





TÍTULO PRELIMINAR

CAPÍTULO I. CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

CAPÍTULO II. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA
ADAPTACIÓN PARCIAL

DISPOSICIONES FINALES

TÍTULO PRELIMINAR

El presente Título que se añade a las Normas Urbanísticas de Bollullos de la Mitación, tiene como finalidad determinar el objeto de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Este Título preliminar consta de dos capítulos, el Capítulo 1 en el que se recoge el contenido de la Adaptación Parcial, y el Capítulo 2, el que se desarrollan las modificaciones introducidas por la Adaptación Parcial a la normativa objeto de adaptación.

CAPÍTULO I. CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

Artículo 0.1.1. Objeto de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Bollullos de la Mitación.

1. La presente Adaptación Parcial tiene como objeto la adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Bollullos de la Mitación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. La presente Adaptación Parcial sustituirá el contenido de las disposiciones de las Normas Subsidiarias que se especifica en el artículo 0.1.7 del presente Capítulo del Anexo de la Adaptación relativo a las Normas Urbanísticas. El resto del contenido de las Normas Subsidiarias permanecerá en vigor en todo aquello que no se oponga a la presente Adaptación.

Artículo 0.1.2. Ámbito territorial.

La presente Adaptación Parcial será de aplicación a la totalidad del término municipal de Bollullos de la Mitación.

Artículo 0.1.3. Documentación.

1. Toda la documentación de la presente Adaptación Parcial integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas.

2. La presente Adaptación Parcial, consta de un único documento compuesto por:

A: MEMORIA JUSTIFICATIVA

La Memoria expresa la justificación de las modificaciones introducidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Bollullos de la Mitación para su adaptación parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en los términos de la Transitoria Primera de ésta y en el Decreto 11/2008.

B. ANEXO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

En el Anexo de las Normas se recogen las modificaciones introducidas por la presente Adaptación Parcial a las Normas Urbanísticas que se adaptan a la LOUA.

C. PLANOS:

1. PLANOS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

- P.1 SITUACIÓN DEL TÉRMINO
- P.2 DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL
- P.3 PROTECCIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL
- P.4 PROTECCIÓN DEL CASCO URBANO
- P.5 CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ACTUACIONES EN EL TÉRMINO
- P.6 CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ACTUACIONES URBANAS
- P.7 ALINEACIONES Y NOMENCLATO
- P.8 ZONIFICACIÓN
- P.9 MODIFICACIONES NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES
- I.10 PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

2. PLANOS DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.
2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE: CATEGORÍAS Y SISTEMAS GENERALES.
3. ESTRUCTURA URBANA GENERAL Y ORGÁNICA: SISTEMAS GENERALES Y USOS GLOBALES.
4. ZONAS DEL SUELO URBANO NSOLIDADO: USOS, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES GLOBALES.

Además se incorpora un documento anexo de cumplimientos del Informe de Valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio

3. La presente Adaptación Parcial será vinculante en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale en cada caso.

Artículo 0.1.4. Determinaciones de la ordenación estructural del término.

1. La presente Adaptación Parcial contiene la ordenación estructural del término municipal ajustada al art. 10.1 de la LOUA, que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano contenido en las Normas Subsidiarias de Bollullos de la Mitación.

2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la LOUA:

- A. Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría.

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en los siguientes planos, Plano nº 1. Clasificación del Suelo. Ordenación del Suelo No Urbanizable, y plano nº 2, Ordenación Estructural del Suelo urbano y urbanizable: Categorías, Sistemas Generales.

La regulación de la clasificación y categoría de suelo se contiene en los artículos 0.2.29; 0.2.30; 0.2.37 y 0.2.44 del presente Anexo.

- B. Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales de Espacios Libres, Viarios y Equipamientos, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en el Plano nº 3. Estructura urbana general y orgánica: Sistemas Generales y usos globales.

La regulación de los Sistemas Generales se establece en los artículos 0.2.21, 0.2.22, 0.2.23, 0.2.24, así como, en el artículo 0.2.51

del presente Anexo en relación a los Sistemas Generales en el Suelo No Urbanizable.

Se entienden igualmente pertenecientes a la ordenación estructural los elementos fundamentales de las infraestructuras básicas, tales como depuradoras y centros de abastecimientos de los diversos servicios pero no el trazado concreto de sus galerías y redes de distribución.

- C. Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbanizable. Se contienen estas determinaciones en el plano nº 2, Ordenación Estructural del Suelo urbano y urbanizable: Categorías, Sistemas Generales.

Tienen también el carácter de estructural la regulación de los usos globales que se contienen en los artículos 0.2.25 y 0.2.26 del presente Anexo

- D. Las referidas a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. La descripción de la pertenencia de los Sectores y Sistemas Generales a cada área de reparto se encuentra en el Título Tercero artículo 149, así como la determinación de sus Aprovechamientos Medios, se realiza en el artículo 0.2.39 del presente Anexo.

- E. Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública. A tal efecto, constituye determinaciones estructurantes, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida en el artículo 0.2.14 y la distribución cuantitativa que de las mismas se realiza en la ficha de los sectores y áreas de reforma interior previstas en el planeamiento urbanístico general adaptado a la LOUA. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.

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

La Adaptación Parcial establece en el Capítulo II del Título Preliminar Sección Séptima el régimen de especial protección aplicable a las distintas categorías de suelo no urbanizable de especial protección que se definen. Igualmente, en el Plano nº 1. Clasificación del Suelo. Ordenación del Suelo No Urbanizable, se identifica los elementos y espacios sometidos a regímenes de especial protección en suelo no urbanizable.

- G. Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable, reguladas en el artículo 163 de las Normas Subsidiarias vigentes
 - H. Las que definen los ámbitos de especial protección en el centro histórico, las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas otras contenidas en el Catálogo de Bienes Protegidos en las Categorías de especial protección.
 - I. Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial. Este régimen se contiene en el Capítulo II del Título Preliminar, Sección Séptima del presente Anexo.
 - J. También tienen carácter estructural aquellas otras disposiciones de las Normas en las que se reconozca esta cualidad.
- 3. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.
 - 4. En las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

Artículo 0.1.5. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva.

- 1. Tienen la consideración de ordenación pormenorizada, la que no siendo estructural, tiene por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada en los mismos.

- 2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:
 - a. En el suelo urbano consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.
 - b. En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de ellas, incluyendo, la delimitación de su área de reparto y fijación aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.
 - c. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.
 - d. La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural.

Artículo 0.1.6. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

- 1. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada no incluidas en el artículo anterior, tienen la consideración de potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente para los Planes Generales.
- 2. Las determinaciones potestativas contenidas en la presente Adaptación Parcial tendrán carácter de recomendación para el planeamiento de desarrollo para el caso del suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada. Conforme a este carácter de recomendación, deberán entenderse como indicativas -salvo que se establezcan

expresamente como vinculantes incorporándolas como uno de los Criterios y Objetivos de la ordenación- las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios se incorporan en el plano nº 2, Ordenación Estructural del Suelo urbano y urbanizable: Categorías, Sistemas Generales adscritos y Bienes de Interés Cultural, en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano objeto de planeamiento de desarrollo, no pudiendo ser alteradas por éstos salvo justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.

3. Las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado ordenado y urbanizable ordenado tendrán el carácter de normas de aplicación directa y vinculante. En el caso de que en ejercicio de la potestad de planeamiento se decidiera por la Administración la formulación de un Plan Parcial o Especial no previsto, que tengan por objeto modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter de potestativa en el planeamiento general adaptado a la LOUA, estas determinaciones potestativas pasarán a tener el carácter de recomendación para el instrumento de planeamiento de desarrollo, que únicamente podrá apartarse de ellas previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales. Se establecerá como preceptiva la figura del Estudio de Detalle, como instrumento que proceda a la ordenación de los ámbitos del suelo urbano no consolidado, así como áreas de suelo urbano de ámbito reducido, según lo dispuesto en el artículo 15 de la LOUA.

Artículo 0.1.7. Efectos de la Adaptación Parcial en las Normas Urbanísticas del Planeamiento vigente.

Los efectos que la aprobación de la presente Adaptación Parcial produce en las Normas Urbanísticas vigentes, son los siguientes:

- Primero.- La incorporación inmediata de este Título Preliminar, como normativa integrante de las Normas Urbanísticas del planeamiento general de Bollullos de la Mitación.
- Segundo.-La derogación de las disposiciones de las Normas Urbanísticas vigentes que contradigan a las regulaciones establecidas en el presente Anexo de las Normas Urbanísticas que se adaptan, de conformidad con la Disposición Derogatoria

Única del mismo. Así mismo quedan derogados aquellos preceptos de las Normas Subsidiarias vigentes que contradigan el régimen jurídico vigente que se deriva del Título II de la LOUA.

- Tercero- La consideración de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Bollullos de la Mitación, como Plan General de Ordenación Urbanística.

CAPÍTULO II. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA ADAPTACIÓN PARCIAL

SECCIÓN I. NORMAS SOBRE DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.

Artículo 0.2.1. Régimen general de derechos y deberes del ciudadano.

1. Se reconocen como derechos del ciudadano, los siguientes:
 - a. a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente adecuado.
 - b. el de participación en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de planificación urbanística que se formulen en desarrollo del planeamiento general mediante la presentación de sugerencias, alegaciones, propuestas y reclamaciones, y a obtener de la Administración una respuesta razonada.
 - c. a ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada.
 - d. al ejercicio de la acción pública para hacer respetar las determinaciones de este planeamiento general y las demás derivadas de la ordenación territorial y urbanística, incluidas las medidas de protección y corrección incorporadas en su Estudio de Impacto Ambiental y las derivadas de la Declaración de Impacto Ambiental. A tal

fin podrán exigir a las Administraciones la iniciación de las acciones tendientes a corregir las infracciones territoriales. De igual forma podrán exigir ante las sedes judiciales correspondiente la observancia de la legislación territorial y de los instrumentos de ordenación en todos los acuerdos, actos y resoluciones que adopten las Administraciones.

- e. a acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y equipamientos de usos públicos existentes en la ciudad y previstos por este planeamiento general en desarrollo del mismo, de acuerdo con la legislación y normas aprobadas por la Administración.

2. Todos los ciudadanos tienen el deber de:

- a. Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente, el patrimonio histórico y el paisaje natural y urbano, absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos por la legislación en la materia.
- b. Respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad de servicio, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos, en especial del mobiliario urbano.
- c. Abstenerse de realizar cualquier acto o de desarrollar cualquier actividad que comporte riesgo de perturbación o lesión de los bienes públicos o de terceros con infracción de la legislación aplicable y, en su caso, sin la autorización administrativa necesaria o contraviniendo sus condiciones.
- d. Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable.

Artículo 0.2.2. Régimen general del derecho de iniciativa privada para la actividad de ejecución urbanística.

- 1. Se reconoce conforme a la legislación urbanística autonómica, el derecho de iniciativa de los particulares, sean o no propietarios de los terrenos en ejercicio de la libre empresa, para

la actividad de ejecución de la urbanización cuando ésta no deba o no vaya a realizarse por la propia Administración competente. La habilitación al particular, para el desarrollo de esta actividad deberá atribuirse mediante procedimiento con publicidad y concurrencia y con criterios de adjudicación que salvaguarden una adecuada participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de las actuaciones urbanísticas, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable, sin perjuicio de las peculiaridades o excepciones que ésta prevea a favor de la iniciativa de los propietarios del suelo.

- 2. El derecho a la iniciativa para promover la transformación de los suelos de conformidad con las previsiones del planeamiento se ejercerá conforme a las decisiones que adopte la Administración Urbanística en materia de ejecución, que en todo caso garantizará los derecho de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución.
- 3. El derecho de iniciativa comprende el de consulta a las Administraciones Urbanísticas y demás entes públicos con competencia en materias de incidencia territorial, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

Artículo 0.2.3. Régimen general de facultades del derecho de propiedad del suelo.

- 1. Derechos generales de los propietarios

Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras tendrán derecho a usar, disfrutar, y explotar los mismos conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, en coherencia con la función social a que estos sirven y de conformidad con el régimen estatutario dispuesto por el planeamiento urbanístico por razón de sus características y situación.

- 2. Las facultades a que se refiere el apartado anterior incluye:

- a. La de realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.

- b. La de edificar en el plazo establecido sobre unidad apta para ello cuando la ordenación territorial y urbanística atribuya a aquella edificabilidad para usos determinados y se cumplan los demás requisitos y condiciones establecidos para edificar.
 - c. La de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.
3. Las facultades anteriores alcanzarán al vuelo y al subsuelo sólo hasta donde determine el presente Plan de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.
 4. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en la legislación y en los planes.
 5. Igualmente los propietarios, en función de la clasificación del suelo de que se trate, tendrán las facultades en las que se concreta su estatuto de derechos de conformidad con las determinaciones del planeamiento, estando condicionado su ejercicio al cumplimiento de los deberes dispuestos por la legislación urbanística y las presentes Normas.

Artículo 0.2.4. Régimen general de deberes

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedan sometidos, al siguiente régimen general de deberes:
 - a. Deber de destinar el suelo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística.
 - b. Deber de conservar las edificaciones e instalaciones existentes en las condiciones legales para servir al uso al que deben ser destinadas y, en todo caso, en las condiciones de seguridad, sanidad, funcionalidad, accesibilidad y ornato público legalmente exigibles.
 - c. Deber de realizar en las edificaciones existentes los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.
2. El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad de suelo se completa con el propio de cada clase y categoría de suelo especificado en el presente anexo de las Normas Urbanísticas.
3. Los propietarios del suelo urbano y urbanizable, quedan sujetos además, a los siguientes deberes generales:
 - a. Los correspondientes a la categoría de suelo de que se trate, conforme a lo previsto en el presente Título Preliminar, Capítulo II de este Anexo de las NNUU.
 - b. Deber de elevar para su aprobación, en los plazos previstos en estas Normas, el instrumento de planeamiento que se haga necesario en la clase de suelo de que se trate, para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los terrenos en aquellos supuestos en los que se prevé su redacción a iniciativa particular.
 - c. Edificar los solares en los plazos dispuestos por estas Normas para cada ámbito y, en su defecto, en el de tres años desde que los terrenos alcancen la condición de solar.

- d. En todo caso, el deber de completar la urbanización para que la parcela alcance la condición de solar.
 - e. Contribuir, en los términos previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.
4. En el suelo no urbanizable e incluso en el sectorizado sin ordenación pormenorizada el deber de conservarlo supone mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas; y mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.
 5. La inobservación de cualquiera de los deberes urbanísticos vinculados a la titularidad del suelo, supone incumplimiento de la función social de la propiedad legitimadora de la expropiación o, en su caso, venta forzosa de los terrenos.

Artículo 0.2.5. Régimen General de uso y conservación de los propietarios de edificaciones y terrenos.

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

Artículo 0.2.6. Obligación genérica de Conservación

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, construcciones, edificaciones, carteles e instalaciones publicitarias tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público,

realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o uso efectivo.

A los efectos del apartado anterior, se consideran contenidas en el deber genérico de conservación: los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento, consolidación, reposición, adaptación y reforma necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas.

En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

2. El deber genérico de conservación de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación
3. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias para alcanzar o conservar dichas condiciones.
4. El cumplimiento por parte de los propietarios del deber de conservación, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que se deriven para el arrendatario conforme a la legislación sobre arrendamiento.
5. Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, sin perjuicio de que proceda su rehabilitación de conformidad con lo establecido en las presentes Normas.
6. La situación de fuera de ordenación de un edificio no exonera a su propietario del deber de conservación.

Artículo 0.2.7. El Deber de Rehabilitación

1. El deber de rehabilitación será exigible en todo caso a los propietarios de:

- a. Los edificios catalogados por el planeamiento vigente o en el de los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
 - b. Los edificios sujetos a un procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.
2. El coste de las obras necesarias de la rehabilitación forzosa se financiarán por los propietarios y/o por la Administración en los términos del apartado 2 del artículo siguiente.
 3. Las obras de rehabilitación deberán tener como finalidad asegurar la estabilidad, durabilidad, el funcionamiento y condiciones higiénicas de los edificios, así como mantener o recuperar el interés histórico, tipológico y morfológico de sus elementos más significativos.
 4. Las órdenes de rehabilitación contendrán las obras mínimas exigibles para garantizar la satisfacción de las finalidades de la misma y el otorgamiento de las ayudas públicas si éstas fueran necesarias por exceder el coste de las obras del contenido económico que el titular está obligado a soportar. La resolución que ordene la rehabilitación incorporará asimismo las obras de conservación que sean exigidas como consecuencia del deber general de conservación del propietario. La efectividad de la orden de rehabilitar no quedará enervada en los casos en que la misma conlleve la realización de obras cuyo coste excediese del importe que los propietarios se encuentran obligado a soportar siempre que se acordase el otorgamiento de ayudas públicas que sufragasen la diferencia.

Artículo 0.2.8. Contenido Normal del Deber de Conservación

1. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
2. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y se complementarían o sustituirían económicamente y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebase y redunde en la obtención de mejoras o beneficios de interés general.

Artículo 0.2.9. Potestades Públicas para la intervención en los deberes de conservación y rehabilitación

1. La Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario. Para la realización de las obras necesarias se indicará un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que se proceda al cumplimiento de lo ordenado.
2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución, habilitará a la Administración para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:
 - a. Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación.
 - b. Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.
 - c. La expropiación del inmueble o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso, en ambos casos previa declaración del incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación.
3. El plazo para la realización de las obras de conservación o rehabilitación será el establecido en las órdenes de ejecución. En todo caso dicho plazo no podrán exceder de seis meses para las de conservación, y un año, en las de rehabilitación, sin perjuicio de las prórrogas que se otorguen por causas debidamente justificadas.
4. Los propietarios de construcciones y edificios deberán efectuar una inspección técnica de los mismos dirigida a determinar su estado de conservación dentro de los plazos señalados en las Ordenanzas Municipales reguladoras de este deber.

Artículo 0.2.10. Órdenes de Ejecución de Obras de Mejora para su adaptación al entorno

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

Artículo 0.2.11. Inspección Técnica

El correspondiente instrumento de planeamiento y/o en su defecto las ordenanzas municipales podrán establecer áreas en las que los propietarios de construcciones y edificaciones deberán efectuar una inspección técnica dirigida a la determinación del estado de conservación de las mismas.

Artículo 0.2.12. Régimen General de la Ruina

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, la Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.
2. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.
3. Se declarará la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:
 - a. Cuando el coste de las obras de reparación necesarias para devolver al edificio que esté en situación de manifiesto deterioro a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales sea superior al cincuenta por ciento del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
 - b. Cuando concurren de forma conjunta las siguientes circunstancias:
 - 1º. que se acredite por el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas.
 - 2º. que el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra a) anterior, supere el límite del deber normal de conservación.
 - 3º. que se compruebe una tendencia constante y progresiva en el tiempo del incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

4. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de las habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.
 5. Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de las de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.
 6. No se considerarán circunstancias determinantes de la ruina, la sola inadecuación del edificio a la legislación específica sobre viviendas dictada con posterioridad a su construcción.
 7. Tampoco llevará implícita por sí sola la declaración de ruina, la necesidad de desalojo provisional del inmueble o cualquier otra medida a adoptar respecto a su habitabilidad, a fin de proceder a su reparación.
 8. Se resolverá el expediente de solicitud de declaración de ruina con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:
 - a. Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
 - b. Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva, ordenando la demolición de la misma y la conservación del resto.
 - c. Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.
- haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.
9. La declaración de ruina no es obstáculo para la imposición, en la misma resolución que la declare, de obras o reparaciones de urgencia, y de carácter provisional con la finalidad de atender a la seguridad e incluso salubridad del edificio hasta tanto se proceda a su sustitución o rehabilitación conforme a las previsiones del planeamiento general vigente y los documentos que lo complementen o desarrollen.
 10. La declaración de ruina no habilita por sí misma para proceder a la demolición sino que requiere la previa aprobación del proyecto de demolición, que se tramitará de forma simultánea. En la notificación se indicará el plazo en el que haya de iniciarse la demolición.
 11. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes legales que delimitan desde el punto de vista de la función social la propiedad del inmueble. A tal fin toda incoación de expediente de ruina llevará aparejada la apertura de diligencias previas tendentes a realizar las averiguaciones pertinentes sobre posibles incumplimientos del deber de conservar.
 12. Cuando como consecuencia de la inspección efectuada por los servicios técnicos municipales se ponga de manifiesto que un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que presente peligro para las personas o bienes por su inminente derrumbamiento total o parcial, no permitiendo demora en la tramitación del expediente, se declarará el estado de ruina inminente y se acordará lo necesario en cuanto al desalojo de los ocupantes y la seguridad de la construcción, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, así como, en su caso, su total o parcial demolición, todo ello a cargo del propietario o propietarios de la edificación.

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

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

Artículo 0.2.13. Sobre el carácter de las determinaciones.

Tienen la consideración de determinaciones estructurantes de las Normas Subsidiarias de Bollullos adaptadas a la LOUA, y a los efectos del artículo 10 de la LOUA:

- a. La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida.
- b. La distribución cuantitativa en unidades de aprovechamiento, edificabilidades y número de viviendas que de esta calificación se hace en las fichas incluidas en la presente Adaptación Parcial correspondientes a los ámbitos obligados a incorporar esta reserva.

Artículo 0.2.14. La Calificación de Viviendas Protegidas

En aquellos casos en los que en las presentes Normas establezca una reserva mínima de viviendas protegidas, únicamente podrá edificarse en las parcelas en las que se concreta esta calificación pormenorizada aquellas vivienda que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en la Ley 13/2005 (o norma que la sustituya), y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.

También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca.

En ningún caso el uso de vivienda protegida podrá ser sustituido por el de vivienda libre.

Artículo 0.2.15. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las Viviendas Protegidas

1. La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:
 - a. Corresponde al Plan Parcial en los ámbitos del suelo urbanizable con delimitación de sectores la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.
 - b. El Plan Especial cuando se redacte con esta finalidad en ámbitos del suelo urbano consolidado.
2. Los Planes Especiales y Parciales, en su labor propia de concretar la localización de la reserva de vivienda protegida, se ajustarán a los siguientes criterios:
 - 1º Procurarán asignar la calificación de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponde a la Administración Urbanística Municipal conforme a su derecho a la participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior, se procurará igualmente la asignación de manzana o parcelas independientes localizadas en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.
 - 2º. El resto de las viviendas protegidas que deban adjudicarse a los interesados se procurará igualmente localizarse en parcelas independientes o bien en parcelas que tengan atribuida edificabilidad de vivienda libre, pero cuya división o segregación no sea difícil.
 - 3º. La calificación de viviendas protegidas se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Viviendas vigente en el momento de aprobarse el Estudio de Detalle.
 - 4º. Preferentemente la calificación de viviendas protegidas se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de las redes de transportes públicos, los equipamientos y servicios terciarios.

Artículo 0.2.16. Planes Especiales para la calificación de Vivienda Protegidas.

Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano consolidado la calificación urbanística de viviendas protegidas en parcelas de mas de mil metros, estando legitimado este Plan Especial para otorgarle unas condiciones de edificación similares a las de la zona de ordenanza a que se refiere el artículo 136.c de las NNSS objeto de adaptación.

Artículo 0.2.17. Cómputo de la reserva mínima de Viviendas Protegidas y número de viviendas totales.

1. El aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el presente Plan en el ámbito del sector obligado a incorporar esta reserva, tendrá el carácter de mínimo.
2. Como medida de fomento se establece que el parámetro del número total máximo de viviendas de cualquier clase establecido en las fichas de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta un máximo de un 5% por el Plan Parcial, si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas en las correspondientes fichas. Esta medida no se aplicará cuando el resultado final sitúe al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en el artículo 17 de la Ley andaluza 7/2002. En ningún caso se derivará de esta medida incremento de la edificabilidad establecida.

Artículo 0.2.18. Vinculación de la Calificación de Viviendas Protegidas

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa Calificación Provisional del Proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización se exigirá la Calificación Definitiva de las Obras.
2. En ningún caso podrá producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de

urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización, podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.

Artículo 0.2.19. Plazos de edificación de las parcelas calificadas de Viviendas Protegidas

1. El plazo de edificación para las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización. Este plazo podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado éste, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.
2. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA.

SECCIÓN III. DETERMINACIONES RELATIVAS A LA REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.**Artículo 0.2.20. Definición de la Red de Sistemas Generales.**

1. Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio que establecen las Normas Subsidiarias de Planeamiento General Adaptado conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Bollullos.
2. Los elementos integrantes de los sistemas generales serán de dominio y uso público y cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación.
3. No tendrán la condición de Sistemas los terrenos destinados a infraestructuras básicas que sean de propiedad de empresas privadas con legitimación para gestionar servicios de interés público.

Artículo 0.2.21. Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Los sistemas generales son de titularidad y gestión pública.
2. Los terrenos destinados a estos sistemas generales deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determinan las Normas Subsidiarias de Planeamiento General Adaptado. No obstante lo anterior, los sistemas calificados de servicios infraestructurales podrán, de conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio de interés público.
3. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor de la presente Adaptación sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en las Normas Subsidiarias de Planeamiento General Adaptado o podrán ser expropiados por la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.
4. Los Sistemas Generales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincide con el previsto en la presente Adaptación, 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 las Normas Subsidiarias de Planeamiento General Adaptado 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 0.2.22. Los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas generales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento General Adaptado son:
 - El de comunicaciones, integrado por la red viaria principal de nivel territorial, y de nivel urbano.
 - El de espacios libres, compuesto por las categorías Parques Urbanos
 - El de dotaciones y servicios públicos.

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

2. Los sistemas generales quedan definidos por las Normas Subsidiarias de Planeamiento General Adaptado en el plano nº 3 "Estructura Urbana General y Orgánica: Sistemas Generales y Usos Globales", con una trama específica para cada una de las categorías enunciadas en el apartado anterior.

Artículo 0.2.23. Regulación de los Sistemas Generales.

1. La inclusión de terrenos y edificaciones como sistema general conlleva un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen en el modelo la ordenación urbanística por el que se opta.
2. El desarrollo de los sistemas generales o elementos de los mismos se efectuará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda, en función de la materia específica. No obstante, el Ayuntamiento podrá acordar la necesidad de que la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales se efectúe mediante Plan Especial, cuando sea preciso reajustar las reservas de suelo previstas en el Plan General o cuando resulte conveniente precisar la coordinación entre la implantación del elemento y su entorno más inmediato.
3. 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
4. Los elementos de sistemas generales incluidos en los sectores del suelo urbanizable delimitados por el Plan General requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen los sectores correspondientes, sin perjuicio, en todo caso, de la facultad municipal de obtener y ejecutar anticipadamente los suelos destinados a sistemas generales.

Artículo 0.2.24. Procedimiento de Obtención de los Sistemas Generales.

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

SECCIÓN IV. DETERMINACIONES RELATIVAS A LA REGULACIÓN DE LOS USOS GLOBALES.**Artículo 0.2.25. Regulación de usos**

1. Atendiendo a su grado de concreción por el planeamiento, se define el Uso Global como aquel destino urbanístico que de forma general caracteriza la ordenación de un ámbito o zona territorial considerada.

2. La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:
 - a. En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas y parcelas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen, o a las Áreas de Planeamiento Incorporado, en cuyo caso, la asignación pormenorizada se contendrá en dichos instrumentos de planeamiento.
 - b. En el suelo urbanizable ordenado, con carácter global para cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.
 - c. En el suelo urbanizable sectorizado, con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen de conformidad con este Plan.
 - d. En el suelo no urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos en esta clase de suelo.

Artículo 0.2.26. Usos Globales.

1. A los efectos de la calificación, la presente Adpatación Parcial de las Normas Subsidiarias de Bollullos de la Mitación reconoce los siguientes Usos Globales:
 - A. USO RESIDENCIAL(R): Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.
 - B. USO INDUSTRIAL(I): Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

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

SECCIÓN V. SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

Artículo 0.2.27. Determinaciones generales del Plan General en el Suelo Urbano

1. Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del suelo urbano, la presente Adaptación de las Normas Subsidiarias, dispone las siguientes determinaciones:
 - a. La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforma.
 - b. La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.
 - c. La identificación de las Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano No Consolidado.
 - d. La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
 - e. La identificación y delimitación de los Sistemas Generales en el suelo urbano consolidado y no consolidado, señalando si son usos existentes o previstos.
 - f. Previsiones sobre programación del desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas.

La presente Adaptación asume el resto de determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada del suelo urbano que se contienen en las Normas Subsidiarias vigentes.

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en zonas de ordenanzas, mediante la

superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

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

Artículo 0.2.28. Definición y delimitación.

1. Constituyen el Suelo Urbano del planeamiento general vigente objeto de adaptación aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en el Plano nº 2 "Suelo Urbano y Suelo Urbanizable: Categorías, Sistemas Generales" de la Adaptación, con su perímetro, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:
 - a. Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución de las Normas, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.
 - b. Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.
 - c. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.
2. La delimitación de los perímetros de la clase de Suelo Urbano se realiza en el Plano nº 2: "Suelo Urbano y Suelo Urbanizable: Categorías, Sistemas Generales" de la presente Adaptación.
3. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente planeamiento general llegaran a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por la Administración Urbanística Municipal. La nueva clasificación de estos terrenos se expresará en los textos refundidos que del documento del planeamiento general se realice y en el que se expresará con claridad la causa de su reconocimiento.

4. Los terrenos clasificados como suelo urbano por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1 de este artículo, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la Ley andaluza 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos :

- a. Suelo Urbano consolidado por la urbanización.
- b. Suelo Urbano no consolidado

Artículo 0.2.29. La categoría de Suelo Urbano Consolidado.

1. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización, los terrenos clasificados como urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no queden adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado conforme al siguiente artículo.
2. En la presente Adaptación Parcial, el Suelo Urbano Consolidado se identifica en el Plano nº 2 "Suelo Urbano y Suelo Urbanizable: Categorías, Sistemas Generales " de la Adaptación.
3. Se consideran suelo urbano consolidado, los ámbitos de las siguientes Unidades de Actuación delimitadas en las Normas Subsidiarias objeto de adaptación, que debido a su grado de ejecución en el momento de aprobación de la Adaptación Parcial, cuentan con la urbanización finalizada y adecuada a los usos e intensidades autorizados por el planeamiento:
 - UA-R-2. Huerta de La Rosa
 - UA-R5. Almacén Cuatrovitás.
 - UA-R6. Huerta Moreno.
 - UA-R7a. Camino Monasterejo.
 - UA-R7b. Camino Monasterejo.
 - UA-R7c. Camino Monasterejo.
 - UA-R9a. Camino Monasterejo.
 - UA-R9b. Camino Monasterejo.
 - UA-R-10. La Huerta
 - UA-R-11. Huerta Larrazábal o de San Clemente
 - UA-R-12. La Virgen
 - UA-R-13. El Molino
 - UA-R-14. Las Portadas
 - UA-R17. Calle Daoiz(La Cerca I)
 - UA-R-18.a Ctra. Almensilla 1
 - UA-R18b Ctra. Almensilla2

4. Se consideran suelo urbano consolidado, los ámbitos de las siguientes sectores de Suelo Apto para Urbanizar delimitadas en las Normas Subsidiarias y las innovaciones de las mismas, objeto de adaptación, que debido a su grado de ejecución en el momento de aprobación de la Adaptación Parcial, cuentan con la urbanización finalizada y adecuada a los usos e intensidades autorizados por el planeamiento:

- P.P. R1b. Finca Baena. Uso Residencial
- PP. R2a1. Ctra. Benacazón. Uso Residencial
- PP. R2a3. Los Majuelos. Uso Residencial
- P.P. R2b. Urb. La Florida
- P.P. R2c. El Depósito. Uso Residencial
- P.P. R4. La Florida II (Ampliación La Florida). Uso Residencial
- S-1. Carretera de Aznalcázar. Uso Residencial
- S-2. Ctra. Almensilla. Uso Residencial
- PP -R9 La Juliana. Uso Residencial
- Parque Industrial y de Servicios la Autopista. Uso Industrial
- Ampliación Parque Industrial y de Servicios la Autopista. Uso Industrial
- Plan Parcial Finca La Capitana. Uso Residencial
- Plan Parcial Hacienda Peralta. Uso Residencial
- Plan Parcial Ampliación Finca Peralta. Uso Residencial
- Plan Parcial Torre Peralta. Uso Residencial

5. De igual forma tienen la consideración de urbano en la categoría de consolidado los terrenos que clasificados con la clase de suelo urbano por las NNSS vigentes, no se incluyan en ámbitos de unidades de actuación.

Para todos estos ámbitos del suelo urbano consolidado, se estará en lo dispuesto en las normas urbanísticas que se adaptan en cuanto a condiciones de ordenación pormenorizada, intensidad edificatoria por parcela o edificabilidad neta, alturas, retranqueos, etc.

- **División del suelo urbano consolidado en zonas homogéneas de uso, densidad y edificabilidad global.**

Según se establece en el artículo 10ªd) de la LOUA, forman parte de la ordenación estructural del plan General el establecimiento de los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas del suelo urbano. Al objeto de dar cumplimiento a esta determinación se ha dividido el suelo urbano consolidado del municipio de Bollullos de la Mitación en

las siguientes Zonas con igual intensidad, densidad y edificabilidad de uso: Casco Tradicional, Unifamiliar Sur, Unifamiliar Norte, La Juliana, La Capitana, Carretera Aznalcázar, Ensanche e Industrial. Las determinaciones de intensidad, edificabilidad y uso global se establecerán en el anexo normativo del presente documento de adaptación parcial. La delimitación de estas zonas será la grafiada en el Plan de Adaptación 04: Zonas del Suelo Urbano Consolidado: Usos, Densidades y Edificabilidades globales:

- Zona 1

Zona de Ordenanza Dominante	Casco Tradicional
Edificabilidad Global	1 m ² t/ m ² s
Densidad Global	70 Viv/Ha
Uso Global	Residencial
- Zona 2

Zona de Ordenanza Dominante	Unifamiliar Sur
Edificabilidad Global	0,3 m ² t/ m ² s
Densidad Global	25 Viv/Ha
Uso Global	Residencial
- Zona 3

Zona de Ordenanza Dominante	Unifamiliar Norte
Edificabilidad Global	0,2 m ² t/ m ² s
Densidad Global	10 Viv/Ha
Uso Global	Residencial
- Zona 4

Zona de Ordenanza Dominante	La Juliana
Edificabilidad Global	0,15 m ² t/ m ² s
Densidad Global	7,44 Viv/Ha
Uso Global	Residencial
- Zona 5

Zona de Ordenanza Dominante	La Capitana
Edificabilidad Global	0,5 m ² t/ m ² s
Densidad Global	19 Viv/Ha
Uso Global	Residencial

- Zona 6

Zona de Ordenanza Dominante	Carretera Aznalcázar
Edificabilidad Global	0,6 m ² t/ m ² s
Densidad Global	25 Viv/Ha
Uso Global	Residencial

- Zona 7

Zona de Ordenanza Dominante	Planes Parciales
Edificabilidad Global	0,6 m ² t/ m ² s
Densidad Global	30 Viv/Ha
Uso Global	Residencial

- Zona 8

Zona de Ordenanza Dominante	Industrial
Edificabilidad Global	0,65 m ² t/ m ² s
Uso Global	Industrial

- a. Áreas de Reforma Interior. (ARI) con ordenación pormenorizada para su ejecución sistemática, que se corresponde con las unidades de ejecución no desarrolladas de el planeamiento vigente. Estas áreas de reforma interior, se dividen según la finalidad perseguida en:
 - a. Áreas de Reforma Interior con fines de renovación.
 - b. Áreas de Reforma Interior con fines de compleción de los bordes urbanos.

- b. Suelo Urbano No Consolidado de carácter Transitorio correspondiente a actuaciones urbanísticas de las Normas Subsidiarias objeto de adaptación que cuentan con ordenación pormenorizada, cuya ejecución se encuentra iniciada y no culminada en el momento de la aprobación de la presente Adaptación Parcial.

Artículo 0.2.30. La categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

1. Tienen la categoría de Suelo urbano no consolidado, los terrenos que la presente Adaptación Parcial o posibles Innovaciones adscriba la clase de suelo urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - 1.1. Carecer de urbanización consolidada por:
 - a. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
 - b. Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

2. La presente Adaptación Parcial delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado en el Plano n 2 "Suelo Urbano y Suelo Urbanizable: Categorías, Sistemas Generales" de la Adaptación, diferenciando:

Artículo 0.2.31. División del Suelo Urbano a los efectos de la ejecución urbanística

1. A los efectos de la gestión urbanística de las presentes Normas en Suelo Urbano se distingue:
 - 1.1. El suelo urbano consolidado, cuya ejecución del Plan se desarrolla siempre por actuaciones aisladas. En esta categoría de suelo los propietarios de las parcelas con aprovechamiento objetivo pueden solicitar la licencia de obras si merece la condición de solar, y la Administración Urbanística puede incoar el oportuno expediente expropiatorio para la adquisición de terrenos calificados con uso y destino públicos e identificados como Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.
 - 1.2. En suelo urbano no consolidado por la urbanización se presentan las siguientes situaciones diferenciadas a las que les corresponde un estatuto específico a efectos de su ejecución urbanística:
 - a. Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución delimitadas directamente en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal Adaptadas. Se corresponden con los siguientes ámbitos de las Áreas de Reforma Interior:

a. Áreas de Reforma Interior con fines de renovación:

- UA-R3 Centro
- UA-R4 Moreno.
- UA-4 Antonio Machado.
- UA-R16. La Cerca II
- UA-R18c C/ Manuel Siurot

b. Áreas de Reforma Interior con fines de compleción de los bordes urbanos:

- UA-1. El Gran Poder.
- UA-18 LA Hormigonera.

En estos ámbitos, las unidades de actuación coincidirán con la delimitación del área de reforma interior.

2. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado transitorio, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encontrasen aprobados antes de la entrada en vigor de la presente Adaptación. En otro caso, se ejecutarán conforme a las previsiones generales de ejecución establecidas en estas Normas para el suelo urbano no consolidado.

Artículo 0.2.32. El estatuto del Suelo Urbano no consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución.

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos o adscritos a los ámbitos de unidades de ejecución:

- a. El aprovechamiento urbanístico subjetivo al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución).
- b. En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo,

y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.

c. En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

e. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:

a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

- c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.
 - d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
 - e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
 - f. Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.
 - g. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.
 - h. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - i. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
 - j. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
 - k. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
3. Los propietarios de parcelas localizadas en ámbitos con la ordenación detallada establecida por las Normas en los que éstas no ha procedido a delimitar directamente los ámbitos de las unidades de ejecución pero se prevea su ejecución sistemática, podrán solicitar a la Administración Urbanística que proceda a la delimitación de la unidad y al establecimiento del sistema de ejecución a fin de que pueda operarse de forma simultánea la distribución de beneficios y cargas que se deriven del planeamiento. En todo caso, la delimitación de los ámbitos de la unidad de ejecución se realizará antes de que finalice el plazo establecido en las previsiones de programación para la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación.

Artículo 0.2.33. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.
2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se estará a lo previsto en el artículo 2.5.17 de las Normas Urbanísticas.
3. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento del deber de completar la urbanización al propietario del suelo urbano consolidado para que su parcela alcance la condición de solar, la Administración Urbanística Municipal podrá asumir la ejecución de las obras precisas mediante el abono por aquél de su coste económico. La Administración Urbanística Municipal podrá elaborar tarifas oficiales de precios de las distintas unidades de obras para aplicarlas en función de los distintos elementos que sean necesarios ejecutar para alcanzar la condición de solar.
4. El Plan establece plazos de edificación en el suelo urbano consolidado. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitará a la Administración

Urbanística Municipal para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo de un año.

5. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el Suelo Urbano consolidado, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación e inicio de la edificación dentro de los plazos máximos establecidos en la Ordenanza Municipal reguladora del Registro de Solares. De forma subsidiaria, en ausencia de esta Ordenanza, se aplicarán los siguientes plazos, que en todo caso se entenderán como máximos: los localizados en la Zona de Ordenanza "Casco Tradicional", en el plazo de tres años desde la entrada en vigor de la presente de la Adaptación de las Normas Subsidiarias para la solicitud de licencia, e inicio de las obras en el plazo establecido en la propia licencia; los ubicados en el resto de zonas del Urbano Consolidado, el plazo de solicitud de licencia, será cuatro años desde la entrada en vigor de aquella Plan, y de inicio en el plazo establecido en aquélla. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.
 6. En el caso de que las parcelas del suelo urbano consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación, pudiendo ejercitar su propietario la facultad de instar la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurrido el plazo de cuatro años desde la aprobación de la presente Adaptación Parcial sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente expediente a tal efecto. Hasta tanto se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.
2. Mediante Estudios de Detalle se podrán establecer, reajustar y adaptar las alineaciones definidas en el planeamiento vigente, siempre que no se reduzcan las superficies de cesión ni las secciones de los viarios. En el caso de que se respete la ordenación propuesta no será necesaria la redacción de Estudios de Detalle.
 3. Las Áreas de Reforma Interior (ARI) con ordenación pormenorizada completa directamente establecida por las Normas Subsidiarias objeto de adaptación y de ejecución sistemática son:
 - a. Áreas de Reforma Interior con fines de renovación:
 - UA-R3 Centro
 - UA-R4 Moreno.
 - UA-4 Antonio Machado.
 - UA-R16. La Cerca II
 - UA-R18c C/ Manuel Siurot
 - b. Áreas de Reforma Interior con fines de completación de los bordes urbanos:
 - UA-1. El Gran Poder.
 - UA-I8 LA Hormigonera.
 4. Suelo Urbano No Consolidado de carácter transitorio, son aquellos ámbitos de actuación de las Normas Subsidiarias objeto de adaptación que, en el momento de entrada en vigor de la presente Adaptación Parcial, han iniciado su tramitación, pero no han alcanzado las condiciones de desarrollo necesario para poder ser considerados como suelo urbano consolidado. Este ámbito se corresponde con la UE 3 C Aznalcazar, del planeamiento general vigente.

Artículo. 0.2.34. Ámbitos de ordenación detallada en suelo urbano no consolidado

1. Los ámbitos con ordenación pormenorizada completa del suelo urbano no consolidado coinciden con las Áreas de Reforma Interior, que se enumeran a continuación, para los que el presente planeamiento general establece su ordenación pormenorizada completa, sin perjuicio de la formulación de Estudio de Detalle cuando fuera preciso.

Artículo 0.2.35. Régimen del Suelo Urbano no consolidado ordenado

1. En el suelo urbano con ordenación detallada, la entrada en vigor del Plan General determina:
 - a. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.
 - b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo 0.2.40.
 - c. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de la aprobación del instrumento redistributivo) al que se adscriba, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior. En caso de no estar la parcela incluida en la delimitación de área de reparto, el aprovechamiento subjetivo será coincidente con el 90% del aprovechamiento objetivo atribuido a la misma.
 - d. El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido; no obstante, si la actuación es asistemática a edificar la parcela en la hipótesis de que sea edificable previa adquisición de los excesos de aprovechamientos y conversión de la misma en la solar.
 - e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.
2. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de unidades de ejecución se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.

Artículo 0.2.36. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbano No Consolidado.

1. En el Suelo Urbano No Consolidado se delimitan las siguientes Áreas de Reparto que a continuación se indican.

Áreas de Reforma Interior con ordenación detallada:

ÁREA DE REPARTO	ÁMBITO	A.M.
AR SUNC 2	UA-R3 Centro	1,04 UA/M2
AR SUNC 3	UA-R4 Moreno	0,9 UA/M2
AR SUNC 4	UE-4 Antonio Machado	1,14 UA/M2
AR SUNC 7	UA-R16. La Cerca II	1,04 UA/M2
AR SUNC 8	UA-R18c. C/Manuel SROUT	0,868 UA/M2

Áreas de Reforma Interior con fines de completación de los bordes urbanos:

ÁREA DE REPARTO	ÁMBITO	A.M.
AR SUNC 1	UA-R1. El Gran Poder	0,768 UA/M2
AR SUNC 5	UA-18 LA Hormigonera	0,6UA/M2

2. Los coeficientes de ponderación empleados para el cálculo del Aprovechamiento Medio son:

Áreas de Reforma Interior con fines de renovación:

ÁREA DE REPARTO	ÁMBITO	Coef.	Coef.Vpo
AR SUNC 2	UA-R3 Centro	1	0,95
AR SUNC 3	UA-R4 Moreno	1	0,95
AR SUNC 4	UE-4 Antonio Machado	1	0,95
AR SUNC 7	UA-R16. La Cerca II	1	0,95
AR SUNC 8	UA-R18c C/ Manuel Siurot	1	0,95

Áreas de Reforma Interior con fines de completación de los bordes urbanos:

ÁREA DE REPARTO	ÁMBITO	Coef.
AR SUNC 1	UA-R1. El Gran Poder	1
AR SUNC 5	UA-18 LA Hormigonera	1

SECCIÓN VI. SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 0.2.37. Ajustes en la clasificación del suelo.

1. El Suelo Urbanizable del planeamiento general de Bollullos de la Mitación se divide:
- a. SUELO URBANIZABLE ORDENADO. Es el suelo urbanizable del planeamiento general vigente objeto de adaptación que cuentan con la ordenación pormenorizada establecida mediante Plan Parcial aprobado definitivamente y cuya urbanización no se ha ejecutado.

Forman parte del Suelo Urbanizable Ordenado, los siguientes sectores:

- P.P. R1a . La Sabina

Aprobación Definitiva

06/07/2006

- P.P. R2a2 . Carretera de Benacazón

Aprobación Definitiva

16/03/2002

- P.P. R3 . La Cerca

Aprobación Definitiva

04/11/1999

- b. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. Es el suelo urbanizable de las Normas Subsidiarias que se adaptan, que cuentan con al menos aprobación inicial del documento de ordenación pormenorizada con fecha anterior al 20 de Enero de 2007.

- P.P. Entrecaminos
- P.P. Prado de la Torre

Artículo 0.2.38. Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado de la presente Adaptación Parcial se establecen las siguientes determinaciones:
- A. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:
- La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.
 - Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.
 - Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.
 - La asignación de usos globales en cada sector.
 - Asignación de intensidades o densidades de ocupación.

- f. Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con uso global residencial, que no cuenten con Plan Parcial aprobado inicialmente antes del 20 de enero de 2007.
 - g. Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.
 - h. Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
 - i. Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
 - j. Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales.
- B. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:
- a. Para todos los sectores, criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.
 - b. De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.
 - c. También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el planeamiento vigente prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, u no pertenezcan a la ordenación estructural.

Artículo 0.2.39. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable.

1. En el suelo urbanizable se establecen ocho Áreas de Reparto integrada cada una de ellas por los sectores y sistemas generales incluidos en aquéllos que, a continuación se indican.
2. Las Áreas de Reparto son:
 - **Área de Reparto 1**, constituida por el sector de uso global residencial P.P. R1a. La Sabina
 - **Área de Reparto 3**, constituida por el sector de uso global residencial P.P. R2a2.C/ Benacazón
 - **Área de Reparto 6**, constituida por el sector de uso global residencial P.P. R3 La Cerca
 - **Área de Reparto 12**, constituida por el sector de uso global residencial P.P. Entre Caminos
 - **Área de Reparto 13**, constituida por el sector de uso global residencial P.P. Prodo de la Torre
3. La presente Adaptación asume los coeficientes de ponderación en Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado (Plan Parcial aprobado definitivamente):

• Residencial Unifamiliar Adosada	1
• Residencial Unifamiliar Aislada	0,8
4. Los coeficientes de ponderación en los Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado que no tienen Plan Parcial aprobado definitivamente, empleados en el cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto son los siguientes:

• Vivienda Libre	1,00
• Vivienda Protegida	0,5
• Terciario Exclusivo	1
• Terciario Compatible	0,8
• Urbanización	1
• Localización	1

Suelo Urbanizable Ordenado

- **Área de Reparto 1:** (P.P. R1a. La Sabina). Para este sector se asume el cálculo del aprovechamiento medio establecido por las NNSS vigentes .
- **Área de Reparto 3:** (P.P. R2a2.C/ Benacazón). Para este sector se asume el cálculo del aprovechamiento medio establecido por las NNSS vigentes .
- **Área de Reparto 6:** (P.P. R3 La Cerca). Para este sector se asume el cálculo del aprovechamiento medio establecido por las NNSS vigentes .

Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado(Pendiente de Aprobación definitiva):

- **Área de Reparto 12:** (P.P.Entre Caminos). Para esto sectores se asume el el aprovechamiento medio establecido por las NNSS vigentes ya que no incorpora la reserva de vivienda protegida ,como ya hemos apuntado en capítulo 5, por consiguiente, no precisa el empleo del coeficiente de vivienda protegida.
- **Área de Reparto 13,** constituida por el sector de uso global residencial P.P.Prodo de la Torre cuyo el aprovechamiento medio asciende a 0,3016 ua /m²

Artículo 0.2.40. El estatuto del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado vinculados a los procesos de transformación urbanística los siguientes:

A. Derechos

Los derechos del propietario derivados del ejercicio de la facultad de promoción de la actuación de transformación urbanística del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado son:

- a. El aprovechamiento urbanístico que tendrán derecho a patrimonializar el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector (una vez sean cumplimentado los deberes

urbanísticos vinculados al proceso de transformación urbanística para alcanzar la situación básica de suelo urbanizado), será el que resulte de aplicar a su superficie el noventa (90 %) del aprovechamiento medio del área de reparto, u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación.

- b. En el sistema de compensación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación.
- c. En el sistema de cooperación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
- d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
- e. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización

B. Deberes Legales vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanísticas:

Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, vinculados al ejercicio de la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización son:

- a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un Sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
- b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
- c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación.
- La entrega de las parcelas a la Administración Urbanística correspondiente a la participación pública en las plusvalías generadas por la acción urbanística se realizará libre de cargas urbanísticas.
- d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
- e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior, teniendo derecho a la adjudicación de los citados excesos previa detracción del porcentaje a que se refiere la letra c anterior.
- f. Costear, y en el caso del sistema de compensación ejecutar en el plazo establecido al efecto, todas las obras de urbanización previstas en el interior del sector, tanto de carácter local como los sistemas generales incluidos en el mismo, conforme al Proyecto/s de Urbanización que desarrolle las previsiones del instrumento de planeamiento de ordenación pormenorizada, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales.
- g. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.
2. De igual forma, los propietarios de parcelas resultantes de la ejecución urbanística en sectores de suelo urbanizable, tendrán los siguientes deberes:
- a. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- b. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
- c. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- d. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo. 0.2.41. Régimen del suelo urbanizable ordenado

1. La aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada completa del suelo urbanizable determina que:
 - a. Los terrenos queden vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.
 - b. Los terrenos por ministerio de la ley queden afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, del deber de distribución justa de los beneficios y cargas vinculados al proceso de transformación urbanística, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.
2. Los propietarios que hayan ejercitado su facultad de participar en la actuación de transformación urbanística, tendrán derecho a la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o del porcentaje que corresponda conforme a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el planeamiento pormenorizado o en su caso, el proyecto de reparcelación. La patrimonialización del aprovechamiento subjetivo queda condicionado al efectivo cumplimiento de los deberes legales vinculados al ejercicio de la citada facultad.
3. Una vez alcancen los terrenos la categoría de suelo urbanizable ordenado, las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:
 - a. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
 - b. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o del porcentaje que corresponda conforme a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el planeamiento pormenorizado o en su caso, el proyecto de reparcelación.

- c. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto, excepto que sean adjudicados a los titulares de Sistemas Generales exteriores, en cuyo caso se deducirá el porcentaje de la letra b anterior.

Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.

4. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, quedan prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.
5. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea.

Artículo. 0.2.42. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.
2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.
3. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:
 - a. Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
 - b. No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.

- c. Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
 - d. Ejecución de las obras de urbanización.
4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo anterior.

SECCIÓN VII. SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 0.2.43. Derechos y Deberes de los propietarios

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable, las siguientes facultades y deberes:

1. Facultades:
 - a. Realizar los actos de uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las normas urbanísticas.
 - b. Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en las presentes Normas, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso, el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.
2. Deberes:
 - a. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
 - b. Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
 - c. Conservar y mantener el suelo y en su caso, su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en condiciones

precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutará por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.

- d. Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- e. Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.
- f. Respetar las limitaciones de uso que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia del dominio público natural, en los que estén establecidas obras o servicios públicos.

Artículo 0.2.44. Categorías del Suelo No Urbanizable

1. Se distinguen cuatro categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable:
 - 1ª. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:
 - a. Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande. Para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
 - b. Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación

- de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural, carreteras o del medio ambiente en general.
- c. Aquellos que presenten riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales que queden acreditados en el planeamiento sectorial.
- 2ª. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística, son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por:
- a. Bien directamente por estas Normas Subsidiarias por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, ambiental, paisajística, o histórico
- b. Bien por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla que establezca en un régimen de especial protección disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
- 3ª. Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial que no es otro sino el agrario o forestal, resultando inadecuados para un desarrollo urbano y al tiempo cumplir una función equilibradora del sistema territorio. Requieren esta clasificación, los terrenos en los que se presente alguna de estas circunstancias:
- a. Sea necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.
- b. Sea necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- c. Porque presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- d. Por la existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- e. Porque sea improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio.
- 4ª. Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado, constituidos por aquellos ámbitos que constituyen el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a actividades del sector primario, y que suponen el reconocimiento de viviendas implantadas históricamente en el municipio, y cuyas características procede preservar al tiempo que se posibilita la adopción de medidas de mejora ambiental y dotacional.
2. Se establecen también los Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable.
- Los Sistemas Generales en el Suelo No Urbanizable son los recogidos en el artículo 0.2.51 del presente Anexo.
- Artículo 0.2.45. Determinaciones Particulares para cada categoría del suelo no urbanizable.**
- Las determinaciones específicas para cada una de las categorías del suelo no urbanizable, se desarrollan en las normas particulares.

Artículo 0.2.46. Clases de usos

1. Los usos del suelo y edificación en las zonas del Suelo No Urbanizable serán los propios de la actividad agropecuaria. Por ello, sólo se autorizarán usos y aprovechamientos agrícolas del territorio y edificaciones que tengan por objeto construcciones o instalaciones al servicio de explotaciones agrícolas o pecuarias. También, con la finalidad de conservar, mantener y preservar el medio natural serán autorizables los usos medioambientales y, por último, ante la necesidad de posibilitar el desarrollo territorial, serán autorizables aquellas construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento, regulándose en la presente Anexo.
2. No obstante lo anterior, con carácter de excepcionalidad, según establece el artículo 42 de la LOUA, podrán autorizarse por el Órgano autonómico, aquellas edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Artículo 0.2.47. Uso de vivienda ligada a la explotación agropecuaria.

1. Vivienda ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.
2. Condiciones generales de implantación.
 - a. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.
 - b. Justificación de vinculación a la explotación y de la necesidad de su construcción para la mejora de aquélla conforme a los requisitos establecidos en el apartado 4 siguiente.

- c. Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.
 - d. Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.
 - e. Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.
 - f. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.
3. Previamente al otorgamiento de licencia deberá obtenerse la autorización específica mediante el procedimiento establecido en el art. 43 de la LOUA.
 4. Requisitos sobre vinculación de la edificación a la explotación.
 - a. Los terrenos deben estar en una zona apta para el uso agrícola, forestal, ganadero o cinegético, estar destinados a estos usos de modo efectivo y justificar el mantenimiento del mismo.
 - b. La implantación de la vivienda no debe repercutir desfavorablemente en las condiciones de la explotación.
 - c. La edificación tendrá la superficie máxima en proporción al tipo y dimensiones de la explotación a la que se vincule.
 - d. Se justificará la dedicación profesional del solicitante a la actividad agrícola, forestal, cinegética o ganadera.
 - e. Se aportará compromiso de mantenimiento de la actividad y de la vinculación de la vivienda a la misma.

Artículo 0.2.48. Zonificación.

1. El Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica SNU-EP-LE, queda integrado por:
 - 1.1. SNU-EP-LE-DPH. Dominio Público Hidráulico. Protección de Cauces.

Se aplica a los terrenos pertenecientes a los cursos fluviales a su paso por el término municipal y su zona de

servidumbre de protección. Se trata de Suelos No Urbanizables de Especial Protección por Legislación Específica derivada de su carácter público natural así como por su elevado interés paisajístico y ambiental y por los riesgos de erosión y las pérdidas de biodiversidad..Arroyo Riopudio, Majalberraque y de la Norieta, cañadas de Pino Enano y Pozo Nuevo.

Su régimen de usos es el establecido en la legislación específica en materia de dominio público hidráulico

1.2. SNU-EP-LE-VVPP. Red de vías pecuarias.

Se aplica a los terrenos pertenecientes al dominio público vía pecuario existente. Es Suelo No Urbanizable de Especial Protección perteneciente a la categoría de Legislación Específica derivado de su carácter de dominio público natural.

Confome a la Norma 62 del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), se establece un régimen especial de regulación de usos y de actividades con los siguientes objetivos: asegurar el mantenimiento de su trazado y anchura; preservar su titularidad pública; mantener su carácter de viario rural y servir a nuevos usos de tipo recreativo.

Su régimen de usos es el siguiente:

- Se establece como uso característico: Medioambiental y paso de ganado.
- El régimen de usos autorizables será el establecido en la Ley 3/1.995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, el Decreto 155/1998, de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley autonómica 17/1999, de 28 de Diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- Son usos prohibidos, todos los demás. se integran en esta subcategoría los terrenos pertenecientes al dominio público vía pecuario existentes en el término Municipal de Bollullos de la Mitación.

1.3. SNU-EP-LE-APPC. Áreas de Protección del Patrimonio Cultural:

Se incluyen los espacios declarados Bien de Interés Cultural: incluye el Monumento de la Ermita de Cuatrovititas; el Monumento de la Cerro de San Cristóbal, incluyendo así mismo, la Torre de San Cristóbal.

Su régimen de usos es el establecido en la legislación específica en materia de Patrimonio Histórico. En todo caso se prohíben nuevas construcciones en estos ámbitos.

1.4. SNU-EP-LE-C Red de Carreteras,

Según lo dispuesto por la Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía así como la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (BOE núm. 182, de 30 de julio de 1988).

El régimen de estos suelos queda establecido por la legislación específica de carreteras.

2. El Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística (SNU-EP-PT o SNU-EP-PU), queda integrado por:

2.1. SNU-EP-PU-AEPVE Áreas de Especial Protección por valores ecológicos. En esta subcategoría se distinguen dos subsectores:

Subsector I: comprende los terrenos localizados en confluencia entre Cañada de la Noriega y el Arroyo de Majalberraque hasta la Cañada de la Barca

Subsector II: incluye los terrenos identificados en el Plano 3. Protección del Término como Conservación Prioritaria (Zona Forestal)

El régimen de usos de los terrenos de ambos subsectores se establece en el artículo 0.2.49 siguiente.

2.2. SNU-EP-PT-AEPVAC Áreas de especial protección por sus valores arqueológicos y culturales. Enclaves arqueológicos. En esta subcategoría se incluyen el resto de los yacimientos arqueológicos incorporados en el Planeamiento Territorial o Urbanístico Vigente y no declarados Bien de Interés Cultural.

Para los terrenos incluidos en este subsector se establece el siguiente régimen de uso: