. Condiciones particulares de las ordenaciones.**

1. Las condiciones particulares establecidas para cada ordenación morfo-tipológica son aquellas que, junto con las generales que se establecen en los Títulos Sexto y Séptimo, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su ordenación. Las condiciones de cada ordenación atienden tanto a los aspectos cuantitativos y cualitativos de los edificios como al régimen de uso de las parcelas calificadas y de la edificación que se realice sobre ellas. Junto con el Uso Pormenorizado constituyen el contenido de la calificación urbanística.
2. Las condiciones particulares que establezcan usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes, salvo que se declararan expresamente fuera de ordenación, que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra compatible con cada zona de ordenación.
3. Las Normas contenidas en este Título se aplican en Suelo Urbano Consolidado, en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Urbanizable Ordenado en todo aquello que no se oponga a las condiciones particulares establecidas en las fichas anexas para cada sector o área de reforma interior.

• **Artículo 12.1.2. Alteración de las condiciones particulares.**

1. Mediante Planes Especiales podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de ordenanza siempre que no impliquen incremento de la edificabilidad ni de la densidad ni supongan alteraciones sustanciales que desnaturalicen la configuración que para cada una de ellas se establecen en los Capítulos siguientes.
2. La preexistencia de espacios arbóreos de buen porte puede justificar, a juicio del Ayuntamiento, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alineaciones y distancia de los volúmenes edificados, debiéndose, en ese caso, ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación del Plan.
3. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las ordenaciones en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justifique.

• **Artículo 11.3.4. Actuaciones Simples en el Suelo Urbano no consolidado.**

1. Son Actuaciones Simples en Suelo Urbano No Consolidado, aquellas actuaciones puntuales, no incluidas en unidades de ejecución, que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos.
2. Las Actuaciones Simples en esta categoría de suelo se encuentran incluidas en Áreas de Reparto.
3. El presente Plan identifica las Actuaciones Simples en suelo urbano no consolidado en las fichas del Anexo I de estas Normas.
4. La obtención de terrenos para las actuaciones simples en suelo urbano no consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa u ocupación directa, mediante transferencias de aprovechamientos si se incorpora a un ámbito de aplicación de esta técnica, o bien, mediante cesión gratuita mediante adscripción expresa a unidades de ejecución excedentarias pertenecientes a su misma Área de Reparto.

• **Artículo 11.3.5. Actuaciones de Mejora Urbana en Suelo Urbano consolidado.**

1. Son Actuaciones de Mejora Urbana en suelo urbano consolidado aquellas que afectan a ámbitos homogéneos de ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización y recalificación del sistema de espacios públicos, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos, en aplicación de las Normas de Urbanización que se contienen en las presentes Normas Urbanísticas.
2. Las áreas de mejora urbana identificadas en el suelo urbano consolidado por el Plan General de Ordenación Urbanística son las señaladas en las fichas anexas a estas Normas.
3. En cada una de las áreas que se identifican como Actuaciones de Mejora Urbana será preceptiva la formulación de un Programa de Reurbanización que programe y defina las obras necesarias, sin perjuicio de que se ejecuten mediante proyectos ordinarios.
4. La Administración Urbanística Municipal podrá acordar la formulación de un Plan Especial de Mejora Urbana que adopte medidas reguladoras que incidan en la mejora de la escena y el paisaje urbano, de las que podrían resultar nuevas calificaciones urbanísticas de espacios libres y/o dotaciones de carácter puntual que se consideren imprescindibles para dar respuesta a los objetivos generales de la ordenación del área.
5. A estas Actuaciones podrán, conforme a las previsiones del artículo 75.2.d de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, destinarse parte de los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo siempre que se dividan a la mejora, conservación y rehabilitación de las zonas degradadas en la ciudad consolidada.

4. En parcelas de suelo urbano consolidado que resulten parcialmente afectadas por una calificación de uso y dominio público, podrá el titular, voluntariamente, ceder gratuitamente a la administración la parte de la misma afecta al uso y dominio público, en cuyo caso el cómputo de la edificabilidad total materializable en el resto de la parcela calificada con usos privados se aplicará sobre la superficie íntegra de los terrenos de su titularidad. Esta regla no podrá ser aplicada si la parte de la parcela afecta a usos públicos es superior a un veinte por ciento (20%) de la original. En todo caso, se mantendrá el resto de las condiciones generales de la zona de ordenanza y sin alteración de la altura asignada, sin perjuicio de que la ocupación establecida podrá en estos casos incrementarse en un cinco por ciento (5%). En parcelas resultantes de superficie igual o superior a seiscientos (700) metros cuadrados será necesario elaborar un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes.

• **Artículo 12.1.3. Ordenaciones.**

El Plan General, en función de los objetos que persigue, distingue las siguientes ordenaciones, correspondientes a su uso pormenorizado principal:

1. Ordenaciones del Uso Pormenorizado Vivienda

- Centro Histórico.(CH).
- Edificación en manzana. (M), con la sub-ordenación (Mp), que se corresponde con las manzanas en que se establece alineación interior.
- Edificación abierta. (A)
- Suburbana. (SB)
- Ciudad jardín. (CJ)
- Vivienda unifamiliar adosada. (AD)
- Vivienda unifamiliar aislada. (UA)
- Conservación tipológica. (C)

2. Ordenaciones del Uso Pormenorizado Industria y Almacenamiento

- Industria Singular (IS)
- Cuando los edificios responden a la tipología de edificación aislada.(IA)
- Cuando los edificios responden a la tipología en edificación compacta o entre medianeras. (IC)

3. Ordenaciones del Uso Pormenorizado Servicios Avanzados

4. Ordenaciones del Uso Pormenorizado Servicios Terciarios

- Edificación de servicios terciarios compacta (ST-C)
- Edificación de servicios terciarios abierta (ST-A)

5. Ordenaciones del Uso Pormenorizado Grandes Superficies Comerciales
6. Ordenaciones del Uso Pormenorizado Estaciones de Servicio

CAPITULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACION CENTRO HISTÓRICO (CH).

• **Artículo 12.2.1. Ámbito y delimitación.**

1. El ámbito de esta zona es el área comprendida dentro del perímetro de las antiguas murallas de la ciudad (excepto el renovado Polígono de San Julián) y los arrabales históricos de Triana, Macarena y San Bernardo. También se excluyen de su aplicación los edificios que han sido incluidos dentro de cualquiera de los niveles de protección del Título Décimo, sin perjuicio en estos casos de su aplicación supletoria.

2. Se trata, pues, de sectores significados por el carácter histórico de sus tramas, siendo el objetivo fundamental de la ordenación la protección de los valores y de las tramas, del control de proceso de sustitución de su caserío de forma que pueda conservarse la relación arquitectónica-espacio urbano que es propia de los disintos tejidos que comprende esta zona.

3. Estas condiciones particulares se aplicarán en el Centro Histórico que es el sector comprendido dentro de las calles Resolana, San Julián, San Hermenegildo, Santa Lucía, Trinidad, María Auxiliadora, Recaredo, San Agustín, Menéndez y Pelayo, San Fernando, Almirante Lobo, Paseo de Colón, Arjona, Plaza de Armas, Marqués de Paradas y Torneo, y los arrabales históricos de Triana , Macarena y San Bernardo. La zona se delimita en el correspondiente Plano del Conjunto Histórico.

• **Artículo 12.2.2. Unidad de intervención.**

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano del Conjunto Histórico. No obstante se permitirán modificaciones o ajuste de pequeña entidad en los límites de la parcela catastral siempre que estén debidamente justificadas.

2. Ninguna parcela de las constituidas a la entrada en vigor del Plan General será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

3. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios es decir tendrán por objeto parcelas catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes Normas.

4. A los solos efectos de obras de sustitución y ampliación, se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de las parcelas que tuvieran una edificación unitaria.
5. En áreas sujetas a procesos de rehabilitación podrán definirse nuevas unidades edificatorias mediante Planes Especiales de Reforma Interior.

• **Artículo 12.2.3. Parcelas exteriores e interiores.**

A los efectos de estas condiciones particulares, las parcelas pueden ser:

- a. Exteriores, si más del siete por ciento (7%) de su superficie total está situada entre la línea de fachada y su paralela a cinco (5) metros.
- b. Interiores, si por el contrario tiene siete por ciento (7%) o menor porcentaje de su superficie total situada entre la línea de fachada y su paralela a cinco (5) metros.

• **Artículo 12.2.4. Condiciones para la agregación de parcelas.**

La agregación de parcelas deberá reunir los siguientes requisitos:

1. No podrán agregarse las parcelas incluidas en las áreas tramadas en el Plano del Centro Histórico como "Mantenimiento del Parcelario", salvo que, por su reducido tamaño, no permita el desarrollo de uso alguno, en cuyo caso le será de aplicación las condiciones de agregación de las parcelas catalogadas con los niveles C y D.

2. Agregación de parcelas exteriores:

- a. A una (1) parcela exterior sólo se podrá agregar una (1) parcela exterior y por una (1) sola vez, salvo que fueran parcelas con edificaciones que podrán agregarse entre sí.
- b. La resultante será una sola parcela cuya superficie máxima será de ochocientos (800) metros cuadrados.

3. Agregación de parcelas interiores.

- a. Las parcelas interiores podrán agregarse entre sí, sin limitación en cuanto a número y superficie, y en ningún caso el producto de la agregación podrá tener más de una (1) parcela que a la entrada en vigor del Plan tenga la condición de exterior.
- b. Si la parcela resultante tuviera una superficie superior a los mil doscientos (1.200) metros cuadrados y fachadas a más de una calle, deberá aprobarse, previamente a la edificación, un Estudio de Detalle que deberá contar con informe favorable de la Consejería de Cultura.

4. Agregación de parcelas catalogadas: Son de aplicación a este supuesto las condiciones particulares de agregación del artículo 10.3.12 de estas Normas, si bien, además la parcela resultante de agregar una parcela interior catalogada con una parcela exterior no catalogada, o viceversa, no superará los ochocientos (800) metros cuadrados de superficie. A la parcela resultante le serán de aplicación, como mínimo, las condiciones de tipo de obra que correspondieren a la parcela catalogada.

5. Sótanos mancomunados: Siempre que se mantenga la independencia catastral, se podrá permitir la mancomunidad de sótanos, exclusivamente para garaje-aparcamiento.

• **Artículo 12.2.5. Condiciones de segregación de parcelas.**

Podrán segregarse parcelas siempre que todas las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones.

1. La longitud mínima de la línea de fachada será de cuatro (4) metros, quedando excluida por tanto, la aparición de parcelas sin fachadas a la calle.
2. El fondo mínimo de la parcela será superior de seis (6) metros. En todo caso los límites de la parcela admitirán la inscripción de un círculo cuyo diámetro no podrá ser inferior a cinco (5) metros.
3. La superficie mínima de la parcela será de ochenta (80) metros cuadrados.
4. La parcela segregada no podrá estar incluida dentro de las áreas tramadas en el Plano del Centro Histórico como de "Mantenimiento del Parcelario".

• **Artículo 12.2.6. Alineación a vial.**

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones y se adosarán a las medianerías colindantes.
2. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafiadas en el Plano del Centro Histórico como alineaciones de nuevo trazado, en las que se ajustarán a éste. Para estas nuevas alineaciones, y hasta tanto no se apruebe por el Ayuntamiento un Proyecto de Alineaciones, será preceptiva, antes de solicitar la licencia, el señalamiento de alineaciones y rasantes.
3. Se prohíbe la apertura de adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.
4. En las agregaciones de parcelas podrán regularizarse las pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

d. Las parcelas interiores, cuya superficie libre estará en función de su superficie de conformidad con el siguiente cuadro:

Superficie de parcela:	Superficie libre
Menores de 800 m <sup>2</sup> :	30% del total de la parcela
Entre 800 y 1.200 m <sup>2</sup> :	35% del total de la parcela
Superiores a 1.200 m <sup>2</sup> :	40% del total de la parcela

3. En los supuestos de agregación de parcelas interiores y exteriores la superficie libre será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.
4. En obras de ampliación y, en casos excepcionales a juicio de los servicios técnicos competentes, en obras de nueva planta, la superficie libre de parcela podrá reducirse hasta un veinte por ciento (20%), siempre que no incremente la edificabilidad de la parcela y que la disminución de tal porcentaje no fuese en perjuicio de espacios y elementos catalogados. En cualquier caso, el incremento de edificabilidad que dicha disminución pudiera conllevar deberá compensarse con una disminución del número de plantas de la totalidad o parte del edificio proyectado, sin que ello pueda suponer una infracción de las condiciones de altura establecidas en estas condiciones particulares.
5. En las parcelas resultantes de la agregación de parcelas catalogadas con otras no catalogadas, la superficie libre de parcela será la que corresponda en función del carácter exterior o interior de la parcela resultante y del tipo de obra que sobre ésta se realice. A efecto de este cómputo se podrán contabilizar los espacios libres y patios catalogados aunque no cumplieran las condiciones mínimas aquí exigidas.
6. Si se proyectasen soluciones similares a los tradicionales zaguanes, galerías porticadas, galerías de uso común y abiertas a patio, podrá computarse dentro del treinta y tres por ciento (33%) de superficie libre de parcela a que hace referencia el apartado 1 del Artículo 12.2.9, una superficie equivalente al cincuenta por ciento (50%) de su superficie dividida por el número de plantas. Igualmente, si se proyectasen soluciones similares a los tipos tradicionales con galerías porticadas en todas las plantas al servicio de la unidad edificatoria, podrá computarse la superficie de las galerías dentro del treinta y tres por ciento (33%) de superficie libre de parcela. Los patios a los que den las galerías deberán cumplir las condiciones que se establecen en estas condiciones particulares.

#### • Artículo 12.2.7. Retranqueos.

Se admitirán retranqueos en aquellas plantas bajas que a la entrada en vigor del Plan General tuvieran soportales. También se permitirá el retranqueo de la última planta para conformar las construcciones por encima de la altura máxima en las condiciones fijadas en el Artículo 12.2.13 de estas Normas.

#### • Artículo 12.2.8. Fondos edificables o alineaciones interiores.

Las edificaciones podrán llegar hasta el lindero trasero de la parcela, excepto en aquellas que tuvieren señalada alineación interior o fondo edificable en el Plano del Centro Histórico.

#### • Artículo 12.2.9. Ocupación máxima de parcela.

1. En las obras de nueva edificación, según lo establecido en el Artículo 7.1.2 de las presentes Normas, la superficie mínima libre de edificación en cada parcela será la equivalente al treinta y tres por ciento (33%) de la superficie de un solar teórico, construido trazando a una distancia de cinco metros hacia el interior de la parcela una paralela a la alineación exterior. Por tanto, la máxima ocupación (Mocp) en cada parcela será:

$$Mocp = \text{Superficie de la parcela} \cdot 0,33 \times \text{Superficie del solar teórico}$$

2. Se exceptúan los siguientes casos:

- a. Las parcelas de superficie menor o igual a cien (100) metros cuadrados, que podrán ocupar, la totalidad de la parcela, sin perjuicio de lo que establezcan las Normas de Protección del Patrimonio Arquitectónico si la obra afectara a un edificio catalogado con cualquier nivel de protección, y de las condiciones generales de higiene.
- b. Las parcelas de superficie mayor de cien (100) metros y menor o igual a ciento veinte (120) metros cuadrados, que podrán ocupar, como máximo, cien (100) metros cuadrados, sin perjuicio de lo que establezcan las Normas de Protección del Patrimonio Arquitectónico si la obra afectara a un edificio catalogado con cualquier nivel de protección, y de las condiciones generales de higiene.
- c. Las parcelas de hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie que se edifiquen para uso exclusivo de vivienda unifamiliar, que podrán igualmente ocupar la totalidad de la parcela.

• **Artículo 12.2.10. Superficie Libre de Parcela.**

1. La Superficie Libre de Parcela estará separada de las líneas de fachada exteriores, como mínimo, por una cunilla, y podrá fragmentarse en distintos recintos siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - a. Que el recinto o recintos estructuren y organicen la edificación dentro de la parcela.
  - b. Que el lado menor de, al menos, uno de los recintos no sea inferior a cinco (5) metros.
2. La superficie libre de edificación sólo podrá cubrirse a la altura del último forjado y con los elementos tradicionales de su cubrición, es decir, monteras de cristal no transitable o toldos. No se considerarán superficies cubiertas las proyecciones de cornisas que, con un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros, pudieran proyectarse.
3. La cota de la superficie libre de parcela estará situada por encima de la cota de la rasante de la calle y a menos de cincuenta (50) centímetros por debajo de la solería de planta baja.
4. La superficie libre de parcela no podrá estar ocupada, ni total ni parcialmente, por la rampa de acceso al sótano, si lo hubiere.

• **Artículo 12.2.11. Altura y número de plantas.**

1. La cota de referencia se determinará por las reglas establecidas en el apartado 1 del Artículo 7.3.25 de estas Normas para la edificación alineada a vial.
2. El número de plantas que podrán autorizarse como máximo es el marcado para cada parcela en el Plano del Centro Histórico, que en el supuesto de solares en esquina o con fachada a dos calles se refiere a parcelas catastrales completas, salvo que específicamente los planos indiquen lo contrario, en cuyo caso la línea de división de alturas vendrá marcada en ellos.
3. Con carácter de mínimo obligatorio sólo podrá edificarse una (1) planta menos del máximo que corresponda de conformidad con el apartado anterior, siempre que no queden medianeras vistas de más de una planta.
4. En parcelas señaladas con un máximo de dos (2) plantas este parámetro adquiere el carácter de mínimo obligatorio. En este caso se permitirán áticos en planta tercera para usos residenciales siempre que estén retranqueados como mínimo tres (3) metros de la fachada. Por encima de este ático no podrá aparecer ningún cuerpo edificado, ni siquiera los previstos en el artículo 12.2.13.

5. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función de los parámetros que a continuación se establecen:
  - La altura de piso de planta baja tendrá un máximo de cuatrocientos cuarenta (440) centímetros y un mínimo de trescientos cuarenta (340) centímetros.
  - Desde la cota de referencia a la cara superior del forjado que cubra la planta baja no habrá una distancia superior a cuatrocientos cuarenta y cinco (445) centímetros.
  - Las plantas de piso tendrán una altura mínima de tres (3) metros y una máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros de suelo a suelo.
  - La solería de planta baja podrá elevarse como máximo un (1) metro sobre rasante, no pudiendo situarse por debajo de la misma.
6. Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales deberán establecerse en relación con los colindantes, particular que deberá justificarse gráficamente.
7. En los supuestos de agregación de parcelas con fachadas a la misma calle o en esquinas que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada.
8. Excepcionalmente la administración urbanística municipal podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a las que en cada caso correspondan cuando se justifique su procedencia por necesidades especiales, funcionales y directamente vinculadas a un uso. En todo caso la altura total del edificio deberá mantenerse dentro de la que le corresponda de conformidad con lo establecido en los apartados anteriores.
9. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno. En todo caso se requerirá informe favorable de la Consejería de Cultura.

La autorización de las anteriores instalaciones y edificaciones, en todos los casos, estará condicionada a que todos sus puntos estén retranqueados de la línea de fachada a la calle como mínimo una crujía, o en su defecto tres (3) metros, y cuya superficie total no excederá de un veinticinco por ciento (25%) de la superficie teóricamente edificable en la planta inmediatamente inferior.

2. La altura máxima de las construcciones o instalaciones a que hace referencia el punto 1 anterior será de tres (3) metros a cara superior del forjado, admitiéndose un perfil de altura máxima sesenta (60) centímetros.

3. No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcción o instalaciones, que deberán ser incluidos en la altura y superficie máxima construible a que se hace referencia en los apartados anteriores.

• **Artículo 12.2.14. Patios.**

1. En las viviendas plurifamiliares se permiten únicamente los patios de parcela en las condiciones fijadas en las normas generales de edificación, si bien los patios vivideros tendrán unas dimensiones mínimas de hasta los dos tercios de la altura (2h/3), con un mínimo de cinco (5) metros. En las viviendas unifamiliares y en las plurifamiliares de hasta dos viviendas, se permitirán únicamente los patios de parcela, que deberán permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual a un cuarto de la altura (h/4), con un mínimo de dos (2) metros.

2. En ambos casos, cuando existan construcciones en ático que se eleven sobre las paredes de los patios en más del cincuenta por ciento (50%) de su contorno, la altura se medirá incluyendo dichas construcciones.

3. Se prohíben los patios abiertos a fachada.

4. En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales, los patios que no computen a los efectos de lo definido en el Artículo 10.2.9 de las presentes Normas como superficie libre de parcela, podrán cubrirse a nivel del forjado de planta primera con elementos translúcidos que ocupen la totalidad o parte de la superficie libre o que garanticen la iluminación natural y ventilación del local. En los edificios catalogados sólo se permitirá dicha cubrición cuando no suponga una alteración sustancial de los espacios y elementos protegidos.

• **Artículo 12.2.12. Edificabilidad y densidad máxima.**

1. La máxima edificabilidad de cada parcela será la resultante de aplicar los parámetros de máxima ocupación sobre rasante y de altura máxima que se establecen en los artículos anteriores. No podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación, salvo en obras de rehabilitación integral del edificio, donde la edificabilidad será la existente, si fuera mayor, incrementada con la posibilidad de edificar las construcciones que se señalan en el artículo siguiente.

2. Cuando el uso pormenorizado principal de la parcela sea el de vivienda, se establece una densidad máxima de viviendas aplicable sobre la misma. La densidad de viviendas permitida en cada parcela será la resultante de dividir la máxima superficie construible sobre rasante por los siguientes promedios:

a. Para vivienda libre: ochenta (80) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta y cinco (35) metros cuadrados.

b. Para vivienda protegida: setenta (70) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.

c. Para rehabilitación: setenta (70) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.

• **Artículo 12.2.13. Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima.**

1. Por encima de la altura señalada en el artículo 12.2.11 sólo podrán elevarse pérgolas, elementos ligeros y desmontables, instalaciones (aire acondicionado, placas solares, de telecomunicación, de radiocomunicación, etc.) y piscinas. De igual modo podrán elevarse cuartos de máquinas de ascensor, cajas de escaleras y servicios generales de la finca, que no computarán a efectos de edificabilidad si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.

En las obras de rehabilitación integral podrán elevarse, además, trasteros así como cualquier otro uso admitido, vinculado funcionalmente a la planta inferior que no computarán a efectos de edificabilidad neta.

En las obras de sustitución y nueva planta, podrán elevarse trasteros así como usos vinculados funcionalmente a la planta inmediatamente inferior; computando la edificabilidad así consumida a los efectos del artículo anterior.

• **Artículo 12.2.15. Tolerancias en el cumplimiento de las condiciones de posición y forma de los edificios.**

1. En consideración a las dificultades que pueden presentar las construcciones en un parcelario tan significativo como el de zona Centro Histórico, se permitirán una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en los anteriores epígrafes, siempre que se justifique una solución arquitectónica más adecuada a los fines de las presentes condiciones particulares. Como consecuencia de este ajuste no podrán incrementarse las edificabilidades máximas resultantes de la estricta aplicación de los parámetros de estas condiciones particulares.
2. En áreas en rehabilitación podrán redactarse Planes Especiales de Reforma Interior que modifiquen las determinaciones de este capítulo, siempre que las condiciones de ordenación lo aconsejen y no se supere la edificabilidad máxima que le corresponda por aplicación de esta ordenanza.

• **Artículo 12.2.16. Composición de fachadas.**

1. Con carácter general se prohíben los eclecticismos en la obra de nueva planta, entendiéndose por esto, la utilización de los lenguajes arquitectónicos miméticos de los históricos para la composición de fachada. Se prohíbe expresamente la combinación de elementos historicistas y tradicionales con otros racionalistas y modernos. Se recomienda una morfología sencilla y una ordenación esquemática, reduciendo al mínimo la diversidad tipológica de vanos y carpintería para ofrecer un soporte neutro sobre el que se valoren los edificios con valor histórico y artístico.
2. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.
3. Las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse, en lo posible, al orden de las edificaciones colindantes.
4. La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, evitando la sucesión de pilares como zona de composición. Requerirá especial cuidado evitar que los huecos del local comercial lleguen hasta las paredes medianeras. A tales efectos el tramo de fachada entre medianería y hueco habrá de tener una dimensión mínima de setenta (70) centímetros.
5. Se recomienda establecer un orden modular para la fachada, manteniendo el pequeño zócalo corrido y el empleo, en las plantas piso, del hueco rasgado vertical. Igualmente se recomienda el dominio del macizo sobre el hueco en la composición de la fachada.

• **Artículo 12.2.17. Materiales de la fachada.**

1. Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados en el Casco con las siguientes limitaciones que se establecen en este artículo. En el caso de optarse por fábrica de ladrillo visto éste deberá responder a las siguientes condiciones:
  - a. El ladrillo ha de ser recocho, quedando prohibido los santos y virificados, escalificados, pintones, pardos y porteros. No tendrán hendiduras, grietas ni oquedades.
  - b. Su coloración será roja, rojiza u ocre claro, se prohíben los ladrillos de color negro, se prohíbe también la composición exterior pintoresquista con ladrillo de tejar basto, incluso si sólo es en bajos comerciales.
  - c. El llaguedado será preferentemente a hueso, quedando el mortero oculto. En caso contrario su espesor visible no será superior a cinco (5) milímetros.
2. Se prohíbe el bloque de hormigón visto.
3. Se prohíbe la fachada total o mayoritariamente alicatada. En el caso de utilizarse elementos de azulejería será como parte de composición (recercos, tiras ornamentales, etc.).
4. Se recomienda el uso de revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando los tonos intensos y brillantes, que habrán de rebajarse a tal fin.
5. La textura del paramento será preferentemente lisa, quedando prohibido los acabados a la tirolesa y similares.
6. Las jambas, molduras, cornisas y zócalos podrán pintarse con colores distintos a fin de resaltar los huecos y elementos de la composición.
7. Las jambas y recercos moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a seis (6) centímetros.
8. Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de acero o fundición, ladrillo visto o pintado, aplacados con piezas prefabricadas de hormigón y cantería, quedando prohibido los aplacados de azulejerías. El realce máximo del zócalo será de seis (6) centímetros respecto del plano de fachada.
9. La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar o de madera, prohibiéndose los elementos de aluminio y otros materiales metálicos que no cumplan aquella condición.

3. Si la finca tuviera más de una fachada se aplicará para cada una de ellas en la referente a vuelos, las condiciones del apartado 1 de este epígrafe. La anchura de la calle, en los casos en que no sea uniforme, se considerará, a efectos de determinar los salientes y vuelos, como la media aritmética correspondiente a la longitud de la fachada del edificio.
4. Las cornisas o impostas, cuyo vuelo exceda de treinta (30) centímetros deberán volverse antes de llegar a la medianería, salvo que coincidan en altura con la de la casa colindante, en cuyo caso podrán componerse con ésta.
5. Los salientes y vuelos en los espacios libres y patios se regirán por las condiciones fijadas en el epígrafe 1.
- **Artículo 12.2.20. Cubiertas.**
    1. Las cubiertas serán planas admitiéndose las inclinadas siempre que cumplan las siguientes condiciones:
      - a. La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de treinta grados (30%).
      - b. Como material de cubrición se recomienda la teja curva en su color natural o vidriada. Los acabados con planchas metálicas serán de color cobre oxidado.
      - c. Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas revestidas con metalizados.
    2. Las aguas pluviales de cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo se recomienda alojarlos en cajas cubiertas en el parámetro de la fachada y, en planta baja, embutidas dentro del parámetro de fachada. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintados, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.
    3. Se prohíben los usos habitables en las plantas abuhardilladas.
    4. Se prohíben las buhardillas y los lucernarios en castillete sobre la línea de cumbrera.
  - **Artículo 12.2.21. Aleros.**

El canto máximo de los aleros será de doce (12) centímetros si no tiene moldura y de veinte (20) centímetros en caso contrario.

10. Las carpinterías serán de perfiles metálicos pintados o lacados en los tonos tradicionales (marrón, verde, sepia, blanco, beige, etc.), o de madera, también pintada en los tonos tradicionales, o en su color natural si son maderas nobles, tales como caoba, roble, iroco, etc. Se prohíben los tonos brillantes (amarillos, anaranjados, rojos, etc.) y los anodizados y similares.
11. Se recomienda el uso de contraventanas. Se admiten las persianas de librillo en madera o metal pintados. En caso de utilizarse persianas enrolladas, el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada.
12. Los huecos de garaje en edificios exclusivamente residenciales tendrán un ancho máximo de tres (3) metros medidos entre jambas y quedarán a una distancia mínima de setenta (70) centímetros de la línea medianera o, en su caso, un (1) metro de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada y serán, preferentemente, de hojas con giro vertical abriendo hacia dentro. Las pinturas de las puertas de garaje cumplirán las mismas condiciones que las establecidas para las carpinterías y cerrajerías.
- **Artículo 12.2.18. Salientes de huecos.**
    1. Las jambas de portadas, podrán sobresalir de la alineación un máximo de diez (10) centímetros.
    2. Las rejas voladas y molduras, se consentirán hasta un vuelo máximo de quince (15) centímetros siempre que sobresalgan a una altura no inferior a dos (2) metros, de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, dichos salientes se sujetarán a las condiciones del párrafo anterior.
  - **Artículo 12.2.19. Cuerpos salientes.**
    1. El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, será, con relación a la alineación de calle, el siguiente:
      - a. Calles de menos de nueve (9) metros: treinta y cinco (35) centímetros máximo.
      - b. Calles de más de nueve (9) metros: cincuenta (50) centímetros máximo.
    2. No se permitirán fuera de las alineaciones definidas cuerpos volados cerrados. Se permitirá la colocación de cierres de balcones, siempre que se efectúe en la forma tradicional, es decir, como elementos singulares dentro de la composición general de la fachada.

• **Artículo 12.2.22. Balcones.**

1. El canto máximo del vuelo será de doce (12) centímetros si no tiene molduras y, en caso contrario su canto máximo será de veinte (20) centímetros.
2. La anchura del balcón será la correspondiente al hueco incrementado en cada lado un máximo de treinta (30) centímetros, salvo en el caso en que el balcón sea corrido, lo cual deberá estar justificado en base a la composición de la fachada.
3. La distancia del balcón a la medianera será como mínimo de cuarenta (40) centímetros.
4. En los cierros, el vuelo y canto del suelo se ajustará a lo previsto para los balcones. No obstante, la proyección situada por encima de cota ciento cinco (105) centímetros sobre la losa volada podrá sobresalir a su vez diez (10) centímetros respecto al vuelo de aquella.
5. Se prohíbe el tratamiento de marquesinas en forma de pequeños tejados. La marquesina no será corrida, sino de anchura referida al hueco que protege. El canto de las marquesinas no excederá de doce (12) centímetros.

• **Artículo 12.2.23. Toldos.**

Los toldos de las tiendas quedarán por dentro del bordillo de la acera cuarenta (40) centímetros respetando además el arbolado, si lo hubiere, y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a dos (2) metros sobre la rasante de la acera. Los elementos de sustentación, una vez plegados, no podrán sobresalir sobre los máximos permitidos para salientes de portadas especificados en el epígrafe 1 del artículo 12.2.18.

• **Artículo 12.2.24. Condiciones particulares de los Equipamientos y Servicios Públicos.**

1. Por su carácter dotacional y representativo, los equipamientos de titularidad pública podrán adoptar las regulaciones y las formas arquitectónicas que se consideren más adecuadas, incluyendo las que sean expresión de tendencias contemporáneas, cuya implantación en el Conjunto Histórico contribuya al enriquecimiento de la amalgama de culturas arquitectónicas integradas en la ciudad.
2. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, las disposiciones de las presentes Normas relativas a composición, morfología y uso de los materiales tendrán mero carácter indicativo. No obstante, el proyecto deberá justificar suficientemente la opción arquitectónica elegida.

• **Artículo 12.2.25. Condiciones particulares de uso.**

Además del uso pormenorizado de vivienda en sus dos categorías, vivienda plurifamiliar y vivienda unifamiliar, y de los otros usos pormenorizados expresamente grafados en los planos de ordenación del presente Plan General, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

1. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
  - a) Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las presentes Normas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permite en la planta baja.
  - b) Almacenamiento, en las condiciones establecidas en el artículo 6.4.10 de las presentes Normas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja.
  - c) Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
2. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
  - a) Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja.
  - b) Oficinas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. Los servicios personales y despachos domésticos, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.5.18, se admiten en todas las plantas.
  - c) Hotelero. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
  - d) Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas Especiales o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
  - e) Agrupaciones Terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo.

- 2.5. Las actividades desarrolladas en ellos deberán ser compatibles con la residencia en cuanto a niveles de riesgo, ruido, vibraciones, emisión de polvo y humos, bien por el propio desarrollo de la actividad o por la adopción de las medidas correctoras necesarias.
- 2.6. Los locales industriales deberán cumplir las ordenanzas municipales en cuanto a ventilación, iluminación, servicios higiénicos para el público y el personal.
- 2.7. Todos los locales deberán cumplir la Norma Básica de Protección contra Incendios vigente.
- 2.8. Los residuos sólidos y líquidos derivados de la actividad industrial tendrán un tratamiento acorde con el uso residencial compatible.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN DE EDIFICACIÓN EN MANZANA (M).

• **Artículo 12.3.1. Definición y aplicación.**

1. Las áreas que integran esta ordenación se corresponden con suelos residenciales calmatados en los que la edificación se dispone alineada a vial y entre medianeras, configurando manzanas cerradas, de tipos muy diferentes según el parcelario de origen, las condiciones de ocupación y los procesos de renovación producidos. Las condiciones particulares reconocen y consolidan esta estructura, teniendo en consideración la incidencia de la nueva edificación en altura en orden a una adecuada recomposición del paisaje urbano.
2. También integran esta ordenación áreas de suelo vacante. En estos supuestos se prefiere, mediante la edificación alineada a vial, reforzar el carácter ordenador y estructurante que el Plan General encomienda a significados ejes viarios.
3. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o parcelas identificadas en los Planos de Ordenación con la letra (M) o (Mp), correspondiente esta última sigla a las manzanas en que se establece alineación interior.

- f) Garaje-Aparcamiento. En edificio no exclusivo, sólo en sótanos, salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y siempre que no ocupen los patios y espacios libres de parcela. En viviendas unifamiliares y bifamiliares también se admiten en la planta baja, con un único acceso, y sin ocupar los espacios libres de parcela
4. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos, salvo las tipologías de instalaciones deportivas singulares y grandes centros hospitalarios.
  5. Espacios Libres.
  6. Viarío.
  7. Transportes e Infraestructuras Básicas.

• **Artículo 12.2.26. Normativa específica para corrales industriales.**

1. Son Corrales industriales las parcelas calificadas para actividades productivas en el presente Plan General en el ámbito del Conjunto Histórico Declarado, constituido por agrupaciones mixtas de vivienda y pequeños locales artesanales que constan de una casa tapón, que organiza el contacto con la calle y un espacio interior al que se abren los locales artesanales. El espacio interior tiene suficiente magnitud como para poder desarrollar actividades al aire libre conectadas con las actividades artesanales, carga y descarga e, incluso, aparcamiento.
2. Los Corrales de uso de actividades productivas quedarán sujetos a la siguiente normativa:
  - 2.1. Los corrales de pequeña industria artesanal deberán mantener la tipología original, contando con la casa tapón con pasaje, espacio libre interior y talleres alrededor de dicho espacio.
  - 2.2. Deberán ser locales artesanales o de pequeña industria no contaminante. Constarán de una planta baja con un máximo de 6 m de altura y uso artesanal, artístico o de servicios avanzados y de una planta alta con posibilidad de vivienda ligada a la actividad productiva de planta baja, con un máximo de 3,5 m de altura.
  - 2.3. Los conjuntos industriales podrán dedicar a uso residencial el inmueble destinado a casa tapón y el 30% de su superficie neta a uso comercial. En los locales industriales, se podrá construir una entreplanta para oficina y otros servicios en el 25% de la superficie. En todo caso, el conjunto mantendrá la superficie de espacio libre actual.
  - 2.4. Los locales industriales deberán cumplir las Normas de Protección Ambiental y los Usos del presente Plan así como las que se derivan de la Legislación Sectorial en la materia.

• **Artículo 12.3.2. Condiciones particulares de parcelación.**

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 del Artículo 7.2.6. de estas Normas, serán edificables todas aquellas parcelas consolidadas en el momento de la aprobación definitiva del Plan General.
2. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones habrán de cumplir con las siguientes determinaciones:
  - a. En manzanas exteriores a la delimitación del Conjunto Histórico Declarado, referido en el Artículo 10.2.1 de estas Normas: La longitud mínima del lindero frontal será de diez (10) metros. Será preceptiva la previa aprobación de un Estudio de Detalle para la edificación de parcelas superiores a tres mil (3.000) metros cuadrados, salvo en el caso de la ordenación (Mp).
  - b. Manzanas incluidas en la delimitación del Conjunto Histórico Declarado. Se han de cumplir las siguientes condiciones:
    - A una (1) parcela sólo se podrá agregar una (1) parcela, y por una sola vez.
    - La longitud mínima del lindero frontal no será inferior a diez (10) metros.
    - La superficie máxima de la parcela resultante será de ochocientos (800) metros cuadrados.

Será preceptiva la previa aprobación de un Estudio de Detalle para la edificación de parcelas superiores a tres mil (3.000) metros cuadrados, salvo en el caso de la ordenación Mp.

• **Artículo 12.3.3. Alineaciones a vial.**

Las construcciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores establecidas en los Planos de Ordenación del Plan General, y se adosarán a las medianerías colindantes.

• **Artículo 12.3.4. Alineaciones interiores.**

Las edificaciones de la sub-ordenación (Mp) deberán ajustarse a las alineaciones interiores grafadas en los Planos de Ordenación del Plan General. Estas alineaciones interiores se entenderán obligatorias cuando se representen con línea continua, y como alineaciones máximas cuando la línea es discontinua.

• **Artículo 12.3.5. Retranqueos.**

1. No obstante la obligación de alinearse a vial, por motivos de composición estética de la fachada, y sin que ello dé lugar, en ningún caso, a aumento de altura en la edificación. Se permitirán los retranqueos en los siguientes casos:
  - a. En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a tres (3) metros y, en todo caso, en tramos de fachadas de longitud igual o superior a veinticinco (25) metros.
  - b. A lo largo de las fachadas, en todas las plantas altas, siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados, de los muros medianeros colindantes. En todo caso este retranqueo no será superior a cinco (5) metros.
  - c. Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus plantas un máximo de cinco (5) metros desde la alineación del vial.
  - d. Las dos últimas plantas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente. Se permite la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería vista tenga tratamiento de fachada.
2. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior, será obligatorio el retranqueo cuando así esté fijado por los Planos de Ordenación del Plan General.

• **Artículo 12.3.6. Ocupación sobre rasante.**

1. Se establecen los siguientes criterios de ocupación máxima para la ordenación de edificación en manzana (M) y (Mp)
  - a. En Manzanas (M):
    - Cien por cien (100%) de la superficie de la parcela en planta baja, cuando se destine en su totalidad a usos no residenciales. Y hasta el ochenta por ciento (80%) en el resto de los casos.
    - Hasta el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela en resto de plantas.

- b. En la subzona (Mp), la edificación podrá ocupar la totalidad del espacio comprendido entre las alineaciones exteriores e interiores. La alineación exterior será obligatoria en los términos del Artículo 10.3.5. La alineación interior será obligatoria cuando aparezca grafada con línea continua, y será alineación máxima cuando se represente como línea discontinua. No se podrá edificar más allá de la alineación interior.

2. En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, la instalación de ascensores no computará a efectos de ocupación si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.

• **Artículo 12.3.7. Ocupación bajo rasante.**

1. La ocupación bajo rasante se ajustará a los siguientes parámetros:

- a. En la subzona (M) se podrá ocupar la totalidad de la parcela.
- b. En la subzona (Mp) sólo se podrá ocupar la totalidad del espacio comprendido entre las alineaciones exteriores e interiores.

2. Cuando el uso del sótano sea el de garaje, se podrá ocupar la totalidad de la parcela, sin que ello implique exceder de la dotación máxima de aparcamientos que establecen las presentes Normas.

• **Artículo 12.3.8. Altura de las edificaciones.**

1. La altura de las edificaciones se fija en número de plantas en el Plano de Ordenación Pormenorizada Completa del Plan General. El ámbito de fijación de altura será el de la manzana, o submanzana, cuando se establezca más de una altura en el ámbito de la manzana. La cota de referencia se fijará por las reglas establecidas por el apartado 1 del Artículo 7.3.25 de estas Normas para los edificios con alineación obligatoria a vial.

2. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno.

3. Las alturas máximas serán de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros en plantas bajas y de trescientos cincuenta (350) centímetros en plantas superiores.

4. En los supuestos de agregación de parcelas que tengan asignados diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. En este caso, será necesario la redacción de un Estudio de Detalle.

• **Artículo 12.3.9. Edificabilidad y densidad máxima.**

1. En manzanas (M). La edificabilidad máxima sobre parcela se establece, en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo, en el siguiente cuadro. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

Nº de plantas	Edif. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
3	2,40
4	3,20
5	4,00
6 y más	4,80

2. En manzanas (Mp). La edificabilidad máxima sobre parcela será la resultante del producto de la máxima ocupación permitida sobre rasante por el número de plantas establecida en los planos de ordenación.

3. Cuando el uso pormenorizado principal de la parcela sea el de vivienda, se establece una densidad máxima residencial aplicable sobre la misma. La densidad de viviendas permitida en cada parcela será la resultante de dividir la máxima superficie construible sobre rasante por los siguientes promedios:

- a. Para vivienda libre: ochenta y cinco (85) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.
- b. Para vivienda protegida; setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.
- c. Para rehabilitación: setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.

4. En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, la instalación de ascensores no computará a efectos de ocupación y edificabilidad, siempre que se ajusten a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.

• **Artículo 12.3.10. Patios.**

1. En ningún caso se permitirán patios ingleses.
2. En la subzona Mp se permitirán patios de manzana y patios de luces y ventilación. En el caso de alineaciones interiores máximas se permitirán además patios abiertos a líneas de fondos edificable.
3. Aquellos patios de manzana que por condiciones de protección contra incendios deban ser accesibles a los vehículos de extinción y salvamento, contarán con un adecuado acceso desde el exterior para tal fin. De igual forma, se organizará el patio de modo que permita la aproximación y maniobra de los mismos en su interior.

• **Artículo 12.3.11. Áticos y construcciones por encima de la altura máxima.**

1. Sobre la altura máxima establecida en los Planos de Ordenación sólo se permitirán las construcciones e instalaciones definidas en el Artículo 7.3.24 de estas Normas, salvo en los casos previstos en el apartado siguiente.
2. Cuando la altura de la nueva construcción sea inferior a la de las colindantes, y la diferencia de altura sea superior a dos (2) plantas o seis (6) metros, en al menos en uno de los lados, podrá edificarse una (1) planta por encima de las máximas establecidas por el Plan, sin que ello suponga, en ningún caso, un incremento de la edificabilidad total, que deberá respetar el máximo establecidas en el Artículo 12.3.9.
  - a. La superficie de ésta planta no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la planta anterior.
  - b. Esta planta adicional deberá situar su fachada coplanaria con la del resto del edificio y en toda su longitud.

• **Artículo 12.3.12. Construcciones auxiliares.**

No se permitirán edificaciones auxiliares en los espacios libres de edificación.

• **Artículo 12.3.13. Condiciones particulares de estética.**

1. En las edificaciones en manzana exteriores a la Delimitación del Conjunto Histórico Declarado, referido en el Artículo 10.2.1 de estas Normas:
  - a. Se permitirá la construcción de soportales, en las condiciones indicadas sobre retranqueo. Se buscarán soluciones arquitectónicas con plantas bajas coladas con el fin de proveer a los espacios interiores de manzanas de vida comunitaria.
  - b. El vuelco de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII de las presentes Normas.
2. En las edificaciones en manzana incluidas en la Delimitación del Conjunto Histórico Declarado: Se ajustarán a lo establecido en los Artículos 12.2.7, 12.2.16, 12.2.17, 12.2.18, 12.2.19, 12.2.20, 12.2.21 y 12.2.22 del presente Título.

• **Artículo 12.3.14. Condiciones particulares de uso.**

Además del uso pormenorizado de vivienda en sus dos categorías, vivienda plurifamiliar y vivienda unifamiliar, y de los otros usos pormenorizados expresamente grafados en los planos de ordenación del presente Plan General, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

1. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
  - a. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las presentes Normas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permite en la planta baja.
  - b. Almacenamiento, en las condiciones establecidas en el artículo 6.4.10 de las presentes Normas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja.
  - c. Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
2. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
  - a. Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja y primera.

- b. Oficinas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. Los servicios personales y los despachos profesionales, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.5.18, se admiten en todas las plantas.
- c. Hotelero. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja, primera y segunda.
- d. Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas Especiales o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
- e. Agrupaciones Terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo.
- f. Garaje-Aparcamiento. En edificio no exclusivo, sólo en sótanos, salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y siempre que no ocupen los patios y espacios libres de parcela. En viviendas unifamiliares y bifamiliares también se admiten en la planta baja, con un único acceso, y sin ocupar los espacios libres de parcela
4. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
5. Espacios Libres, Viatro y Transportes e Infraestructuras Básicas.

#### CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN DE EDIFICACIÓN ABIERTA (A)

##### • Artículo 12.4.1. Definición y aplicación.

- Las áreas que integran esta ordenación se corresponden en su mayoría con sectores de extensión que han sido objeto de los Planes Parciales y Especiales que desarrollaron los planeamientos generales anteriores. Son suelos en muchos casos consolidados mediante ordenación abierta de edificios o polígonos de vivienda plurifamiliar en altura, generalmente en bloques aislados.
- Las condiciones particulares de la ordenación reconocen como situaciones de hecho las ordenaciones abiertas ya ejecutadas e incluso aquellas que pese a no estar materializadas tienen, a la entrada en vigor del Plan General, una ordenación de volúmenes definitivamente aprobadas. En esta calificación, las parcelas edificadas se ajustarán a sus condiciones de edificación efectivamente materializadas pudiendo realizarse en ellas obras de conservación y rehabilitación. Las obras de sustitución se ajustarán también a sus condiciones de edificación materializadas excepto en el caso de que se actúe sobre el conjunto de la manzana en la que se aplicarán las condiciones previstas en este capítulo (en particular las de separación a

linderos y entre edificios, la edificabilidad máxima y el número de plantas), siendo necesario la tramitación de un Estudio de Detalle. Si a la entrada en vigor del presente Plan quedase alguna parcela existente sin edificar en el seno de una manzana en parte edificada, las condiciones de edificación serán las establecidas en el Estudio de Detalle o planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente con anterioridad a este Plan. Si la parcela existente sin edificación constituye en sí misma una manzana, se ajustará a las condiciones de edificación establecidas en este Capítulo. Por causas de fuerza mayor, la sustitución de edificaciones en el seno de la manzana, podrá realizarse conservando la edificabilidad anteriormente materializada en la edificación existente.

- Por otra parte, también se pretende consolidar con esta ordenación piezas de suelo aún vacantes o en transformación en ordenaciones en suelo urbano no consolidado.
- Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o áreas identificadas en los Planos de Ordenación con la letra A.

##### • Artículo 12.4.2. Condiciones particulares de parcelación.

- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 del Artículo 7.2.6 de estas Normas, serán edificables todas aquellas parcelas consolidadas en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General. No se entienden como parcelas edificables los espacios libres de unidades edificadas con anterioridad, que aún no hayan sido cedidos, en su caso, a la titularidad pública, o bien que no se hayan registrado como espacios libres privados afectos a la edificación.
- Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones deberán tener una extensión superficial mínima de mil metros cuadrados (1.000).
- Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el proyecto o Estudio de Detalle deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de la parcela. En todo caso será preciso la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando se actúe sobre parcelas de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

##### • Artículo 12.4.3. Separación a linderos.

- El edificio deberá separarse de todos los linderos una distancia mínima del cuarenta por ciento (40%) de su altura (h), si bien en relación con el lindero frontal esta distancia se medirá a partir del eje de la calle.
- La edificación deberá alinearse a vial cuando así se disponga por el Plan General o en otros instrumentos de planeamiento de desarrollo, siempre que la separación a la edificación situada en el frente opuesto del vial sea, como mínimo, una distancia igual a la altura de la edificación más alta.

- 2. Cuando el uso parmenorizado principal de la parcela sea el de vivienda, se establece una densidad máxima residencial aplicable sobre la misma. La densidad de viviendas permitida en cada parcela será la resultante de dividir la máxima superficie construible sobre rasante por los siguientes promedios:
  - a. Para vivienda libre: ochenta y cinco (85) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.
  - b. Para vivienda protegida: setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.
  - c. Para rehabilitación: setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.
- 3. En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, la instalación de ascensores no computará a efectos de ocupación y edificabilidad, siempre que se ajusten a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.

• **Artículo 12.4.9. Patios.**

Se permiten los patios de luces, de ventilación y abiertos.

• **Artículo 12.4.10. Construcciones auxiliares.**

Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela, con las siguientes condiciones:

- a. No podrán exceder de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.
- b. Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela. Se cumplirá además el apartado 2 del Artículo 12.4.7 anterior.
- c. En ningún caso podrá situarse a menos de ocho (8) m. de los linderos frontales de la parcela, excepto las casetas de guarda y control de acceso que podrán ubicarse sobre dichos linderos.

• **Artículo 12.4.11. Aparcamientos en espacios libres de parcela.**

- 1. El espacio libre de parcela podrá acondicionarse como aparcamiento con capacidad máxima para cubrir el veinte por ciento (20%) de las plazas de aparcamientos que demanden los usos implantados en el edificio.
- 2. En caso de ser requerido por las normas de protección contra incendios, el diseño de los espacios libres y la distribución de plazas de aparcamiento posibilitará la aproximación y maniobra de los vehículos de extinción y salvamento.

• **Artículo 12.4.12. Condiciones estéticas.**

- 1. Las plantas bajas podrán ser porticadas.
- 2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII de estas Normas.
- 3. No se permite el adosamiento parcial por las medianeras en las tipologías de bloque en H.
- 4. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar los sesenta (60) metros, sin considerar los cuerpos y elementos salientes admitidos, y excluyéndose también de este cómputo los zócalos compuestos por planta baja o planta baja y primera, con destino a usos permitidos no residenciales, cuyo longitud de fachada podrá elevarse a cien (100) metros.
- 5. La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o inferior a cien (100) metros, excluyéndose de este cómputo los zócalos definidos en el apartado anterior, que deberán estar inscritos en un círculo de diámetro igual o inferior a ciento cincuenta (150) metros.
- 6. La orientación de los volúmenes edificatorios de uso residencial será tal que, al menos el noventa por ciento (90%) de las viviendas tengan una fachada orientada en el sector ENE-S-ONO, o bien que queden dispuestas las viviendas con doble ventilación exterior. Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, debiendo tener huecos o espacios públicos, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior que cumpla las condiciones impuestas en las presentes Normas.
- 7. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.
- 8. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

4. Equipamientos y Servicios Públicos. *Todas las clases y tipos.*
5. Espacios Libres, Vial y Transportes e Infraestructuras Básicas.

#### CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN SUBURBANA.

##### • Artículo 12.5.1. Definición y aplicación.

1. Las áreas que integran esta ordenación se corresponden con suelos colmatados por una tipología edificatoria a imagen de las viviendas tradicionales entre medianeras: edificaciones de una, dos y tres plantas, y en algunos casos cuatro plantas, con alineación a vial rigurosa, con alto porcentaje de ocupación de la parcela, dejando un espacio libre trasero para patio de ventilación y servicio.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o parcelas identificadas en los Planos de Ordenación con la letra SB.

##### • Artículo 12.5.2. Condiciones particulares de parcelación.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 del Artículo 7.2.6 de estas Normas, serán edificables todas aquellas parcelas consolidadas en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General.
2. Agregaciones y Segregaciones de Parcelas.
  - a. Todas las parcelas resultantes de nuevas agregaciones y segregaciones deberán, en todo caso, tener una superficie mínima de noventa (90) metros cuadrados y un lindero frontal igual o superior a seis (6) metros.
  - b. No se podrán agregar más de cinco (5) parcelas, y la parcela resultante no podrá sobreposar los quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

##### • Artículo 12.5.3. Alineaciones.

Las edificaciones se dispondrán sobre las alineaciones a vial o sobre la línea de edificación si ésta determinación estuviera grafada en los Planos de Ordenación y, en todo caso, adosadas a las medianeras colindantes. No se permitirán los retranqueos delanteros.

9. Los espacios libres de parcela deberán arbolarse, con especies frondosas, al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

##### • Artículo 12.4.13. Condiciones particulares de uso.

Además del uso pormenorizado de vivienda en la categoría de vivienda plurifamiliar y de los otros usos pormenorizados expresamente grafados en los Planos de Ordenación del presente Plan General, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

1. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
  - a) Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de estas Normas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permite en la planta baja.
  - b) Almacenamiento, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.10 de estas Normas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permite en la planta baja.
2. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
  - a) Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja.
  - b) Oficinas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. Los servicios personales y los despachos profesionales, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.5.18, se admiten en todas las plantas.
  - c) Hotelero. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja, primera y segunda.
  - d) Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
  - e) Agrupaciones terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo.
  - f) Garaje-Aparcamiento. En edificio de uso no exclusivo sólo se admiten en sótanos.

• **Artículo 12.5.4 Ocupación sobre rasante.**

1. Sobre rasante, las construcciones podrán ocupar los siguientes porcentajes de la superficie total de la parcela:
  - a. Parcelas de superficie inferior o igual a ciento diez (110) metros cuadrados: el cien por cien (100%).
  - b. Parcelas de superficie mayor de ciento diez (110) metros cuadrados: el cien por cien (100%) de la parcela en planta baja, cuando se destine en su totalidad a usos no residenciales, y hasta el ochenta por ciento (80%) en el resto de los casos. En el resto de plantas, hasta el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela.
2. Los patios de ventilación, a estos efectos, computan como superficie ocupada.

• **Artículo 12.5.5. Ocupación bajo rasante.**

Se permiten las construcciones bajo rasante que podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los usos permitidos serán los definidos en el Artículo 6.2.3 de estas Normas.

• **Artículo 12.5.6. Separación a lindero trasero.**

1. Además de cumplir las condiciones de ocupación, las construcciones de la ordenación SB, en parcelas de superficie superior a ciento diez (110) metros cuadrados y con un fondo superior a quince (15) metros, deberán separarse del lindero trasero una distancia equivalente al cuarenta por ciento (40%) de la altura máxima permitida por la ordenación para dicha parcela, y como mínimo tres (3) metros. A estos efectos se entiende como fondo de parcela la distancia medida perpendicularmente desde la línea de edificación o la alineación exterior, al punto más alejado del lindero trasero.
2. Se considera igualmente, que las parcelas en esquina sólo tienen linderos frontales y laterales, y no traseros.

• **Artículo 12.5.7. Altura.**

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el apartado 2 del artículo 7.3.25 de estas Normas para los edificios alineados a vial.
2. Las alturas máximas de las edificaciones se fija en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa del Plan General. El ámbito de fijación de altura será el de la manzana, o submanzana cuando se establece más de una altura en el ámbito de la manzana. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno.
3. Las alturas máximas serán de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros en plantas bajas y de trescientos veinte (320) centímetros en plantas superiores.
4. En los supuestos de agregación de parcelas que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. En este caso, será necesario la redacción de un Estudio de Detalle.
5. Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales deberán establecerse en relación con los colindantes, particular que deberá justificarse gráficamente.
6. Excepcionalmente la administración urbanística municipal podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a las que en cada caso correspondan cuando se justifique su procedencia por necesidades especiales, funcionales y directamente vinculadas a un uso. En todo caso la altura total del edificio deberá mantenerse dentro de la que le corresponda de conformidad con lo establecido en los apartados anteriores.

- 2. Cuando el uso pormenorizado principal de la parcela sea el de vivienda, se establece una densidad máxima residencial aplicable sobre la misma. La densidad de viviendas permitida en cada parcela será la resultante de dividir la máxima superficie construible sobre rasante por los siguientes promedios:
  - a. Para vivienda libre: ochenta y cinco (85) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.
  - b. Para vivienda protegida; setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.
  - c. Para rehabilitación: setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.

• **Artículo 12.5.10. Patios.**

Se permiten únicamente los patios de parcela en todas sus modalidades.

• **Artículo 12.5.11. Edificaciones Auxiliares.**

No se permitirán construcciones de ningún tipo en los espacios libres de parcela.

• **Artículo 12.5.12. Condiciones particulares de estética.**

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y principios de composición arquitectónica, así como la utilización de los mismos materiales o en todo caso similares. Estos extremos deberán venir justificados en la memoria de los proyectos que hubieran de redactarse de conformidad con estas condiciones particulares.
2. Los criterios compositivos de las fachadas se establecerán con carácter unitario en toda la finca, a cada una de sus plantas y a cada elemento de cada planta. Se recomienda una morfología sencilla y una ordenación esquemática, reduciendo al mínimo la diversidad tipológica de vanos y carpinterías. Se prohíben las balaustradas, tejares y aplacados completos de fachadas.
3. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes no podrá ser superior a un veinteavo (1/20) del ancho de la calle, con un máximo, en todo caso de sesenta (60) centímetros.

• **Artículo 12.5.8. Edificaciones por encima de la altura máxima.**

1. Por encima de la altura señalada en el artículo anterior sólo podrán elevarse pérgolas, elementos ligeros y desmontables, instalaciones (aire acondicionado, placas solares, de telecomunicación, de radiocomunicación, etc.) y piscinas. De igual modo podrán elevarse cuartos de máquinas de ascensor, cajas de escaleras, trasteros, servicios generales de la finca, así como cualquier otro uso admitido. La autorización de estas instalaciones y edificaciones, en todos los casos, estará condicionada a que todos sus puntos estén retrañados de la línea de fachada a la calle un mínimo de tres (3) metros, y cuya superficie total no excederá de un veinticinco por ciento (25%) de la superficie teóricamente edificable en la planta inmediatamente inferior.
2. La altura máxima de las construcciones o instalaciones a que hace referencia el punto 1 anterior será de tres (3) metros a cara superior del forjado, admitiéndose un pretil de altura máxima sesenta (60) centímetros.
3. No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcción o instalaciones, que deberán ser incluidos en la altura y superficie máxima construible a que se hace referencia en los apartados anteriores.
4. Excepcionalmente, en parcelas a las que se haya fijado una altura máxima de dos (2) plantas, se admitirá un ático con uso vinculado a la vivienda de la segunda planta y una ocupación máxima del ochenta por ciento (80) de la planta inferior. Esta planta deberá retrañarse obligatoriamente del lindero frontal una distancia mínima de tres (3) metros.

• **Artículo 12.5.9. Edificabilidad.**

1. La edificabilidad máxima sobre parcela se establece, en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo, en el siguiente cuadro. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

Sup. Parcela	Nº Plantas	Edific (m2)/m2s)
Menor o igual a 110 m2	2	2,5
	3	3,0
	4	3,5
Mayor de 110 m2	2	2,2
	3	2,5
	4	3,2

- b. Oficinas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. Los servicios personales y los despachos profesionales, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.5.18, se admiten en todas las plantas.
- c. Hotelero. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
- d. Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de todo índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
- e. Agrupaciones terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo.
- f. Garaje-Aparcamiento. En edificio no exclusivo, sólo en sótanos, salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y siempre que no ocupen los patios y espacios libres de parcela. En viviendas unifamiliares y bifamiliares también se admiten en la planta baja, con un único acceso, y sin ocupar los espacios libres de parcela.

- 4. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
- 5. Espacios Libres, Vario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

- 4. Se prohíben los soportales y plantas bajas porticadas.
- 5. Los edificios se rematarán preferentemente mediante azotea plana transitable o no transitable. Se admitirán lucernarios que no superen el 10% de la superficie construida en planta inferior. Los materiales empleados deberán ser de la misma calidad que los elementos de fachada. La formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados y siempre mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.
- 6. Tratamiento de acabados en azoteas transitables. Los materiales acabados de cubierta corresponderán al ladrillo prensado, según los tradicionales tonos pajizos, ocre y pardos. Asimismo se admitirán cubiertas flotantes de madera u hormigón. En ningún caso se admitirán las tejas impermeables vistas ni las chapas de protección aluminica reflectante o similares.
- 7. Tratamiento de acabados en azoteas no transitables. A las azoteas no transitables se aplicarán las limitaciones relacionados en el punto anterior, aunque también se admitirán acabados homogéneos de guijarros o similares y otros, siempre y cuando su textura y color no sean causa de ruptura o impacto visual significativo.
- 8. Cubiertas inclinadas. Se prohíbe la formación de buhardillas independientes bajo cubierta para usos habitacionales o segregados de las inmediatamente inferiores.

• Artículo 12.5.13. Condiciones particulares de uso.

Además del uso pormenorizado de vivienda en sus dos categorías, vivienda plurifamiliar y vivienda unifamiliar, y de los otros usos pormenorizados expresamente grafiados en los planos de ordenación del presente Plan General, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

- 1. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
  - a. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Art. 6.4.9, apartado 2 de estas Normas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permite en la planta baja.
  - b. Taller doméstico.
- 2. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11.
- 3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
  - a. Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En los edificios de uso no exclusivo sólo se permite en planta baja.

## CAPITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN DE CIUDAD JARDÍN.

### • Artículo 12.6.1. Definición y aplicación.

1. El elemento común a esta ordenación es la regulación de una tipología edificatoria de carácter mixto, unifamiliares y plurifamiliares, con edificios exentos que, en su conjunto, ocupan menos suelo que los edificios de los sectores de ordenación plurifamiliar abierto, permitiendo la aparición de grandes espacios libres privados cuyo ajardinamiento imprime a estos áreas su carácter más significativo.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o parcelas identificadas en los Planos de Ordenación con las letras C.J.

### • Artículo 12.6.2. Condiciones particulares de parcelación.

1. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan, y cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.
2. Segregación de parcelas. Podrán segregarse parcelas siempre que todas las resultantes reúnan las siguientes condiciones:

- a. Superficie mínima: Ochocientos (800) metros cuadrados.
  - b. Frente mínimo: Veinticinco (25) metros.
  - c. Cuando se segreguen más de tres (3) parcelas será precisa la aprobación de un Estudio de Detalle, donde se defina la posición de cada una de las edificaciones.
3. Agregación de parcelas. Podrán, también, agregarse parcelas siempre ninguna de las parcelas resultantes exceda de los mil seiscientos (1.600) metros cuadrados, ni sus linderos frontales excedan de cuarenta (40) metros de fachada.

### • Artículo 12.6.3. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

1. Ocupación máxima sobre rasante: El cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.
2. Ocupación bajo rasante: En viviendas unifamiliares en caso de construirse un sótano se destinará a garaje y trasteros. Por el contrario en los destinados a viviendas plurifamiliares será obligatoria la construcción del citado sótano para garaje. En ambos casos los sótanos tendrán la misma ocupación que la edificación sobre rasante, incrementado en un veinte por ciento (20%), como máximo, del espacio libre de parcela.

3. Separación o linderos: La separación mínima a linderos será equivalente a la mitad de la altura (h/2), salvo el lindero frontal, debiendo las construcciones situarse obligatoriamente a cuatro (4) metros de éste.

4. Alturas: Las que se señalan en los Planos de Ordenación Detallada. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en estas Normas para la edificación exenta. La altura de la planta baja en viviendas unifamiliares podrá reducirse hasta tres (3) metros.

5. Edificabilidad neta: La que resulte de los parámetros de ocupación y altura que le sean de aplicación.

6. En los términos establecidos en las Normas Generales de Edificación se permitirán los usos residenciales en las plantas bajo cubierta.

7. Construcciones Auxiliares. Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela con las siguientes condiciones:

- a. No podrán exceder de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.
- b. Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el 5% de la superficie de la parcela o el 10% de la superficie libre de la parcela.
- c. Deberán situarse a partir de la línea de edificación si existiere. Si no apareciese grafada esta línea en los planos, las construcciones auxiliares deberán situarse como mínimo a cuatro (4) metros del lindero o linderos frontales de las parcelas excepto las casetas de guarda y control de acceso que podrán ubicarse sobre dichos linderos.

### • Artículo 12.6.4. Condiciones particulares de estética.

1. Se permiten las plantas bajas porticadas, siempre que sean en parcelas de más de ochocientos (800) metros cuadrados.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en el Título VII de estas Normas.
3. Será obligatorio vallar las parcelas siempre que la edificación no esté alineada a vial. En todo caso sólo podrá vallarse con elementos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura que podrán superarse con setos o protección ditanas estéticamente admisibles con el límite total de dos (2) metros.

4. Las parcelas incluidos dentro de la delimitación del Conjunto Histórico Declarado, referido en el artículo 10.2.1, deberán cumplir con lo determinado en los artículos 12.2.1.6, 12.2.1.7, 12.2.1.8, 12.2.1.9, 12.2.2.0, 12.2.2.1, 12.2.2.2 de estas Normas. Con el objeto de conservar los rasgos característicos de estas áreas, deberá predominar el arbolado y la vegetación en los espacios libres de las parcelas.

• **Artículo 12.6.5. Condiciones particulares de uso.**

Además del uso pormenorizado de vivienda y de los otros usos pormenorizados expresamente grafados en los Planos de Ordenación del presente Plan General, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

1. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
  - a. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Art. 6.4.9, apartado 2 de estas Normas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permite en la planta baja.
  - b. Taller doméstico. En edificios no exclusivos sólo en planta baja y primera.
2. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11.
3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
  - a. Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En los edificios de uso no exclusivo sólo se permite en planta baja.
  - b. Oficinas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. Los servicios personales y los despachos profesionales, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.5.1.8, se admiten en todas las plantas.
  - c. Hotelero. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
  - d. Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de todo índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
  - e. Agrupaciones terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo.

f. **Garaje-Aparcamiento.** En edificio no exclusivo, sólo en sótanos, salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y siempre que no ocupen los patios y espacios libres de parcela. En viviendas unifamiliares y bifamiliares también se admiten en la planta baja, con un único acceso, y sin ocupar los espacios libres de parcela

4. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
5. Espacios Libres, Viano y Transportes e Infraestructuras Básicas.

• **Artículo 12.6.6. Condiciones Particulares para parcelas existentes inferiores a la mínima.**

En parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan con una superficie inferior a ochocientos metros cuadrados (800) se aplicarán las siguientes condiciones:

1. Parcelas con menos de ciento diez (110) metros cuadrados de superficie:
  - a. Ocupación sobre rasante: Podrá llegar hasta el ochenta por cien (80%) de su superficie. Los patios de ventilación, a estos efectos, computan como superficie ocupada.
  - b. Ocupación bajo rasante: El cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.
  - c. Separación a linderos: las edificaciones se dispondrán obligatoriamente sobre la línea de edificación. Si no tuvieran grafiada la línea de edificación, las edificaciones se alinearán a vial quedando prohibido todo reirranqueo. Deberán adosarse a los dos (2) linderos laterales.
  - d. Edificabilidad: La que resulte de los parámetros de ocupación y altura que sean de aplicación.
2. Parcelas con más de ciento diez (110) metros cuadrados y menos de seiscientos (600) metros cuadrados de superficie.
  - a. Ocupación máxima sobre rasante:  $0,60 \times (\text{Superficie de parcela} - 110 \text{ m}^2) + (0,80 \times 110 \text{ m}^2)$ . Los patios de ventilación, a estos efectos, computan como superficie ocupada.
  - b. Ocupación bajo rasante: La resultante de la aplicación del Artículo 12.6.3, apartado 2, anterior.

- d. En los términos establecidos en las Normas Generales de Edificación se permitirán los usos residenciales en las plantas bajo cubierta.
- e. Construcciones Auxiliares. Sólo en parcelas de superficie igual o superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela en las mismas condiciones establecidas en el Artículo 12.6.2 anterior.
5. Condiciones particulares de uso: En estas parcelas el uso pormenorizado principal es el de vivienda, en la categoría de vivienda unifamiliar. De la categoría de vivienda plurifamiliar se admiten las viviendas bifamiliares. Sólo cuando la parcela sea igual o superior a seiscientos (600) metros cuadrados se permitirá la vivienda plurifamiliar, en número mayor a dos (2) viviendas o apartamentos. Se admiten como compatibles los usos pormenorizados relacionados en el Artículo 12.6.5 y en las mismas condiciones.

**CAPITULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.**

• **Artículo 12.7.1. Definición y aplicación.**

1. Las áreas que integran esta ordenación se corresponden con suelos colmatados o destinados a ocuparse con edificación residencial unifamiliar, cuya morfología se caracteriza por la correlación entre parcelas y unidades de edificación, con viviendas adosadas, en las que la calle ha sido el elemento ordenador fundamental en la mayoría de los casos.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas y parcela identificadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa con las letras AD.

• **Artículo 12.7.2. Condiciones particulares de parcelación.**

1. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan, y cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.
2. Para nuevas subdivisiones la superficie de todas las parcelas deberá ser, como mínimo, de ciento veinte (120) metros cuadrados y cumplir, además, las siguientes condiciones:
- Frente mínimo: Siete metros (7) metros.
  - Forma de la parcela: Será tal que permitirá inscribir en su interior un círculo de siete (7) metros de diámetro.

c. Separación de linderos: Las edificaciones se dispondrán obligatoriamente sobre la alineación o la línea de edificación si existiere, excepto las viviendas unifamiliares aisladas que se podrán situar a cualquier distancia a partir de la línea de edificación o alineación. Deberán adosarse al lindero lateral cuando exista medianería. Las construcciones se separarán de los linderos traseros y laterales sin medianería una distancia equivalente al cuarenta por ciento (40%) de su altura, y un mínimo de tres metros.

d. Edificabilidad: La que resulte de los parámetros de ocupación y altura que sean de aplicación.

3. Parcelas con superficie igual o superior a los seiscientos (600) metros cuadrados, y menor de ochocientos (800) metros cuadrados.

a. Ocupación máxima sobre rasante:  $0,50 \times (\text{Superficie de parcela} - 110 \text{ m}^2) + (0,80 \times 110 \text{ m}^2)$ . Los patios de ventilación, a estos efectos, computan como superficie ocupada.

b. Ocupación bajo rasante: La resultante de la aplicación del Artículo 12.6.3, apartado 2, anterior.

c. Separación de linderos: las edificaciones se dispondrán obligatoriamente sobre la alineación o la línea de edificación si existiere, excepto las viviendas unifamiliares aisladas que se podrán situar a cualquier distancia a partir de la línea de edificación o alineación. Deberán adosarse al lindero lateral cuando exista medianería. Las construcciones se separarán de los linderos traseros y laterales sin medianería una distancia equivalente al cuarenta por ciento (40%) de su altura, y un mínimo de tres metros.

d. Edificabilidad: La que resulte de los parámetros de ocupación y altura que sean de aplicación.

4. Otras condiciones de los edificios comunes a todas las parcelas.

a. Ocupación bajo rasante: En viviendas unifamiliares en caso de construirse un sótano se destinará a garaje y traseros. Por el contrario en los destinados a viviendas plurifamiliares será obligatoria la construcción del citado sótano para garaje.

b. Alturas: Las que se señalan en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en estas Normas para la edificación exenta.

c. La altura de la planta baja en viviendas unifamiliares podrá reducirse hasta tres (3) metros.

(Continúa en el fascículo 3 de 8)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63