



**CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES.****Artículo 6.1.1. Definición.**

Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan General o su planeamiento de desarrollo. Serán de aplicación en la forma que para cada caso se establece.

Se deberán cumplir, además de las condiciones antedichas, las condiciones generales de la edificación y su entorno y cuantas otras, que correspondan a la regulación de la zona en que se encuentren, y que se establezcan en este Plan General.

En todo caso, los usos deberán satisfacer la normativa sectorial, autonómica o estatal, que les fuera de aplicación. En particular, todo uso deberá cumplir el Decreto 72/1992 de 5 de mayo sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

Una Ordenanza Municipal de Aperturas desarrollará los aspectos concretos técnicos y de regulación de las Normas contenidas en este Título.

**Artículo 6.1.2. Tipos de Usos.**

En razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, las regulaciones de zona, área o ámbito los tipifican con arreglo a los criterios siguientes:

Usos admisibles:

Uso global.

Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, zona o área de reparto, por ser el dominante de implantación mayoritaria en la pormenorización de usos que sea realizada con la ordenación.

Puede haber más de un uso global en un sector, en la proporción que fije en sus fichas el PGOU.

#### Uso pormenorizado.

Es aquel que caracteriza a las parcelas concretas, tanto por la asignación directa en suelo urbano, como por la zonificación de los planes de desarrollo, de una calificación u ordenanza específica.

#### Uso complementario (del uso global y del uso pormenorizado).

Es aquel que caracteriza a las dotaciones públicas, o no lucrativas, que por exigencias de la legislación urbanística o del Plan General haya de reservarse, o de hecho se reserven por el planeamiento, y para el que no se establece ninguna limitación. También son consideradas como tales las propiedades públicas igualmente destinadas a dotaciones.

#### Usos alternativos del uso global.

Son aquellos definidos en las fichas de las zonas, intercambiables entre sí como tales usos globales.

#### Usos compatibles del uso global.

Son aquellos de carácter lucrativo, que se pueden implantar en coexistencia con el uso global, hasta un máximo del 15% del techo edificable asignado al ámbito.

#### Usos alternativos del uso pormenorizado.

Son aquellos que pueden sustituir completamente al uso pormenorizado.

#### Usos compatibles del uso pormenorizado.

Son aquellos de carácter lucrativo, que se pueden implantar en coexistencia con el uso pormenorizado por permitirlo así su ordenanza de aplicación, hasta un máximo del 50% del techo edificable asignado a

la parcela.

#### Usos prohibidos.

Se consideran así aquellos usos que deben ser impedidos por las Normas de este Plan, o por las Ordenanzas de los Planes Parciales, al imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

#### **Artículo 6.1.3. Regulación de los usos.**

##### Usos obligados.

Son los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor. Para las edificaciones legalizadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General se considerarán igualmente usos obligados los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor, siempre que no están prohibidas en el presente Plan General o, en su defecto, los usos característicos asignados a donde se ubiquen dichas edificaciones.

La autorización de un uso distinto del obligado estará sometida al procedimiento de modificación de uso establecido en estas Normas.

##### Usos provisionales.

Los que no estando prohibidos por estas Normas, se establezcan legalmente de manera temporal; para lo que será requisito indispensable que no requieran obras e instalaciones permanentes y que no dificulten la ejecución del Plan General. Un uso provisional podrá autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en la LOUA.

#### Usos Fuera de Ordenación.

Aquellos usos que se vienen desarrollando legalmente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, pero prohibidos en el mismo. Los usos fuera de ordenación están sometidos al régimen establecido en la LOUA y a las Disposiciones Transitorias de estas Normas.

#### Usos fuera de ordenanza.

Son aquellos usos preexistentes, que sin estar prohibidos por este PGOU, incumplen algunos de los elementos o parámetros regulados en este Título, por lo que no serán de aplicación las condiciones generales y particulares del Plan. No obstante serán exigibles la adaptación a estas Normas cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o sea exigible por la legislación sectorial de cualquiera de las Administraciones competentes.

#### Usos existentes o preexistentes.

Aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y cuando ello es preceptivo, posean licencia de apertura.

#### **Artículo 6.1.4. Usos Globales y Pormenorizados.**

El Plan General asigna en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado ordenado, la calificación o uso pormenorizado a cada parcela o manzana concreta.

El Plan General asigna, en las áreas de suelo urbano no consolidado remitido a algún tipo de planeamiento, de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, un uso global o varios usos alternativos de los siguientes: residencial, hotelero, comercial, productivo, logístico, empresarial, parques y jardines públicos y equipamiento comunitario.

Los planeamientos de desarrollo en estos ámbitos, pormenorizarán los usos o calificaciones de las distintas parcelas o manzanas de la zonificación, teniendo en cuenta:

La compatibilidad respecto a los usos globales.

La proporción máxima del 15% de dichos usos compatibles.

Las ordenanzas de aplicación, impuestas en la ficha reguladora.

A tales efectos se considera la siguiente compatibilidad de usos globales, en los casos en que no se exprese la misma por el Plan, en las fichas reguladoras.

El uso residencial es compatible con todos los usos globales menos con el productivo 1, 2, 3, y 4.

El uso comercial es compatible con todos los usos globales.

Los usos productivos y logísticos, en sus categorías 1, 2, 3, y 4, no son compatibles con ningún otro uso global.

El uso empresarial, o productivo-5, es compatible con todos los usos globales, aunque no lo es con la residencia, cuando se dé con otros usos productivos.

Los usos de equipamiento y de zonas libres, se consideran a estos efectos usos complementarios del uso global impuesto en la ficha.

Los coeficientes de homogeneización en las áreas de reparto serán siempre los establecidos en el PGOU, con independencia de los usos compatibles.

La compatibilidad de un uso respecto al global faculta a la aplicación en el sector de la ordenanza correspondiente a dicho uso, con independencia de las que incluya la ficha reguladora. En caso del residencial se aplicará la ordenanza mayoritaria de su entorno.

- 5- Aprobado el planeamiento de desarrollo, y por tanto su zonificación en los usos pormenorizados de sus ordenanzas de aplicación, sólo podrá solicitarse licencia de obras para dichos usos pormenorizados o sus usos alternativos o complementarios, y los usos compatibles de las ordenanzas que, como tales, no superen el 50% del techo edificable de la parcela o manzana.

Igualmente, en el caso de las parcelas de suelo urbano calificadas pormenorizada y directamente por el PGOU.

6. En suelo no urbanizable, el Plan General fija unas condiciones de uso, en los que se describen los usos admisibles por zonas, entendiéndose prohibidos los no admitidos expresamente. Dicha regulación se contiene en el título XIV de estas normas.
7. En el caso de modificaciones del Plan General, para cambiar el uso global de un suelo urbanizable sectorizado, se asignará por el Ayuntamiento un nuevo coeficiente de ponderación similar al de zonas de igual ubicación, tipología y uso, decidiéndose al mismo tiempo si se mantiene el techo bruto del sector y por tanto se generan excesos o defectos de aprovechamiento, o bien disminuye o aumenta dicho techo para que no haya tales excesos ni defectos.
8. En el caso de modificaciones del Plan General para cambiar el uso global de suelos urbanos no consolidados remitidos a planeamiento de desarrollo, que son áreas de reparto independientes, el Ayuntamiento adaptará el techo bruto edificable a índices similares a otros existentes en el entorno con el mismo uso.

#### **Artículo 6.1.5. Tipos de edificación a efectos de regulación de usos.**

1. Edificio exclusivo.

Toda edificación dedicada a un uso determinado, y además, en las condiciones establecidas en éste título, a otros usos, siempre que los mismos sean admisibles en la zonificación correspondiente y necesarios para el desarrollo del referido uso.

2. Edificio aislado.

Todo edificio exclusivo ubicado en una parcela cuya edificación e instalaciones mantengan una distancia mínima de 5 metros (en el caso más desfavorable) con la linde de la parcela más cercana.

**Artículo 6.1.6. Servidumbres.**

Componen la servidumbre de los diferentes usos el conjunto de espacios libres que, por razón de su inmediación y vinculación al mismos, no pueden ser edificados.

Dichas servidumbres no serán de aplicación a aquellas edificaciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General que, contando con la pertinente licencia municipal, sean conformes y compatibles con la ordenación y calificación de este Plan.

**Artículo 6.1.7. Clases de usos.**

A los efectos del presente Plan General los usos se clasifican según su función en los siguientes grupos:

1. Las zonas podrán ser destinadas a los siguientes usos:

1.1. Residencial.

Unifamiliar.

Plurifamiliar.

Productivo.

Industrial.

Logístico

Empresarial (Terciario de Oficinas)

Usos especiales

Terciario.

a) Hospedaje u hotelero.

b) Comercio.

d) Recreativo.

e) Hostelería.

2. Los usos dotacionales podrán ser destinados a los siguientes usos:

## 2.1. Equipamiento comunitario.

- a) Educativo.
- b) Servicios de interés público y social:
  - Cultural
  - Asistencia sanitaria
  - Bienestar social
  - Religioso.
  - Cementerios
  - Otros Servicios urbanos
- Deportivos.
- Parques y jardines.

## 2.2. Transportes y comunicaciones:

- a) Red Viaria.
- b) Aparcamientos.
- c) Red ferroviaria.
- d) Puerto.
- e) Aeropuerto.
- f) Servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

### **Artículo 6.1.8. Simultaneidad de usos.**

Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este título (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.

El uso de oficinas se considera terciario a los efectos de la compatibilidad de usos de cada calificación, si bien habrá de cumplir las condiciones que se regulan dentro del grupo productivo como empresarial.

**CAPÍTULO SEGUNDO. USO RESIDENCIAL.****Artículo 6.2.1. Definición y clases.**

Uso residencial es el que sirve de alojamiento permanente a las personas.

A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

*Residencia:* Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

A. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

a) Vivienda en edificación unifamiliar.

Quando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda, con acceso independiente y exclusivo.

b) Vivienda bifamiliar.

Es un caso particular de la unifamiliar, obtenida por adaptación de una unifamiliar preexistente, al menos con diez años de antelación a la solicitud de licencia, mediante su ampliación o modificación con el fin de obtener vivienda para los miembros de una misma familia. En ningún caso esta modificación o ampliación para obtener una vivienda bifamiliar podrá sobrepasar el valor de los parámetros de ordenación y edificación propios de la parcela. El carácter mancomunado y no segregable de la parcela en estos casos habrá de hacerse constar en escritura pública.

c) Vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva.

Todo edificio destinado a residencias familiares, con más de

dos viviendas en régimen de propiedad territorial, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes.

B. Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o Comunidad Autónoma, se distinguen con independencia de la anterior clasificación:

a) Vivienda protegida.

Cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a los condicionamientos técnicos, jurídicos y económicos derivados del Régimen Jurídico de la Vivienda Protegida.

b) Vivienda libre.

Cuando no esté sometida a régimen específico de protección por el Estado o Comunidad Autónoma.

**CAPITULO TERCERO. USO PRODUCTIVO.****Artículo 6.3.1. Definición y agrupaciones.**

Se denomina *uso productivo* a una categoría normativa que identifica, con carácter global general, un espacio dado por su capacidad para acoger a un conjunto de actividades empresariales dedicadas a la producción de bienes o a la prestación de servicios a otras empresas.

Según la naturaleza de la actividad, dentro del uso productivo se distinguen las siguientes agrupaciones básicas que pueden entenderse, bien como *usos globales*, si cualifican globalmente un sector de planeamiento o un polígono dado, o bien como usos pormenorizables dentro *del uso productivo* en los sectores en donde este se haya determinado como uso global:

- i. *Uso industrial.* Son propias de esta agrupación las actividades manufactureras que suponen la producción de bienes y mercancías (epígrafes 2 a 4, CNAE – 93), así como las actividades de producción, y apoyo a la producción, audiovisual (cine, video, televisión y radio. epígrafes 92.111 y 92.112. CNAE – 93).

Se incluyen asimismo los talleres artesanales y los talleres de reparación de vehículos, de artículos personales y de bienes de uso doméstico, y también las empresas dedicadas al saneamiento público.

Se excluirán de esta agrupación aquellas actividades de la misma naturaleza que sean consideradas como *usos especiales* en la agrupación A.4.1 siguiente.

- ii. *Uso logístico.* Son propias de esta agrupación las actividades dedicadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías.

Se incluyen asimismo las actividades de transporte de mercancías y los servicios anejos que garantizan su funcionamiento. Además, se incluyen

las actividades de exhibición y venta de vehículos de motor (automóviles, camiones, autobuses y similares, y caravanas).

Se excluirán de esta agrupación aquellas actividades de la misma naturaleza que sean consideradas como *usos especiales* en la agrupación A.4.2 siguiente.

- iii. *Usos empresariales*. Son propias de esta agrupación las actividades de servicios a las empresas dedicadas a la creación, manipulación, tratamiento y difusión de información y, en general, todas las incluidas en los epígrafes 65 a 74 de la CANE – 93.

A los efectos de esta normativa estas actividades se identifican, en general, con las que convencionalmente se incluyen en el llamado “terciario de oficinas”. No obstante, aquellas actividades de este tipo que se ejerzan en la vivienda habitual como Despachos Profesionales se regularán según la normativa de la vivienda.

- iv. *Usos especiales*. Se trata de actividades que por su naturaleza son técnicamente incluibles en algunas de las agrupaciones anteriores, pero por presentar características altamente peculiares sobre requisitos de su propio espacio, o impactos sobre terceros, pueden exigir una regulación urbanística propia y diferenciada de la que se establece normalmente entre las tres agrupaciones anteriores.

1. *Usos dimensional y ambientalmente especiales*. Se refieren, en primer término, a aquellas actividades industriales o logísticas cuyas dimensiones y (o) la especificidad de su espacio construido reclaman enclaves propios individualizados al margen de cualquier ámbito de ordenación convencional compartido con otras empresas.

En segundo término, se incluyen aquí aquellas otras actividades como actividades especialmente *molestas*, *insalubres*, o que hayan sido señaladas como particularmente *nocivas* o *peligrosas* en la normativa municipal o autonómica correspondiente y por ello exijan localizaciones específicas, independientes de las de otras actividades, o un control de su proximidad con el ámbito de implantación de otros usos.

2. *Usos de almacenaje y depósito al aire libre.* Se refieren a aquellas actividades que no suponiendo problemas ambientales como los implicados en A.4.1 requieren principalmente espacios específicos al aire libre para el depósito, almacenaje o guarda de sus productos.

Son propias de este grupo las actividades de depósito de chatarra o de productos de deshecho, o destinados al reciclaje, y también las playas de guarda o depósito de materiales de construcción, de maquinaria o de vehículos, para uso o para la venta.

### **Artículo 6.3.2. Condiciones de compatibilidad ambiental.**

Aquellas actividades consideradas en las normativas ambientales municipales y autonómicas como altamente contaminantes a través del aire, del agua o de los suelos, y peligrosas para las personas o los bienes, solamente podrán ubicarse en enclaves específicos bajo las condiciones que dicha normativa determine en relación a distancias a otros usos, protección de sus bordes o requisitos de las infraestructuras, edificaciones e instalaciones.

El resto de actividades que comporten efectos contaminantes por emisión de polvo, humo, fluidos, ruidos, vibraciones o resplandores deberán sujetarse a los requisitos que señale al respecto la ordenanza ambiental municipal, o la normativa autonómica, sin perjuicio de las condiciones de implantación que se señalan en el Artículo 6.3.3 de estas Normas.

### **Artículo 6.3.3. Condiciones de implantación de los usos productivos.**

Las actividades empresariales (A3) y las de los usos industrial (A1) y logístico (A2) podrán implantarse en suelos ordenados comúnmente bajo la denominación de *uso productivo* como uso global general, con las condiciones de zonificación y pormenorización que el planeamiento de desarrollo considere necesarias o convenientes.

Podrán instalarse en edificios multiuso (aunque exclusivamente destinados a acoger diferentes actividades del uso productivo), aquellas incluidas en las agrupaciones A1, A2 y A3, con las siguientes exclusiones y condicionamientos.

Quedarán excluidos de esta posibilidad las que hayan sido señaladas como actividades altamente contaminantes o peligrosas por la normativa ambiental municipal y autonómica según lo indicado en el punto 1 del Art. 6.3.2 anterior.

Se excluirán, asimismo, aquellas indicadas en el punto 2 del Art 6.3.2, que sobrepasen los umbrales admisibles de emisión que establezca la normativa ambiental municipal para este tipo de edificios. En todo caso, los talleres metálicos, cerrajería, carpintería y tintorería solamente podrán situarse en la planta baja de estos edificios.

Las actividades incluidas en los grupos A1, A2 y A3 podrán desarrollarse en unos espacios específicos, exclusivamente destinados a estos usos, que se denominan aquí minipolígonos.

Al igual que en los polígonos convencionales, cada uno de estos grupos de actividad pueden formar el uso global del minipolígono o bien puede combinarse en distintas mixturas cuando la denominación de *uso productivo* sea el uso global.

Las condiciones de ordenación se regulan en la Ordenanza de Zona, bajo el *grado 1b* y su desarrollo se realizará a través de un Estudio de Detalle, sin perjuicio de las indicaciones que pudiera establecer el Plan General para cada situación concreta o, en su caso, el Plan Parcial que los incluya en su ámbito.

Las actividades pertenecientes a los grupos A.1, A.2 y A.3 podrán establecerse en planta baja de edificios cuyo uso principal sea distinto al uso productivo y la ordenanza de aplicación lo permita, siempre que cumplan las condiciones ambientales establecidas en estas Normas para los usos de que se trate y las siguientes:

Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias peligrosas.

Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).

Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, ruido, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o bienes.

Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento.

Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.

Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones Legales de aplicación.

Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.

No obstante se excluye de esta posibilidad, debiendo situarse siempre en suelos destinados a *uso productivo*, o en edificio exclusivo los siguientes:

Talleres de carpintería metálica, de cerrajería y de carpintería de madera.

Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.

Lavado y engrase de vehículos a motor.

Talleres de reparaciones eléctricas.

Emisoras de radio.

En todo caso los locales que alberguen estas actividades toleradas deberán cumplir las siguientes condiciones:

Contar con acceso directo desde la vía o espacio público. En ningún caso se permitirá el acceso de vehículos a los locales, por lo que la anchura de sus accesos estará limitada a 1,40 metros

Cuando se instalen en plantas inferiores a la baja deberán, con carácter general, estar vinculados a un local de planta baja con el que deberán tener una superficie de contacto de al menos 8 m<sup>2</sup> y permitir una fácil evacuación en caso de incendio. No obstante, las actividades de los grupos A1 y A3 deberán contar con sistemas de iluminación y ventilación natural (patio inglés u otros).

5. Las actividades de oficina corresponderán normalmente a las incluidas en la agrupación A3. Estas actividades podrán ubicarse como uso único o principal en edificios o suelos exclusivos destinados a este tipo de funciones, o bien como actividades complementarias asociadas a, o dependientes de, actividades de las agrupaciones A1 y A2, en los edificios o suelos destinados a esos usos. También podrán situarse en edificios independientes dentro de parcelas destinadas a un uso principal industrial o logístico, cuando se trate de una actividad funcional y organizativamente integrada con la actividad principal y ésta se incluya en los *usos especiales* o en el Tipo V.

Las oficinas podrán situarse en planta baja, inferiores a la baja y primera de edificación de uso residencial principal, cumpliendo las siguientes condiciones de acceso:

Contar con acceso directo desde vía o espacio público, desde los espacios comunes del edificio, o estar vinculadas a un local de planta baja con el que tengan una superficie de contacto de al menos 10 m<sup>2</sup>.

Permitir la evacuación en caso de incendio de acuerdo con la normativa establecida a estos fines.

Contar con ventilación e iluminación natural.

Las oficinas podrán situarse en plantas de pisos de edificios de uso principal residencial, sujetas a las siguientes condiciones:

Disponer de autorización del propietario del inmueble.

Estar autorizada la implantación de locales destinados a actividades de oficina en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios.

Permitir la evacuación en caso de incendio de acuerdo con la normativa establecida a estos fines.

Que la compatibilidad de usos de la calificación lo permita.

8. Los despachos profesionales podrán instalarse en cualquier planta de edificios de viviendas y tener acceso desde sus elementos comunes, quedando regulados por la normativa del uso de viviendas.

Las actividades existentes incluíbles en la agrupación A1 y A2, mayores de 5.00 m<sup>2</sup>c, o las consideradas dentro de los *usos especiales*, A4, se regularán por lo establecido en la ordenanza Productivo 3. La implantación de nuevas actividades como las que aquí se indican requerirá la formulación de un Plan Especial acompañado de la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental, en el que se contemple:

- i. La justificación de la idoneidad del emplazamiento y de su repercusión urbanística.
- ii. El impacto de la instalación sobre la red viaria de la movilidad y el aparcamiento.
- iii. El impacto visual de la instalación sobre el entorno, sea urbano o sea el espacio natural o rural.
- iv. El impacto sobre las redes de infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, saneamiento, red eléctrica y residuos.
- v. La justificación del cumplimiento de las condiciones medioambientales exigidas en la normativa del Plan.
- vi. La viabilidad económica de la implantación.
- vii. En el caso de aquellos *usos especiales* de la categoría A4.1 caracterizados allí por su problemática ambiental se atenderá a las repercusiones de esos efectos problemáticos sobre el medioambiente o a los debidos a su peligrosidad sobre otros enclaves que puedan ser, previsiblemente, afectados por la implantación.

#### **Artículo 6.3.4. Instalaciones de suministro de carburantes para automóviles.**

Se considera como un caso singular dentro del uso industrial y como tal será tratado.

Para autorizarse su instalación deberá tramitarse un "Plan Especial", en el que se garantice la resolución de las condiciones de accesibilidad, protección, impacto ambiental, etc., y se establezcan además los parámetros reguladores de las construcciones: separaciones, altura, etc., en relación a la zona en que se ubiquen. En ningún caso el índice de edificabilidad superará al de la zona en que se sitúe.

Al no ser un uso específicamente previsto en ninguna de las diferentes calificaciones de suelo, será discrecional para el Ayuntamiento la apreciación de la conveniencia u oportunidad de su instalación, y por consiguiente de la tramitación del Plan Especial referido en el párrafo anterior. Por ello, la denegación del trámite del Plan Especial, no dará lugar a ningún tipo de indemnización.

Para las zonas calificadas como MC o CTP la instalación solamente podría tramitarse si se sitúa en una manzana exclusiva, o en el extremo de una manzana, siempre y cuando se resuelva convenientemente la medianería con las edificaciones colindantes.

En el suelo no urbanizable, este tipo de instalaciones, se entienden incluidas dentro de la "ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicio y dotación y equipamientos públicos", por lo que podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento de acuerdo a o dispuesto en el artículo 52 de la LOUA previa la tramitación del Plan Especial de Actuación de Interés Público, según lo señalado en el artículo 14.1.13 y en la sección tercera del capítulo primero del título XIV del PGOU, en las siguientes zonas cuyo uso se considera admisible:

Suelos con pendientes mayores del 30%

Áreas de Sensibilidad Paisajística

Suelo Agrícola

Por tal supuesto, no regirán más condiciones de la edificación que la separación a linderos de la parcela, que se fija en 10 metros la altura máxima de la edificación

fijada en 7 metros y en 10 metros para el resto, y la condición de que las edificaciones habrán de armonizar con el paisaje en que se sitúen. Se establece para este caso una parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

**CAPITULO CUARTO. USO TERCIARIO.****Artículo 6.4.1. Definición y clases.**

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

Incluido el uso empresarial o de oficinas en el capítulo anterior, se consideran aquí los siguientes usos pormenorizados terciarios distintos al de oficinas.

Hospedaje.

Comercio.

2.3. Recreativo.

2.4. Hostelería.

**Artículo 6.4.2. Hospedaje.**

Hospedaje es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias... etc.

Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.) asimismo totalmente independientes de las del resto del edificio.

**Artículo 6.4.3. Comercio.**

Se denomina comercio al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha

venta, o que realizan reparaciones de los mismos. A su vez, se entenderán específicamente incluidos en este grupo las lavanderías, salones de peluquería, de estética y similares.

Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio, y que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo (PB+2).

Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el apartado primero de este artículo, en edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse en planta baja y/o sótano.

Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

En ningún caso, la superficie de venta de acceso público será menor de 6 m<sup>2</sup>.

En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad.

Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el párrafo primero del presente artículo, para no ser clasificadas como uso industrial, deberán cumplir además que:

El espacio destinado a elaboración o taller de reparación no supere los 200 m<sup>2</sup> de superficie útil.

#### **Artículo 6.4.4. Gran superficie comercial o centro comercial.**

A los efectos de lo dispuesto en este Plan General, se considerará gran superficie comercial todo establecimiento que cumpla los condicionantes determinados por la Ley en vigor de Comercio Interior de Andalucía.

**Artículo 6.4.5. Instalación de grandes superficies comerciales.**

La instalación o ampliación de una gran superficie comercial deberá obtener, previamente a la licencia de obras, la licencia de apertura correspondiente, con la documentación y trámite que determine la Ley vigente de Comercio Interior de Andalucía.

**Artículo 6.4.6. Instalación de grandes superficies comerciales superiores a 10.000 m<sup>2</sup> de superficie de venta.**

La instalación o ampliación de una gran superficie comercial, de superficie de venta (definida según la legislación vigente de Comercio Interior) superior a los 10.000 m<sup>2</sup>, o de techo superior a los 12.000 m<sup>2</sup>c, necesitará la firma de un convenio con el Ayuntamiento, esté o no recogida en un plan urbanístico. Así mismo requerirá la tramitación de un Plan Especial si no estuviera recogida en algún planeamiento de desarrollo, con el contenido del punto 3 de este artículo.

En el convenio se incluirá, en todos los casos, la reversión de las plusvalías generadas por dicha calificación comercial con superficie de venta superior a los 10.000 m<sup>2</sup> o techo superior a los 12.000 m<sup>2</sup>c, que serán evaluadas por el Ayuntamiento, a favor de la mejora y modernización de las estructuras existentes en el municipio que se ven repercutidas por una instalación comercial de ese tamaño, con especial atención al centro histórico de la ciudad.

El Plan Especial, o el planeamiento que contenga la superficie comercial mencionada, contendrá, además de las especificaciones de la Ley del suelo y del Plan General, la documentación que permita valorar la adecuación de la instalación solicitada a los usos del suelo previstos en el planeamiento urbanístico y territorial en vigor, así como calcular su impacto sobre el viario general y local, ordenar ambos en función de dichos usos y de los tráficos previstos, garantizar su accesibilidad en transporte privado y público y la disponibilidad de aparcamientos en proporción superior a una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de techo comercial, e inferior a una plaza por cada 15 m<sup>2</sup>, igualmente de techo comercial. Los aparcamientos se dispondrán fundamentalmente subterráneos; los que se dispongan en superficie deberán estar convenientemente arbolados y ajardinados.

Este Plan Especial puede ser sustituido por el planeamiento que le corresponda a los suelos en el PGOU, siempre que incluya la documentación descrita en el apartado anterior, estudiada para el uso comercial con la intensidad y extensión que se solicita.

No se podrá realizar ninguna modificación del Plan General para cambiar los usos global o pormenorizado, o sus intensidades, que incluya o amplíe un comercial mayor de 10.000 m<sup>2</sup> de superficie de venta o de techo mayor de 12.000 m<sup>2</sup>c, sin realizar un estudio de evaluación de impacto territorial que incluya:

Evaluación de la localización elegida en relación con otras alternativas que pudieran plantearse.

Compatibilidad entre la implantación prevista y los objetivos del PGOU.

Coordinación con otras actuaciones en la zona con incidencia sobre la ordenación del territorio.

Condiciones de accesibilidad en una gama lo más amplia posible de medios de transporte.

La Modificación del Plan General con dicho contenido no podrá aprobarse sin la firma del convenio previo, y sin aprobarse simultáneamente con el Plan Especial, descritos en apartados anteriores.

#### **Artículo 6.4.7. Recreativo.**

Comprende:

Salones de recreativos y de juegos, así como bingos, casinos, etc. Estas actividades no podrán instalarse en edificios destinados total o parcialmente a uso educativo.

Locales de espectáculos, tales como cines, teatros, etc.

Locales de espectáculos a desarrollar total o parcialmente al aire libre, tales como plazas de toros, cines de verano, autocines, auditorios, etc. Esta actividad

sólo podrá instalarse en parcela exclusiva.

Los apartados a y b de este grupo podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de accesos y evacuación adecuados independiente del resto del edificio, así como instalaciones generales (luz, agua, teléfono...) asimismo totalmente independientes de los del resto del edificio, y que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo (PB+2).

#### **Artículo 6.4.8. Hostelería.**

1. Comprende los cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiestas, etc.

2. Se distinguen:

2.1. Instalaciones sin actividad musical, o con ambientación musical con nivel de emisión inferior a 90 dB (A) de emisión, tales como bares, cafeterías, restaurantes, cervecerías, marisquerías, hamburgueserías, cafés, pizzerías, etc.

No tendrá la consideración de actividad musical la instalación de un único aparato receptor de televisión sin conexión a instrumentos amplificadores externos y la instalación de hilo musical a través de conexión telefónica a un servicio general sin interrupciones ni publicidad y con un nivel de emisión inferior a 90 dB (A).

En las terrazas está prohibida la instalación de elementos acústicos externos o megafonía, así como la realización de actuaciones en vivo.

A las actividades audiovisuales que se desarrollen por medios de aparatos electrónicos, audiovisuales, de reproducción de video, de realidad virtual o de karaoke, le son de aplicación las mismas condiciones y límites que a las actividades con música.

2.2. Instalaciones con actividad musical: Instalaciones con actividad musical, tales como bares musicales, pubs, disco-pubs, karaokes, tablaos, discotecas, salas de fiesta etc.

El uso definido en el apartado 2.2 de este artículo, será incompatible con el uso global residencial y de equipamiento, y por tanto, no podrá ejercerse esta

actividad, en ninguna calificación pormenorizada incluida dentro de las zonas de suelo urbano o urbanizable con predominio de uso residencial, sanitario, docente o cultural de la zonificación acústica de este PGOU. En los suelos urbanizables que no tengan dicho uso global o no estén incluidos con tales usos en la zonificación acústica, será el Plan Parcial quien evaluará dicha incompatibilidad o el grado de la misma. En el caso de no indicarse se entenderá igualmente incompatible el uso definido en el apartado 2.2 de este artículo con el uso global y los usos pormenorizados del sector.

Cuando la compatibilidad de usos del Plan Parcial del suelo urbanizable permitiera el uso de instalaciones con actividad musical, se tendrá en cuenta las siguientes limitaciones:

Bares musicales, pubs, disco-pubs, karaokes.

En edificios destinados a viviendas, se permiten únicamente en locales de planta baja, siempre que los colindantes (laterales y superior) tengan un uso distinto a vivienda.

La superficie útil del local será como mínimo de 100 m<sup>2</sup>.

Tablaos, discotecas, salas de fiesta, etc

Solo se permiten en edificios exclusivos y exentos.

En las terrazas está prohibida la instalación de elementos acústicos externos o megafonía, así como la realización de actuaciones en vivo.

A las actividades audiovisuales que se desarrollen por medios de aparatos electrónicos, audiovisuales, de reproducción de video, de realidad virtual o de karaoke, le son de aplicación las mismas condiciones y límites que a las actividades con música.

**CAPITULO QUINTO. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.****Artículo 6.5.1. Definición y clases.**

Se define como uso de equipamiento comunitario el que sirve para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto los de carácter administrativo como los de abastecimiento.

A efectos de su regulación pormenorizada se definen:

Educativo.

Que comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, guarderías, academias, universidades, etc.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- a) Las guarderías y escuelas infantiles (de 0 a 6 años).
  - a.1) En edificios educativos y/o religiosos, exclusivos.
  - a.2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante y primera.
- b) Los centros escolares, academias, centros universitarios, ...:
  - b.1) En edificios educativos exclusivos.
  - b.2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante. Se permiten en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 200 m<sup>2</sup> de Sc.

c) Las academias de baile, danza o similares.

c.1) En edificios educativos exclusivos.

c.2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.

2.2. Servicios de interés público y social (SIPS).

Los que se destinan a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales.

a) Cultural.

Que comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos (bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación, etc.) y las actividades socioculturales y de relación (centros de asociaciones, agrupaciones, cívico-sociales, peñas, cofradías, centros parroquiales, etc.).

Las actividades de este grupo que contengan instalaciones clasificables dentro de hostelería, se consideraran designadas en este.

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, las actividades socioculturales y de relación sólo podrán ejercerse en planta por debajo de la tercera (incluida), con vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio.

b) Uso de asistencia sanitaria.

Que comprende los espacios o locales destinados a asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, centros de salud, ambulatorios, etc.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- En edificio sanitario exclusivo.
- En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.

c) Bienestar social.

Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales y residencias comunitarias (residencias de ancianos, residencias de estudiantes y residencias infantiles u otras similares).

c.1. Estas actividades solo podrán desarrollarse:

- En edificio exclusivo.
- En edificios destinados a viviendas, únicamente en planta baja y/o primera, con elementos de evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio.

En edificio educativo o religioso, exclusivos, únicamente en planta baja, primera y segunda.

c.2. Para ser considerada equipamiento comunitario deberá ser reconocida legalmente la actividad, con las autorizaciones precisas de las Administraciones competentes.

d) Religioso.

Que comprende los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo (templos, conventos, etc.).

En edificios destinados total o parcialmente a vivienda, sólo podrán ejercerse actividades comprendidas en este grupo en planta baja.

e) Otros servicios urbanos.

Mediante los que se cubren los servicios de protección y salvaguarda de los bienes y personas (bomberos, policía, guardia civil, prisiones, centros tutelares de menores u otros similares), servicios dedicados a telefonía (centrales de telefonía) y energía eléctrica (centro de transformación media y alta tensión). Se incluyen también en este grupo los usos propios de defensa, mediante los que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados.

f) Cementerios.

Mediante el que se proporciona el enterramiento de los restos humanos.

### 2.3. Deportivo

Que comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, jacuzzi, vestuarios, residencia de deportistas, aulas de enseñanza deportivas, u otras que tengan este carácter complementario).

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse actividades de este grupo en plantas sótano y baja. Se permiten en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 250 m<sup>2</sup>- de superficie construida.

**CAPITULO SEXTO. PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS.****Artículo 6.6.1. Definición y clases.**

1. Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, que tienen por objeto:

Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.

Proteger y aislar las vías de tránsito rápido.

Desarrollar juegos infantiles.

Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran.

Obtención mejores condiciones estéticas de la ciudad.

Cualquier otra finalidad análoga.

2. A los efectos de su regulación pormenorizada se distinguen:

Parque urbano.

Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a la mejora de la salubridad y la calidad ambiental.

Jardín.

Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética del entorno.

Área ajardinada.

Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento

del viario.

### **Artículo 6.6.2. Condiciones de aplicación.**

El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios destinados a zonas verdes requerirá un informe previo favorable de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento competentes en materia de medio ambiente relativo a la no repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales

### **Artículo 6.6.3. Parques urbanos y jardines.**

1. En los parques de superficie superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, además del uso como zona verde se admiten los deportivos, sociales y de aparcamiento con las siguientes restricciones:

La ocupación del suelo por todos ellos no será superior al veinte por ciento (20 por 100) de la extensión total del parque.

En caso de instalaciones deportivas descubiertas el porcentaje de ocupación podrá llegar al cuarenta por ciento (40 por 100).

La construcción de estas instalaciones, requerirá la redacción de un Proyecto de Obras de iniciativa municipal que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar la adecuación de las instalaciones con el carácter ambiental del parque o jardín.

Este proyecto contendrá memoria justificativa y plano de ordenación.

2. En los parques de superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados sólo se admite además del uso como zona verde o espacio libre, el de aparcamiento, que tampoco podrá superar el 20% de ocupación.

No obstante, a criterio municipal se permitirá, en su caso, justificadamente, la disposición de instalaciones vinculadas al uso y mantenimiento de las zonas verdes, con una ocupación máxima del 20% de la extensión total del jardín, debiendo redactarse a tal efecto Proyecto de Obras de Urbanización de iniciativa municipal que garantice el adecuamiento de las instalaciones con el carácter ambiental de los jardines.

**Artículo 6.6.4. Ordenación de espacios libres y jardines**

Los proyectos correspondientes definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada.

Se adoptarán los siguientes criterios:

Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.

La elección de las especies plantadas serán adecuadas al clima de la ciudad evitándose que por su inadaptación se produzca un sobre coste en la conservación de las mismas.

La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.

Deberán integrarse carriles bici que recorran la zona verde y en conexión con los del resto de la ciudad, no siendo excusa la inexistencia de éstos para tal integración.

Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.

Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.

El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.

Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la conservación de las mismas incluyendo las zonas ajardinadas e instalaciones.

Se podrá autorizar el vallado y cerramiento de estos espacios siempre que se garantice su apertura al uso público general durante el horario que establezca el Ayuntamiento.

#### **Artículo 6.6.5. Servidumbres**

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

**CAPÍTULO SÉPTIMO. APARCAMIENTOS.****Artículo 6.7.1. Definición.**

Se define como aparcamiento al espacio fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.

Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones destinados al estacionamiento temporal de vehículos.

**Artículo 6.7.2. Condiciones de aplicación**

Podrán autorizarse en edificios exclusivos previa petición justificada, que analice adecuadamente su incidencia en el tráfico y prevea su régimen de explotación.

La autorización municipal estará condicionada al informe favorable de un estudio que habrá de presentarse del posible efecto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Igualmente se condicionará a la existencia real del déficit a paliar.

**Artículo 6.7.3. Reservas de espacios para aparcamientos.**

En suelo urbano consolidado las reservas de aparcamientos serán las correspondientes a los usos según define el artículo 6.7.4. siguiente.

En suelo urbano no consolidado:

En el interior de las parcelas: las reservas dispuestas en el Artº 6.7.4.

Anejas a la red viaria:

- Suelos de nuevo desarrollo de menos de 10.000 m<sup>2</sup> de superficie.....0.5 plazas / 100 m<sup>2</sup>c
- Suelos de nuevo desarrollo de más de 10.000 m<sup>2</sup> de superficie..... 1 plaza / 100m<sup>2</sup>c

En las áreas de reforma interior y en los suelos, donde el grado de ocupación de la edificación haga inviable el cumplimiento de los estándares anteriores, lo que se justificará adecuadamente en el instrumento de desarrollo, se dispondrán anejas a la red viaria las plazas que permitiera la ordenación que se efectúe.

En suelo urbanizable:

En el interior de las parcelas:.....1,5 plazas/100 m<sup>2</sup>c  
Anejas a la red viaria.....1 plaza/100 m<sup>2</sup>c

Para las viviendas protegidas, la dotación mínima de aparcamientos en el interior de las parcelas, será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad lucrativa, sin perjuicio de que, cuando razones urbanísticas o de otra naturaleza lo aconsejen, se exija motivadamente, el mismo estándar de aparcamiento de las viviendas que no tengan tal calificación de públicas. En el exterior la reserva será la que corresponda según la superficie de los suelos donde se ubiquen.

Los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, y los Planes Especiales si ello es coherente con su finalidad, habrán de prever además suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad de otros usos, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada uso en los párrafos siguientes de este artículo y el siguiente, de manera que se aseguren espacios suficientes para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de dichos usos y su intensidad

Los Planes Parciales para uso productivo establecerán, por encima de las anteriores regulaciones, las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones, tráilers u otros medios de transporte previsibles de acuerdo con la naturaleza de los usos previstos, dimensionando las plazas de acuerdo con el tamaño de éstos. Todo ello según su propia normativa, recogida en el Título XII de este PGOU.

En usos dotacionales, la reserva de plazas de aparcamientos se establecerá en función de la demanda efectiva de dichos usos. La dotación mínima será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo.

**Artículo 6.7.4. Reservas de aparcamiento por usos.**

1. Para los edificios de nueva planta, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento fuera de la calzada que se regulan en el apartado siguiente.

Dichas plazas podrán disponerse bien en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar o en solares a una distancia no mayor de 300 metros cuya propiedad se acreditará debidamente para obtener licencia.

Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

Para uso de vivienda las siguientes, computadas por cada 100 m<sup>2</sup>c incluidas zonas comunes, o por vivienda, según resulte más restrictivo:

- Calificaciones OA1, CJ, CTP, UAD, UAS.....1,5 plazas
- Calificaciones OA2 y MC, con  $1e < 4m^2c/m^2s$ .....1,5 plazas
- Calificaciones OA2 y MC, con  $4m^2c/m^2s < 1e < 5m^2c/m^2s$ .....1,2 plazas
- Calificaciones OA2 y MC, con  $1e > 5m^2c/m^2s$ .....1 plaza

Dicha escala del estándar tiene en cuenta las dificultades que pueda haber para la ubicación en sótano del número de plaza exigibles en las zonas de mayor edificabilidad. El objetivo es no superar las dos plantas de sótano, como regla general, para no afectar excesivamente a las condiciones hidrogeológicas de los suelos, ni crear servidumbres en el subsuelo más allá de lo imprescindible, ni incrementar innecesariamente el coste constructivo o las dificultades de construcción y funcionamiento del propio aparcamiento.

En las zonas de Ciudad Histórica las reservas mínimas serán las indicadas por su propio planeamiento, y con sus propias condiciones. Si no estuvieran fijadas, la reserva mínima será de una plaza, computada de igual forma al párrafo anterior.

Para las viviendas protegidas, la dotación mínima será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de vivienda, incluidas zonas comunes, sin perjuicio de que, cuando razones urbanísticas o de otra naturaleza lo

aconsejen, se exija motivadamente, el mismo estándar de aparcamiento de las viviendas que no tengan tal calificación de públicas.

Sólo se eximirán de esta obligación de disponer de aparcamiento o garaje, ya sea en subsuelo o en superficie, aquellos solares de Suelo Urbano situados en zonas consolidadas por la edificación en los que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

Los que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>.

Los que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 metros.

Los que tengan su frente de fachada inferior a 6 metros.

Las parcelas de Suelo Urbano en las que concurran alguna de estas circunstancias pero que sean consecuencia de nueva parcelación, habrán de hacer su previsión de aparcamientos en unidades zonales contiguas a las viviendas y en la proporción establecida en este apartado.

Para todo otro uso diferente del de vivienda, se hará la previsión de plazas correspondiente al uso obligado en proyecto, y en cualquier caso la dotación mínima será de 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de oficina, por cada 25 m<sup>2</sup> de techo comercial de establecimiento >2.500 m<sup>2</sup> y por cada 50 m<sup>2</sup> de techo comercial de establecimiento <2.500 m<sup>2</sup> El número máximo de plazas será de una plaza por cada 15 m<sup>2</sup>c.

Los estudios de tráfico que deban hacerse para la autorización de una gran superficie comercial tendrán en cuanto para sus flujos el número de plazas que se dispongan.

Por industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso productivo, una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie industrial y una plaza cada 80 m<sup>2</sup> de uso logístico, con las condiciones del Capítulo 11 del Título XII de este PGOU.

Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorium, gimnasios y locales análogos.

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

Hoteles y residencias. Las reservas mínimas serán las siguientes:

Instalaciones de 5 estrellas: una plaza por cada 3 habitaciones.

Instalaciones de 4 estrellas: una plaza por cada 4 habitaciones.

Instalaciones de 3 estrellas: 1 plaza por cada 5 habitaciones.

Instalaciones de 2 o menos estrellas: una plaza por cada 6 habitaciones.

2.6. Clínicas, sanatorios y hospitales: una plaza por cada 2 camas, o cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

2.7. Bibliotecas, galerías de arte, y museos públicos: deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 metros en establecimientos de más de 1.600 m<sup>2</sup>.

2.8. Centros de mercancías. Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa, y se observará especialmente lo regulado en el artículo 12.8.11 de estas Normas.

3. Lo dispuesto en los anteriores apartados, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambio de uso.

En caso de edificios destinados a diversos usos, el número mínimo de plazas de aparcamiento se determinará en función del número de plazas asignado a cada uno de los usos.

**CAPITULO OCTAVO. SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES.****SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.****Artículo 6.8.1. Clases de dotaciones.**

1. La red de dotaciones de este Municipio está constituida por el suelo, las edificaciones y las instalaciones públicas o privadas que el Plan General o sus instrumentos de desarrollo califiquen para alguno de los usos globales o pormenorizados que tengan carácter dotacional.
2. Las dotaciones pueden ser públicas, denominadas sistemas, o privadas, distinguiéndose:

Sistemas generales.

Sistemas locales.

Dotaciones privadas.

**Artículo 6.8.2. Sistemas Generales y Sistemas Locales.**

El presente Plan General, en sus contenidos de ordenación pormenorizada y en el planeamiento que lo desarrolle, complementará la estructura de articulación territorial y urbana definida por los sistemas generales, mediante el señalamiento y definición en los ámbitos espaciales que correspondan de los sistemas locales.

Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

La localización y definición de las características de los sistemas locales se realizará atendiendo a la estructura de articulación territorial y urbana establecida en ese Plan General de conformidad con los siguientes criterios:

Potenciar y proteger la funcionalidad de los sistemas generales.

Complementar los niveles de servicio ofrecidos por los sistemas generales.

Facilitar el acceso de los usuarios a los sistemas generales.

Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación.

La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales y locales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Capítulo Sexto del presente Título (regulación del uso dotacional); Título IX. (Normas de protección del medio natural y urbano); y Capítulo Decimotercero del Título XII (Ordenanza del suelo urbano: Zona de Equipamiento). 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.

### **Artículo 6.8.3. Usos compatibles de interés público y social.**

En los suelos calificados de viario, zonas verdes y espacios libres, se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas, otros usos públicos de interés público y social y aparcamientos. Tal y como especifica el artículo 6.6.3 de este PGOU.

El ayuntamiento titular de los mismos, podrá desafectar el subsuelo a partir de la cota -1,3 metros descendente, para adscribirlo como bien patrimonial del Ayuntamiento o de la forma específica al Patrimonio Municipal del Suelo, según disponga el acuerdo de adscripción, con destino a aparcamiento privado, lo que originará que en el plano vertical coexista suelo y subsuelo con distinta naturaleza jurídica, situación que se formalizará, bien mediante la construcción de un Complejo Inmobiliario, bien mediante la segregación de

volúmenes en el plano vertical, y todo ello siempre se garantice:

No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se contenga, procurando la no desaparición completa de la vegetación, en el caso de que esté consolidada.

Compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, así como posibilitar la plantación de arbolado de porte manteniendo las rasantes originales.

Compromiso de otorgar a tal superficie el uso efectivo previsto por el planeamiento, caso de que no se hubiera implantado.

Compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

Con independencia de la existencia de razones de conveniencia u oportunidad que aconsejen la desafectación, el subsuelo existente bajo la indicada clase de suelo podrá destinarse en todo caso a uso de aparcamiento.

A partir de la cota  $\pm 0$  vertical ascendente se podrán construir en tales suelos aquellas instalaciones imprescindibles para el buen funcionamiento del aparcamiento que se construya.

En los suelos calificados de equipamiento, se admitirán, igualmente, otros usos públicos de interés público y social y aparcamientos, siendo preceptivo, igualmente, cuando el uso no sea el de aparcamiento de vehículos, la redacción de un Plan Especial. A tal efecto para el citado uso de aparcamientos, la segregación o división vertical será como mínimo la cota  $-1$  descendente, salvo que procediese la cota  $\pm 0$ , según se considere técnicamente.

#### **Artículo 6.8.4. Implantación efectiva del uso dotacional.**

1. Cuando el Ayuntamiento así lo estime, en atención a las necesidades de cada zona, podrán implantarse equipamientos sociales en suelos calificados de educativo o deportivos, y viceversa sin que ello implique la necesidad de tramitar modificación de elementos del Plan General.
2. Los suelos de sistemas generales y locales calificados de equipamiento comunitario, podrán ser igualmente cedidos a particulares o instituciones

privadas de acuerdo con la legislación urbanística y de bienes de las Entidades Locales vigente, con la finalidad de garantizar la prestación del servicio de interés público previsto en el planeamiento, siempre que dicho equipamiento no haya sido implantado, ni esté prevista su implantación a medio o corto plazo por ningún organismo público, y siempre que se destinen a equipamiento deportivo o alguno de los usos establecidos para el Sistema General de "Equipamientos y Servicios Públicos" en estas normas.

## **SECCION 2ª. SISTEMAS GENERALES.**

### **Artículo 6.8.5. Definición y Clases.**

Constituyen los sistemas generales del municipio de Málaga el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen con destino de uso y dominio público para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en el uso global dotacional por formar parte de la estructura general y orgánica del territorio, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Málaga el Plan General.

El presente Plan General, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de sistemas generales:

Sistema General de Comunicaciones.

Sistema General Viario.

Sistema General de Espacios Libres.

Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos.

Sistema General de Infraestructuras Urbanas.

### **Artículo 6.8.6. Tipos de Sistemas Generales.**

En atención al ámbito preferente de servicio de los sistemas generales, éstos podrán ser de los siguientes tipos.

Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.

Sistemas Generales de Interés Municipal.

#### **Artículo 6.8.7. Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.**

Se consideran Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional a aquellos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito comarcal, provincial, regional o estatal, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal en cualquiera de las actividades antes señaladas.

La adquisición del suelo, la ejecución y la gestión de los Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que aquella y el Municipio pudieran suscribir.

#### **Artículo 6.8.8. Sistemas Generales de Interés Municipal.**

Se consideran Sistemas Generales de Interés Municipal a aquellos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales, sin perjuicio que, en función de su clase, pueda asumir funciones supramunicipales o existir más de uno de características similares en el municipio o en un núcleo urbano.

Con carácter general, la adquisición del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal corresponde al Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos por la LOUA.

La ejecución y gestión de los Sistemas Generales de Interés Municipal, según su clase y características, corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse.

El Municipio utilizará los instrumentos previstos en la LOUA, en los términos que se establecen en el presente Plan General, para sufragar los costes de ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipales de su competencia, en

condiciones que garanticen la justa distribución de los mismos entre los directamente beneficiados por la actividad urbanística.

#### **Artículo 6.8.9. Identificación.**

Los Sistemas Generales definidos por el Plan General se delimitan funcionalmente en el Plano de Ordenación Estructural (P.1.3. Usos Globales y Sistemas generales) y con las siglas "SG" en los de Ordenación General [P.2.1. Calificación, Usos y Sistemas, P.2.3. Gestión : Áreas de Reparto y Actuaciones urbanizadoras y P.2.7. Alineaciones y Alturas (y Rasantes)], si bien se adscriben los Sistemas Generales de Interés Municipal a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención, los que sean de titularidad privada.

---

#### **SISTEMAS LOCALES A OBTENER**

---

<b>SLV</b>	<b>VIARIO</b>
<b>SLEL</b>	<b>ESPACIO LIBRE</b>
<b>SLQ</b>	<b>EQUIPAMIENTO</b>

#### **Artículo 6.8.10. Regulación de los Sistemas Generales.**

La ordenación y regulación de los sistemas generales de Interés Municipal se establece por el presente Plan General. Sin perjuicio de lo anterior, podrán formularse Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA, para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación antes indicada. Con independencia de que su redacción estuviera o no prevista.

La inclusión de terrenos y edificaciones como sistema general conlleva a 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.

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 sistemas generales o elementos de los

mismos se efectuará directamente sin necesidad de figura de planeamiento de desarrollo, mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda, en función de la materia específica, de acuerdo con lo que al respecto establezca el Plan General.

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.

Los Planes Especiales antes definidos podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

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.

No obstante lo anterior, el Plan General contiene, respecto a determinados elementos de los sistemas generales, las oportunas previsiones en orden a su ejecución que deberán ser respetadas por el Plan Parcial o Especial que, en su caso y de acuerdo a lo previsto en la ficha correspondiente, deba formularse para su regulación pormenorizada y desarrollo.

En todo caso, podrán redactarse Planes Especiales que tengan por objeto no sólo la regulación pormenorizada de los sistemas generales sino, además, el establecimiento de las medidas de protección adecuadas a su naturaleza.

La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante proyectos de obras.

Los proyectos que desarrollen Sistemas Generales de Interés Supramunicipal Regional, podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, sin

necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

#### **Artículo 6.8.11. Clasificación del Suelo y Adscripción de los Sistemas Generales.**

El presente Plan General no establece clasificación del suelo para los sistemas generales de Interés Municipal, excepto cuando explícitamente se indique lo contrario, sin perjuicio de adscribir a alguna clase de suelo los que hayan de adquirirse a los efectos de su valoración y/o obtención.

#### **Artículo 6.8.12. Titularidad y régimen urbanístico de los Sistemas Generales.**

Los Sistemas Generales son de titularidad y gestión pública, con la excepción que se establece en el apartado 4º del presente artículo.

Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectados al uso o servicio que determina el presente Plan General.

Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a la titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en el la LOUA y en el presente Plan.

Los terrenos de titularidad pública calificados por el presente Plan como sistemas generales, cuyo uso no coincida con el previsto, deberán transmitirse al municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable. No obstante, los Sistemas existentes que se ubiquen sobre suelo de titularidad privada y cuyo uso coincida con el dotacional previsto por el Plan, no precisa necesariamente transmitir la titularidad del dominio a la Administración competente, si el mismo se gestiona por una empresa pública o privada legitimada por la Administración Sectorial competente en el servicio público de que se trate.

5. Los Sistemas Generales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincide con el previsto en el Plan General, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.

Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas generales, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable.

#### **Artículo 6.8.13. Formas de Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.**

Los Sistemas Generales de Interés Municipal se obtienen por cesión obligatoria y gratuita a través de la resolución de los correspondientes expedientes reparcelatorios, transferencia de aprovechamientos en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, reserva de aprovechamiento, ocupación directa, mutación demanial o expropiación en función del tipo de gestión determinado por el Plan, adscribiéndolos al dominio público, afectos al uso determinado por el presente Plan General.

Los suelos de titularidad privada que resulten calificados por el presente Plan General o los Planes de Sectorización como Sistemas Generales de Interés Municipal deberán, en ejecución de aquellos, pasar a titularidad pública a fin de prestar el servicio para el que hayan sido calificados.

Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior los suelos afectados por redes o instalaciones del Sistema General de Infraestructuras sobre los que se puedan constituir servidumbres, no resultando, por tanto, necesaria su titularidad para la prestación del servicio.

El presente Plan General prevé la obtención de los suelos de Sistemas Generales de Interés Municipal mediante los siguientes instrumentos urbanísticos:

Cuando estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación y ocupación directa.

Cuando no estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución, mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución y en su defecto mediante expropiación u ocupación directa.

En cualquiera de los supuestos anteriores mediante acuerdo de adquisición o permuta.

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

Los Planes de Sectorización preverán la obtención de los suelos de Sistemas Generales de Interés Municipal incluyéndolos o adscribiéndose a las áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución que delimiten.

A efecto expropiatorios la calificación del suelo como Sistema General conlleva la declaración de utilidad pública de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

La declaración concreta de necesidad de ocupación de bienes o derechos estrictamente indispensables para el fin de la expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales no incluidos en o adscritos a un sector o unidad de ejecución, se concretará en el instrumento de planeamiento que legitime la actividad de ejecución, por el procedimiento previsto en la legislación que le sea de aplicación.

Los suelos de Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional se obtendrán por la Administración titular por los instrumentos previstos en la legislación que le sea de aplicación. En el supuesto de suscribirse un Convenio Interadministrativo de Colaboración en el que el Municipio se comprometa a la aportación del suelo, este podrá aplicar los instrumentos previstos en el presente artículo.

#### **Artículo 6.8.14. Ocupación Directa de los Suelos de Sistemas Generales.**

La ocupación directa de los suelos de sistemas generales de Interés Municipal se regulará por lo establecido en los artículos 140, 141 y 142 de la LOUA.

#### **Artículo 6.8.15. Indemnizaciones Derivadas de la Ocupación o Cesión de los Suelos de Sistemas Generales.**

1. En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, se considerarán a todos los efectos gastos de urbanización propios del sector o unidad de ejecución al que se adscriban los suelos de sistemas generales, los derivados de las indemnizaciones que procedan en favor de sus propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones existentes sobre aquellos, así como el realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.
2. En el supuesto de que el Ayuntamiento hubiera procedido previamente a la ocupación directa o expropiación de los suelos de sistemas generales, las indemnizaciones que hubiera abonado por los conceptos indicados en el apartado anterior, se considerarán como suplidos adelantados con cargo a los gastos de urbanización propios del sector o unidad de ejecución, por los que deberá ser resarcido.

### **SECCIÓN 3ª. REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS GENERALES.**

#### **SUBSECCIÓN 1ª. SISTEMA GENERAL VIARIO.**

#### **Artículo 6.8.16. Composición del Sistema General Viario.**

El Sistema General Viario está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías, abarcando la red viaria principal, estableciendo las reservas de suelo necesarias para la localización de la citada red viaria principal.

El Sistema General Viario del presente Plan General está integrado por:

Carreteras y Vías Territoriales.

Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.

**Artículo 6.8.17. Composición y Regulación del Subsistema Viario de Carreteras y Otras Vías Territoriales.**

El subsistema de Carreteras y Otras Vías Territoriales está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General, por formar parte de las redes supramunicipales de carreteras, garantizar la interconexión viaria del municipio con el resto del territorio, así como, también la interconexión entre los distintos núcleos urbanos y de éstos con las redes de carreteras.

Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, ello sin perjuicio, en su caso, de su desarrollo normativo, derogación o modificación sobrevenida con posterioridad.

**Artículo 6.8.18. Composición y Regulación del Subsistema Viario de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.**

El subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General, por formar parte de la red viaria que garantiza la accesibilidad a las distintas zonas urbanas y al resto de suelos, instalaciones o construcciones de la estructura de articulación territorial, la racionalidad del desarrollo urbanístico y la libre movilidad de los ciudadanos.

Las infraestructuras y suelos de los Tramos Urbanos de Carreteras y las Travesías se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía y supletoriamente por lo establecido en el apartado siguiente.

Las infraestructuras y suelos de las Vías Urbanas Principales se regularán por la normativa estatal sobre tráfico, circulación de vehículos y seguridad vial, así como por lo establecido en el presente Plan General.

**SUBSECCIÓN 2ª. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.**

**Artículo 6.8.19. Composición del Sistema General de Comunicaciones.**

El Sistema General de Comunicaciones está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías, abarcando la red viaria principal, el sistema ferroviario, metropolitano, portuario, aeroportuario y los centros de transportes, englobando tanto a las urbanas como a las interurbanas, estableciendo las reservas de suelo necesarias para la localización de las redes viarias y ferroviarias, áreas de acceso a las mismas y todas aquellas otras vinculadas a las mismas, como estaciones de ferrocarril y autobuses, puerto, aeropuerto y otras instalaciones análogas.

El Sistema General de Comunicaciones del presente Plan General está integrado por los siguientes subsistemas:

Ferrovionario.

Transporte Público.

Portuario.

**Artículo 6.8.20. Composición y Regulación del Sistema General Ferroviario.**

El Sistema General Ferroviario está compuesto por los suelos, instalaciones, construcciones e infraestructuras que se señalan como tales en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General por estar al servicio de la funcionalidad de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 39/2003 de 17 de Noviembre del Sector Ferroviario; RD 2387/2004 de 30 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario y por Ley 16/1987, de 30 de Julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres sin perjuicio, en su caso, de su desarrollo normativo, derogación o modificación sobrevenida con posterioridad.

**Artículo 6.8.21. Composición y Regulación del Sistema General de Transporte público.**

El Sistema General de Transporte Público está compuesto por los suelos, instalaciones, construcciones e infraestructuras que se señalan como tales en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General, por estar destinadas a prestar servicio a los usuarios y a las empresas del sector del transporte, así como a facilitar la localización de las actividades relativas al transporte, a la logística y a la distribución y contratación de mercancías.

Las infraestructuras y suelos de este subsistema se reglarán por lo establecido en la Ley 5/2001, por la que se regulan las Áreas de Andalucía, así como por lo establecido en el presente Plan General para el uso global Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

#### **Artículo 6.8.22. Composición del Sistema General Portuario.**

El Sistema General Portuario está compuesto por los suelos, instalaciones, construcciones e infraestructuras que se señalan como tales en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General por estar al servicio de la funcionalidad del transporte marítimo de mercancías y personas.

#### **Artículo 6.8.23. Regulación del Sistema General Portuario.**

Este Sistema se regulara por lo establecido en la siguiente normativa:

Ley 22/1988 de 28 de Julio de Costas.

RD 1471/1989 de 1 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/88 de 28 de julio de Costas

Ley 27/1992 de 24 de Noviembre de Puertos y Marina Mercante.

Ley 48/2003, de 26 de noviembre de régimen económico y de prestación de servicios de los Puertos de Interés General.

Ley 8/1988, de 2 de noviembre de Puertos Deportivos en Andalucía

Ley 21/07 de 18 de diciembre de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía.

### **SUBSECCIÓN 3ª. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.**

#### **Artículo 6.8.24. Composición del Sistema General de Espacios Libres.**

El Sistema General de Espacios Libres está compuesto por los terrenos y las instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo, y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

El Sistema General de Espacios Libres del presente Plan General está integrado por los siguientes tipos de áreas:

Parques urbanos públicos.

Playas.

#### **Artículo 6.8.25. Composición y Regulación de los Parques Urbanos Públicos.**

Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Urbanos Públicos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, arbolados, ajardinados y en general acondicionados para la estancia y el paseo y que se señalan en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General.

En los Parques Urbanos se permiten los usos y construcciones previstos en el artículo 6.6.3 de este PGOU.

#### **Artículo 6.8.26. Composición y Regulación de las Playas.**

Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Playas los espacios de uso y dominio públicos que constituyen las playas según lo dispuesto en el artículo 3.1.b) de la Ley de Costas.

Su clasificación en este Plan General es de Suelo No Urbanizable. Quedan recogidas en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General.

Las playas están destinadas al uso común general y únicamente pueden ubicarse en ellas actividades e instalaciones que por su naturaleza no pueden tener otra localización (artículo 32.1 Ley de Costas), estando en todo caso prohibidas las utilizaciones para usos residenciales o habitacionales, ejecución

de vías de transporte y áreas de servicio, actividades que impliquen destrucción de yacimientos de áridos, tendido aéreo de líneas eléctricas de alta y media tensión, vertido de residuos sólidos y aguas residuales sin depuración y la publicidad (artículo 32.1 Ley de Costas), estando en todo caso prohibidas las utilizaciones para usos residenciales o habitacionales, ejecución de vías de transportes y áreas de servicio, actividades que impliquen destrucción de yacimientos de áridos, tendido aéreo de líneas eléctricas de alta y media tensión, vertido de residuos sólidos y aguas residuales sin depuración y la publicidad (artículo 32.2 en relación con el artículo 25 Ley de Costas).

La regulación de las playas se ajusta, entre otras, a lo establecido en la siguientes normativa:

Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Ley 22/1988 de 28 de Julio de Costas.

RD 1471/1989 de 1 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/88 de 28 de julio de Costas

Decreto 14/1996, de 16 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la calidad de las aguas litorales.

Decreto 194/1998, de 13 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento sobre Vigilancia Higiénico-Sanitaria de las Aguas y Zonas de Baño de carácter marítimo.

Real Decreto 258/1989, de 10 de marzo, sobre normativa general de vertidos de sustancias peligrosas desde tierra al mar.

Real Decreto 1341/2007, de 11 de octubre, sobre la gestión de la calidad de las aguas de baño.

#### SUBSECCIÓN 4ª. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

##### **Artículo 6.8.27. Composición del Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos.**

El Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos está compuesto por los terrenos, las construcciones, las instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos

y que se señalan en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General.

El Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos del presente Plan General comprende todos aquellos centros públicos al servicio de la población y destinados a los usos definidos en el Artículo 6.6.1. y concordantes.

SUBSECCIÓN 5ª. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

**Artículo 6.8.28. Composición del Sistema General de Infraestructuras Urbanas.**

El Sistema General de Infraestructuras Urbanas está compuesto por los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético, el tratamiento y la defensa de las áreas urbanas frente a las inundaciones, y otras infraestructuras, y que se señalan en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General.

El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los siguientes tipos:

Las infraestructuras del ciclo del agua.

Las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica.

Las infraestructuras de defensa hidráulica.

Otras infraestructuras: Telecomunicaciones, oleoductos y similares.

**Artículo 6.8.29. Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras Urbanas Básicas.**

1. En desarrollo del presente Plan General el Ayuntamiento, si así lo considera necesario, podrá formular y aprobar Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA y en el artículo 4.7 anterior, para determinar las soluciones concretas de los distintos sistemas de infraestructuras, que deban permitir el desarrollo del suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado.
2. Estos Planes Especiales deberán, al menos, considerar una de las infraestructuras indicadas en el apartado anterior, así como establecer las

soluciones técnicas precisas para una o varias de las áreas de reparto delimitadas.

3. Las soluciones técnicas de las infraestructuras que aborden los Planes Especiales deberán estar consensuadas con las compañías o empresa suministradoras y con las Administraciones responsables, en su caso.
4. El grado de definición de las soluciones técnicas deberá permitir el desarrollo posterior de proyectos de obras parciales o integrales y su evaluación económica.
5. Los Planes Especiales contendrán una distribución entre los sectores, unidades de ejecución o ámbitos afectados en cada caso, de los costes de las actuaciones. La distribución tendrá en cuenta tanto las condiciones particulares previas de cada sector, unidad de ejecución o ámbito, como el aprovechamiento que les determine el presente Plan.

#### **Artículo 6.8.30. Composición y Regulación del Subsistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.**

Forman parte del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinadas a la captación, transporte, tratamiento, almacenamiento y distribución principal de agua para abastecimiento urbano y las destinadas a recogida troncal, bombeo, transporte, depuración, reutilización y vertido de las aguas usadas y de las aguas pluviales en el proceso que les afecte, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos.

La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aún cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:

Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.

Afectar a suelos urbanos o urbanizable, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.

En suelos urbanos y urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.

En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente bajo suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.

El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

#### **Artículo 6.8.31. Composición y Regulación del Subsistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.**

Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica, los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la distribución general de energía eléctrica en alta y media tensión y a la subestaciones de transformación alta/media y media/alta, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos de urbanización o de obras aprobados por el Ayuntamiento, sean estos integrales o específicos.

La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aún cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:

Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.

Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.

Discurrir en aéreo sobre suelos urbanos o urbanizables.

Los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica no habrán de ser necesariamente de dominio público, pudiendo ser de titularidad de la empresa o empresas suministradoras.

En suelos urbanos o urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.

En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente por suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.

El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características urbanísticas que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

El Ayuntamiento podrá denegar la autorización a proyectos que alteren las previsiones del planeamiento, cuando considere que las soluciones previstas en los mismos:

No sean adecuadas para el orden urbanístico.

Puedan implicar servidumbres que dificulten la actividad de ejecución urbanística.

Puedan producir impactos paisajísticos o ambientales no corregibles.

#### **Artículo 6.8.32. Composición y Regulación del Subsistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica.**

Forman parte del Sistema General de Infraestructuras General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica los suelos, construcciones, instalaciones e

infraestructuras destinados a impedir las inundaciones de los suelos urbanos y urbanizables por avenidas ordinarias o extraordinarias de los cauces fluviales y a evacuar las aguas interiores a los recintos defendidos, que se señalen como tales por el planeamiento urbanístico o se determinen en proyectos aprobados de urbanización u obra civil, sean estos integrales o específicos.

La alteración funcional de las instalaciones e infraestructuras existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización u obra civil, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

Las infraestructuras e instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica son compatibles espacialmente con los sistemas generales o locales de comunicaciones y espacios libres.

#### **SECCION 4ª. COLABORACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO, PROMOTORES O URBANIZADORES EN LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INTERÉS MUNICIPAL**

##### **SUBSECCIÓN 1ª. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.**

###### **Artículo 6.8.33. Colaboración en la Ejecución del Sistema General Viario.**

En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores o unidades de ejecución del suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado están obligados a costear la urbanización de las vías o tramos de las mismas del Sistema General Viario, incluidos o adscritos al área de reparto de la que formen parte, y que así se determinen por el presente Plan General.

###### **Artículo 6.8.34. Colaboración en la Ejecución del Sistema General de Espacios Libres, Parques Urbanos.**

En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores o unidades de ejecución del suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado están obligados a costear la urbanización de los Parques Urbanos del Sistema General de Espacios Libres, incluidos o adscritos al sector o al área de reparto de la que formen parte, y que así se determinen por el presente Plan General.

#### **Artículo 6.8.35. Colaboración en la Ejecución del Sistema General de Infraestructuras Urbanas.**

1. En aplicación del apartado 1.i) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores o unidades de ejecución del suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado están obligados a costear las obras de infraestructura y servicios exteriores al sector o unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes del sector o la unidad a las generales municipales o supramunicipales, así como las que procedan para mantenimiento de la funcionalidad de estas.
2. Si estuviera formulado algún Plan Especial de los previstos en el presente capítulo que afectase al sector o unidad de ejecución que hubiera costeado las obras y éstas estuvieran recogidas en dicho Plan Especial y se ejecutaran conforme a sus determinaciones, y resultaran de utilidad para algún otro sector o unidad de ejecución, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores que hubieran costeado las obras tendrán el derecho a resarcirse de los excesos abonados, con cargo a los sectores o unidades de ejecución beneficiados por las obras que inicien su ejecución antes de la liquidación de la actuación.
3. Se entenderá que las obras son de utilidad para algún otro sector o unidad de ejecución, y por tanto resultan beneficiados, cuando los Planes Especiales establezcan la necesidad de las mismas para su urbanización.
4. Los sectores o unidades de ejecución beneficiados deberán abonar como gastos de urbanización los que se establezcan en los Planes Especiales.
5. La disolución o liquidación de la Junta de Compensación o de la actuación, si no hubiera sido necesaria su constitución, en el sistema de compensación y la liquidación de la actuación en el sistema de cooperación, pondrán fin al

derecho a resarcirse de los propietarios, promotores o urbanizadores, pero no a la obligación de abonar su cuota parte a los sectores o unidades de ejecución beneficiados, que deberán abonarla al Municipio, que la destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

6. Se entenderá que el inicio de la ejecución se produce:

En el sistema de compensación, con la constitución de la Junta de Compensación o la aprobación del proyecto de reparcelación, si no es necesaria su constitución.

En el sistema de cooperación, cuando se haya producido el requerimiento a los propietarios a que hace referencia el apartado 2 del artículo 123 de la LOUA.

En el sistema de expropiación cuando se hubiera aprobado definitivamente la delimitación del polígono de expropiación y la declaración concreta de necesidad de ocupación de bienes o derechos.

7. El Municipio, podrá adelantar actuaciones del Sistema General de Infraestructuras previstas en Planes Especiales, cuando las considere imprescindibles para el desarrollo urbanístico.

En este caso, el Municipio tendrá el derecho a resarcirse de los costes en que haya incurrido mediante el procedimiento establecido en este artículo.

8. En todo caso, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios.

#### **Artículo 6.8.36. Abono de las Contribuciones a la Ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal.**

El abono de las contribuciones establecidas en los artículos anteriores para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal se producirá:

En el sistema de compensación, en la forma e importe que por los Planes Especiales de Infraestructuras Básicas y Equipamientos se determine.

En el sistema de cooperación, conforme establezca el Municipio, excepto que las obras que correspondan hayan sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá en la primera derrama.

En el sistema de expropiación, conforme establezca el Municipio, excepto que las obras que correspondan hayan sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá simultáneamente al inicio efectivo de las obras de urbanización.

**Artículo 6.8.37. Ejecución Directa de los Sistemas Generales de Interés Municipal por los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores.**

El Municipio podrá suscribir Convenios Urbanísticos de Colaboración con propietarios de suelo, promotores o urbanizadores integrados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, por los que aquellos se comprometan a la ejecución directa de las obras de Sistemas Generales de Interés Municipal, que les hubiera correspondido abonar, conforme a los artículos anteriores y resto de determinaciones del presente Plan General o de los Planes Especiales del presente Título, de conformidad con las condiciones que se establecen a continuación:

Los sistemas generales a ejecutar deberán estar adscritos al mismo área de reparto en que tengan sus intereses los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores.

Las obras a realizar deberán garantizar la puesta en servicio de los sistemas generales que se ejecuten y su autonomía funcional.

La aportación de los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores, que vayan a hacerse cargo de la ejecución de los sistemas generales, será del 100% sin perjuicio de su derecho a reintegrarse con cargo a las contribuciones realizadas o que deban realizar otros propietarios de suelo, promotores o urbanizadores.

Los proyectos de obras serán supervisados y aprobados por el Municipio, que en todo momento podrá establecer los controles que considere necesarios para garantizar la adecuada ejecución material de las obras.

La suscripción del Convenio Urbanístico de Colaboración supondrá la puesta a disposición temporal del suelo necesario para la ejecución, a favor de la Entidad Urbanística Colaboradora.

El Municipio podrá exigir a la Entidad Urbanística Colaboradora en el Convenio Urbanístico de Colaboración, las garantías que considere necesarias para asegurar la adecuada ejecución de las obras.

El Municipio como propietario de suelo o aprovechamiento excedentario podrá integrarse en dichas Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

#### SUBSECCIÓN. 2ª. SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

##### **Artículo 6.8.38. Ejecución de los Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

La ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal previstos en los Planes de Sectorización correspondientes a las clases de: Comunicaciones, Viario, Espacios Libres e Infraestructuras Urbanas, corresponderá a los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de las actuaciones.

El Municipio podrá imponer en los Planes de Sectorización la ejecución otros sistemas generales distintos a los indicados en el apartado anterior, cuando considere que su necesidad deriva de las actuaciones urbanísticas contempladas en dichos Planes de Sectorización.

En todo caso los Planes de Sectorización incluirán la ejecución de todos los Sistemas Generales expresados como condicionante de Sectorización en las correspondientes fichas de determinaciones urbanísticas.

Los Planes de Sectorización que contemplen más de un sector o unidad de ejecución, deberán establecer los instrumentos necesarios para permitir la

equidistribución y ejecución unitaria de los sistemas generales antes indicados.

## **SECCION 5ª. SISTEMAS LOCALES.**

### **SUBSECCIÓN 1ª. DEFINICIÓN Y REGIMEN JURÍDICO.**

#### **Artículo 6.8.39. Definición y Elementos.**

Los sistemas locales están constituidos por aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad, no formando parte de los respectivos sistemas generales. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

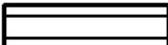
#### **Artículo 6.8.40. Identificación**

Los sistemas locales definidos por el Plan General se delimitan en los Planos de Ordenación General [P.2.1. Calificación, Usos y Sistemas -dotaciones- y P.2.3. Gestión: Áreas de Reparto y Actuaciones urbanizadoras) –Sistemas Locales a obtener- identificados con las siglas “SLV (sistema local viario); SLO (Sistema local de Equipamiento) SLEL (Sistema Local de Espacios Libres)”], con una trama específica para cada una de las categorías enunciadas en el apartado anterior.

---

## DOTACIONES

---

	ESPACIO LIBRE
	EQUIPAMIENTO
	EDUCATIVO
	SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
	DEPORTIVO
	ESPACIO LIBRE O EQUIPAMIENTO PRIVADO
	SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACIÓN
	SISTEMA LOCAL TÉCNICO
	VIARIO LOCAL

---

## SISTEMAS LOCALES A OBTENER

---

	VIARIO
	ESPACIO LIBRE
	EQUIPAMIENTO

### Artículo 6.8.41. Titularidad y régimen urbanístico.

Los Sistemas locales son de titularidad y gestión pública, con la excepción que se establece en el apartado 4º del presente artículo.

Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectados al uso o servicio que determina el presente Plan General.

Los terrenos afectados por sistemas locales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a la titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en el la LOUA y en el presente Plan.

Los terrenos de titularidad pública calificados por el presente Plan como sistemas locales, cuyo uso no coincida con el previsto, deberán transmitirse al municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable. No obstante, los Sistemas existentes que se ubiquen sobre suelo de titularidad privada y cuyo uso coincida con el dotacional previsto por el Plan, no precisa necesariamente transmitir la titularidad del dominio a la Administración competente, si el mismo se gestiona por una empresa pública o privada legitimada por la Administración Sectorial competente en el servicio público de que se trate.

5. Los Sistemas locales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincide con el previsto en el Plan General, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.

Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas locales, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable.

#### **Artículo 6.8.42. Obtención de suelo para los Sistemas Locales.**

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 en la legislación urbanística vigente y por el propio Plan.

La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento de Málaga o Administración titular del servicio para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará:

- 2.1. Si la gestión es a través del instituto expropiatorio, a la extensión del acta de pago o en su caso consignación y ocupación del bien.
- 2.2. Si el sistema de actuación es el de compensación o el de cooperación, por subrogación real a la aprobación de los proyectos de reparcelación o, en su caso, cuando se produzca el acuerdo declarando la innecesariedad de tales proyectos, por el procedimiento legalmente establecido.

2.3. Si la gestión es a través de la ocupación directa, a la extensión de la correspondiente acta de ocupación directa.

2.4. Si la gestión es a través de la transferencia de aprovechamiento o reserva de aprovechamiento, a la cesión gratuita al municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de las correspondientes superficies de suelo y aprobación por el órgano correspondiente del Ayuntamiento por el procedimiento legalmente establecido.

#### SUBSECCIÓN 2ª. REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS LOCALES.

##### **Artículo 6.8.43. Sistema Local Viario (SLV).**

El Sistema local viario está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías, abarcando la red viaria cuyo ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad.

##### **Artículo 6.8.44. Sistema local de Espacios Libres (SLEL).**

El Sistema local de Espacios Libres está compuesto por los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, arbolados, ajardinados y en general acondicionados para la estancia y el paseo, limitándose su ámbito funcional y de servicio principalmente a una determinada área de la ciudad, cuya población es la que los utiliza principalmente para su esparcimiento, reposo y recreo, destinados a usos definidos en el Artículo 6.6.1. y concordantes.

##### **Artículo 6.8.45. Sistema local de Equipamientos y Servicios Públicos (SLQ).**

El Sistema local de Equipamientos y Servicios Públicos está compuesto por los terrenos, las construcciones, las instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos de una determinada área de la ciudad.

El Sistema local de Equipamientos y servicios públicos del presente Plan General comprende todos aquellos centros públicos al servicio de la población destinados a usos definidos en el Artículo 6.5.1. y concordantes.

**CAPITULO NOVENO. SISTEMAS TÉCNICOS.****Artículo 6.9.1. Delimitación e identificación.**

Se consideran así las infraestructuras de los servicios urbanos, tales como abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de nuevos elementos (como elementos lineales: redes de saneamiento, aguas pluviales, agua potable, agua reciclada, suministro y distribución de energía eléctrica, telecomunicaciones y gas; y como elementos no lineales: depósitos, estaciones de bombeo, centros de producción, almacenamiento y distribución de energía y combustibles y otros análogos).

Los sistemas técnicos definidos y en su caso desarrollados en el plan general se delimitan , sin perjuicio de la clasificación del suelo, en el plano P.2.1. y en los planos P.2.6.

**Artículo 6.9.2. Regulación de los sistemas técnicos.**

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas técnicos, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución se contienen en el Título VI y en el CAPITULO CUARTO del Título VII (Artículo 7.4.1 y ss) de estas Normas.
2. En general, dichas determinaciones relativas a su ejecución podrán desarrollarse directamente sin necesidad de figura de planeamiento de desarrollo.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la necesidad de requerirse Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras Ordinario.

3. No obstante lo anterior, el Plan General contiene, respecto a determinados elementos de sistemas técnicos, las oportunas previsiones en orden a su ejecución que deberán ser respetadas por el Plan Parcial o Especial.

**CAPITULO DECIMO. DOTACIONES PRIVADAS.****Artículo 6.10.1. Definición.**

1. Se denominan dotaciones privadas los suelos, edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada calificados para uso "dotacional privado".
2. Dicha calificación excluye la posibilidad de cualquier otro uso lucrativo, salvo lo previsto expresamente en estas Normas.
3. Cuando se estime que la oferta de suelo dotacional público es suficiente para cubrir las necesidades de equipamientos sociales de gestión y titularidad pública, el Ayuntamiento podrá ofrecer suelo a la iniciativa privada, en las condiciones y procedimientos establecidos en este PGOU.

**Artículo 6.10.2. Régimen de las dotaciones privadas**

1. Los suelos dotacionales privados que se encuentren incluidos en una unidad de ejecución contribuirán a las cargas de cesión y urbanización en proporción a su aprovechamiento subjetivo.
2. A dichos efectos el planeamiento de desarrollo valorará el uso dotacional de dichos terrenos a efectos de establecer el correspondiente coeficiente de ponderación que sirva de base para determinar el aprovechamiento subjetivo que le corresponda.

Especialmente se tendrá en consideración dicha circunstancia cuando el uso dotacional fuese el de espacio libre o zona verde privadas.

3. La urbanización y edificación de los terrenos destinados a dotaciones privadas en suelo urbano no incluidos en unidad de ejecución corresponde a la iniciativa privada.
4. Serán en todo caso de aplicación las medidas previstas en la legislación urbanística para los casos de incumplimiento de los deberes básicos inherentes al proceso de urbanizador y edificatorio, y en particular el incumplimiento de los plazos correspondientes.

**Artículo 6.10.3. Obtención de dotaciones privadas.**

1. El cese de la actividad propia del equipamiento comunitario de titularidad privada no justifica, por si sola, la alteración en la calificación de los correspondientes terrenos, ni autoriza a destinar el suelo ni la edificación a ninguna otra actividad, salvo si el nuevo uso tuviera igualmente carácter dotacional.
2. En suelo urbano y en supuestos excepcionales, la Administración, con título legitimador en este Plan General y en virtud de su destino a equipamiento y del interés público del mismo podrá proceder a la expropiación los correspondientes terrenos, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente.