

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*RESOLUCIÓN de 5 de febrero de 2009, de la Delegación Provincial de Granada, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 14 de noviembre de 2008, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de Dúrcal, en sus determinaciones referentes al Suelo Urbano Consolidado, Suelo en Transición y Sistemas Generales.*

Para general conocimiento y tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal de Dúrcal y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a continuación se procede a la publicación de la Resolución y Normativa Urbanística correspondiente al citado instrumentos urbanístico:

1. Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 14 de noviembre de 2008, por la que se aprueba definitivamente la Innovación-Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Dúrcal.

2. Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento recogidas en el Anexo de la presente resolución.

Dúrcal: Plan General de Ordenación Urbanística. Ref.º: 1.049/2006.

Examinado el expediente de Innovación-Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Dúrcal aprobado por el Ayuntamiento en fecha 29 de abril de 2008 y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a los efectos previstos en el artículo 33.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Atendiendo a lo dispuesto en el citado Texto Legal, Reglamento de Planeamiento, Decreto 220/2006, por el que se regula el ejercicio de competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y la Disposición Adicional Primera y artículo 4 del Decreto 239/2008, de 13 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Vistos los informes de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes los de legislaciones sectoriales legalmente establecidos y en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo dispuesto en el art. 13.2.a) del Decreto 220/2006, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con los artículos 31.2.B) a) y 32.4 de la antes citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio,

#### HA RESUELTO

Primero. Aprobar definitivamente las determinaciones referentes a Suelo Urbano Consolidado. Suelo en Transición y Sistemas Generales, según lo dispuesto en el art. 33.2.c) de la LOUA, por considerarse cumplimentada la resolución de esta Comisión de 14 de septiembre de 2007.

Segundo. Reiterar la suspensión de las restantes determinaciones.

Tercero. Esta Resolución se publicará en el BOJA, según lo dispuesto en el art. 41 de la LOUAA, una vez se haya procedido al depósito en el Registro del Ayuntamiento y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Espacios Catalogados, asimismo se notificará al Ayuntamiento e interesados.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley, todo ello sin perjuicio de que por Vd., se pueda ejercitar cualquier otro que estime procedente.

Contra la presente Resolución relativa a las restantes determinaciones, que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada ante el titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, bien directamente o a través de esta Delegación Provincial, según lo dispuesto en el art. 24.2 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente al que tenga lugar la notificación de esta Resolución sin perjuicio de que por Vd. se pueda ejercitar cualquier otro Recurso que estime procedente.

Granada, 5 de febrero de 2009.- La Delegada, María Nieves Masegosa Martos.

#### ÍNDICE RESUMIDO

1. TÍTULO I. VIGENCIA, INNOVACIÓN E INTERPRETACIÓN
2. TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
3. TÍTULO III. PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA
4. TÍTULO IV. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
5. TÍTULO V. INTERVENCIÓN MUNICIPAL SOBRE EL SUELO Y LA EDIFICACIÓN
6. TÍTULO VI. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS
7. TÍTULO VII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL
8. TÍTULO VIII. REGULACIÓN DE LOS USOS
9. TÍTULO IX. NORMAS REFERENTES A LA EDIFICACIÓN
10. TÍTULO X. NORMAS REFERENTES A LA URBANIZACIÓN
11. TÍTULO XI. SUELO URBANO

#### ÍNDICE COMPLETO

1. TÍTULO I. VIGENCIA, INNOVACIÓN E INTERPRETACIÓN

##### CAPÍTULO 1.1. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1.1.1. Contenido del Plan General.
- Artículo 1.1.2. Ámbito de Aplicación.
- Artículo 1.1.3. Objetivos.
- Artículo 1.1.4. Determinaciones.
- Artículo 1.1.5. Vigencia del Plan General.
- Artículo 1.1.6. Innovación del Plan General.
- Artículo 1.1.7. Contenido y Valor relativo de la documentación de Plan General.

Artículo 1.1.8. Interpretación del Plan General.  
 Artículo 1.1.9. Efectos de la Aprobación.  
 Artículo 1.1.10. Obligatoriedad de la observancia de la figura de planeamiento.  
 Artículo 1.1.11. Clasificación del suelo.  
 Artículo 1.1.12. Comisión de Seguimiento del Plan.  
 Artículo 1.1.13. Vigilancia y control ambiental.

## 2. TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO 2.1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.1. La clasificación del suelo.  
 Artículo 2.1.2. Delimitación del contenido urbanístico del Derecho de Propiedad del Suelo.  
 Artículo 2.1.3. Régimen Urbanístico Legal de la Propiedad del Suelo.  
 Artículo 2.1.4. Contenido Urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo.  
 Artículo 2.1.5. Determinaciones del subsuelo.

### CAPÍTULO 2.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

Artículo 2.2.1. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano Consolidado.  
 Artículo 2.2.2. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.  
 Artículo 2.2.3. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución.  
 Artículo 2.2.4. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución.  
 Artículo 2.2.5. Condición de Solar.

### CAPÍTULO 2.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE

### CAPÍTULO 2.4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

### CAPÍTULO 2.5. RÉGIMEN TRANSITORIO

Artículo 2.5.1. Disposiciones Generales.

Sección 1.ª Edificaciones existentes  
 Artículo 2.5.2. Situación de las edificaciones existentes.  
 Artículo 2.5.3. Situación legal de fuera de ordenación.

Sección 2.ª Régimen de licencias  
 Artículo 2.5.4. Licencias cuya ejecución no ha concluido.  
 Artículo 2.5.5. Eficacia temporal de la licencia.

Sección 3.ª Instrumentos de planeamiento y gestión urbanística  
 Artículo 2.5.6. Régimen Aplicable.  
 Artículo 2.5.7 Instrumentos en curso de ejecución.

## 3. TÍTULO III. PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

### CAPÍTULO 3.1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 3.1.1. Publicidad del planeamiento.  
 Artículo 3.1.2. Consulta directa.  
 Artículo 3.1.3. Consultas previas.  
 Artículo 3.1.4. Informes y cédulas urbanísticas. Valor acreditativo.  
 Artículo 3.1.5. Consultas que Requieren Interpretación del Planeamiento.  
 Artículo 3.1.6. El Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento.

## 4. TÍTULO IV. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

### CAPÍTULO 4.1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.1.1. Órganos Actuantes.

Artículo 4.1.2. Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan General.  
 Artículo 4.1.3. Instrumentos de Actuación Urbanística.

### CAPÍTULO 4.2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 4.2.1. Definición y Clases.  
 Artículo 4.2.2. Planes de ordenación Intermunicipal.  
 Artículo 4.2.3. Planes de Sectorización.  
 Artículo 4.2.4. Planes Parciales.  
 Artículo 4.2.5. Planes Especiales.  
 Artículo 4.2.6. Estudio de Detalle.

### CAPÍTULO 4.3 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 4.3.1. Definición y Clases.  
 Artículo 4.3.2. Instrumentos de gestión sistemática.  
 Artículo 4.3.3. Presupuestos de las Actuaciones sistemáticas.  
 Artículo 4.3.4. Delimitación de Unidades de Ejecución.  
 Artículo 4.3.5. Elección del Sistema de actuación.  
 Artículo 4.3.6. Sistema de compensación.  
 Artículo 4.3.7. Sistema de cooperación.  
 Artículo 4.3.8. Sistema de expropiación.  
 Artículo 4.3.9. Instrumentos de Gestión Asistemática.  
 Artículo 4.3.10. Expropiación forzosa.  
 Artículo 4.3.11. Ocupación directa.  
 Artículo 4.3.12. Contribuciones especiales.  
 Artículo 4.3.13. Transferencias de aprovechamiento urbanístico.  
 Artículo 4.3.14. Normalización de fincas.  
 Artículo 4.3.15. Actuaciones Aisladas.

### CAPÍTULO 4.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 4.4.1. Clases de Proyectos.  
 Artículo 4.4.2. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.  
 Artículo 4.4.3. Definición, Clases y Características Generales de los Proyectos de Urbanización.  
 Artículo 4.4.4. Contenido de los Proyectos de Urbanización.  
 Artículo 4.4.5. Aprobación de los Proyectos de Urbanización.  
 Artículo 4.4.6. Proyectos de Parcelación.  
 Artículo 4.4.7. Proyectos de Edificación. Condiciones Comunes.  
 Artículo 4.4.8. Clases de obras de edificación y definición en proyectos.  
 Artículo 4.4.9. Documentación Específica de los Proyectos de Obras en los Edificios.  
 Artículo 4.4.10. Documentación Específica de los Proyectos de Demolición.  
 Artículo 4.4.11. Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación.  
 Artículo 4.4.12. Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas. Definición y clases.  
 Artículo 4.4.13. Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.  
 Artículo 4.4.14. Proyectos de Actividades y de Instalaciones. Definición y Clases.  
 Artículo 4.4.15. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

## 5. TÍTULO V. INTERVENCIÓN MUNICIPAL SOBRE EL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO 5.1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1. Criterios Generales.  
 Artículo 5.1.2. Objetivos Generales de la Intervención Municipal en el Mercado del Suelo y la Edificación.  
 Artículo 5.1.3 Instrumentos de Intervención en el Mercado del Suelo y la Edificación.

## CAPÍTULO 5.2. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO: FORMACIÓN Y GESTIÓN

Sección 1.ª El Patrimonio Municipal de Suelo  
 Artículo 5.2.1. Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo.  
 Artículo 5.2.2. Naturaleza.  
 Artículo 5.2.3. Registro del Patrimonio Municipal de Suelo.  
 Artículo 5.2.4. Destino de los Bienes Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.  
 Artículo 5.2.5. Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.  
 Artículo 5.2.6. Bienes y recursos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.  
 Artículo 5.2.7. Disposición Sobre los Bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Sección 2.ª Instrumentos Para la Ampliación, Conservación y Control del Patrimonio Municipal de Suelo  
 Artículo 5.2.8. Reservas Municipales de Terrenos.  
 Artículo 5.2.9. Incorporación al Proceso Urbanizador de los Terrenos Objeto de Reserva Para el Patrimonio Municipal de Suelo.  
 Artículo 5.2.10. Derecho de Superficie.  
 Artículo 5.2.11. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.  
 Artículo 5.2.12. Procedimiento Para la Delimitación de las Áreas de Tanteo y Retracto.  
 Artículo 5.2.13. Otras Condiciones Reguladoras de los Derechos de Tanteo y Retracto.

## CAPÍTULO 5.3 LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Sección 1.ª Disposiciones Generales  
 Artículo 5.3.1. Criterios Generales.  
 Artículo 5.3.2. Tipos y Clases de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.  
 Artículo 5.3.3. Compatibilidades Entre los Distintos Tipos y Clases de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

Sección 2.ª La Calificación para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en este Plan General  
 Artículo 5.3.4. Determinaciones de este Plan General en Relación a la Precalificación para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

Sección 5.ª Medidas de Control del Cumplimiento de la Calificación de Suelo Para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública  
 Artículo 5.3.5. Vinculación de la Calificación de Parcelas Destinadas a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.  
 Artículo 5.3.6. Descalificación del Suelo Destinado a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.  
 Artículo 5.3.7. Plazos de Edificación del Suelo Calificado Para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

## CAPÍTULO 5.4. EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

Artículo 5.4.1. Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

## CAPÍTULO 5.5 LICENCIAS URBANÍSTICAS

Sección 1.ª Actividades sujetas y clases de Licencias  
 Artículo 5.5.1 Actividades sujetas a licencia.  
 Artículo 5.5.2 Clases de Licencias Urbanísticas.

Sección 2.ª Licencia de Parcelación  
 Artículo 5.5.3 Parcelación Urbanística.  
 Artículo 5.5.4 Licencias de parcelación.

Sección 3.ª Licencia de Obras  
 Artículo 5.5.5 Clases.  
 Artículo 5.5.6 Licencias de obras de urbanización.  
 Artículo 5.5.7 Licencia de Obras de Edificación de nueva planta, reforma o ampliación.  
 Artículo 5.5.8 Licencia de Obra Menor.  
 Artículo 5.5.9 Transmisión y Modificación de Licencias de Obras.

Sección 4.ª Licencia para otras Actuaciones Urbanísticas.  
 Artículo 5.5.10. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.  
 Artículo 5.5.11. Licencias de actividades e instalaciones.  
 Artículo 5.5.12. Licencia de instalación de sistemas de comunicaciones radioeléctricas.

Sección 5.ª Licencia de Primera Utilización y de apertura de establecimientos.  
 Artículo 5.5.13. Licencia de Primera Utilización.  
 Artículo 5.5.14. Licencia para la autorización de usos provisionales.  
 Artículo 5.5.15. Licencias de modificación de uso.

Sección 6.ª Eficacia de las Licencias y otras situaciones relacionadas con la concesión de licencias  
 Artículo 5.5.16. Licencias condicionadas.  
 Artículo 5.5.17. Licencias de obra con eficacia diferida.  
 Artículo 5.5.18. Licencias concedidas por silencio administrativo.  
 Artículo 5.5.19. Modificación de licencias.  
 Artículo 5.5.20. Transmisión de licencias.  
 Artículo 5.5.21. Revocación de licencias.  
 Artículo 5.5.22. Caducidad de licencias.  
 Artículo 5.5.23. Suspensión de licencias.  
 Artículo 5.5.24. Obras ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la misma.  
 Artículo 5.5.25. Órdenes de suspensión y ejecución de obras y otros usos.  
 Artículo 5.5.26. Pérdida de Eficacia de las Licencias.  
 Artículo 5.5.27. Efectos de la Extinción de las Licencias.

## CAPÍTULO 5.6. CONSERVACIÓN Y RUINA DE LOS EDIFICIOS

Sección 1.ª Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles  
 Artículo 5.6.1. Obligaciones de Conservación.  
 Artículo 5.6.2. Contenido del Deber de Conservación.  
 Artículo 5.6.3. Costeamiento de las obras de conservación.  
 Artículo 5.6.4. Obligación de rehabilitar.  
 Artículo 5.6.5. Costeamiento de las obras de rehabilitación.  
 Artículo 5.6.6. Condiciones Mínima de Seguridad, Salubridad y Ornato.  
 Artículo 5.6.7. Inspección Técnica de Edificios.  
 Artículo 5.6.8. Colaboración Municipal.

Sección 2.ª Declaración de Ruina  
 Artículo 5.6.9 Procedencia de la declaración de ruina.  
 Artículo 5.6.10 Declaración de ruina.  
 Artículo 5.6.11 Inaplicabilidad de la demolición.  
 Artículo 5.6.12 Urgencia y peligro inminente.  
 Artículo 5.6.13 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

Sección 3.ª Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares  
 Artículo 5.6.14. Contenido del Deber de Conservación de Solares.

Artículo 5.6.15. Destino Provisional de los Solares.  
 Artículo 5.6.16. Competencia municipal.  
 Artículo 5.6.17. Solicitud de licencia: Requisitos previos.  
 Artículo 5.6.18. Solicitud de licencia: Cumplimiento de los requisitos establecidos legalmente.  
 Artículo 5.6.19. Incumplimiento del deber de solicitar licencia.  
 Artículo 5.6.20. Obligación de edificar.  
 Artículo 5.6.21. Contenido del derecho a edificar.  
 Artículo 5.6.22. Cumplimiento del deber de edificar.  
 Artículo 5.6.23. Incumplimiento del deber de edificar, de hacerlo bajo licencia ilegal o sin ajustarse a sus determinaciones.

## 6. TÍTULO VI. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS

### CAPÍTULO 6.1 SISTEMAS GENERALES

Sección 1.ª Disposiciones generales  
 Artículo 6.1.1. Definición y Clases.  
 Artículo 6.1.2. Sistemas Generales y Sistemas Locales.  
 Artículo 6.1.3. Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.  
 Artículo 6.1.4. Tipos de Sistemas Generales.  
 Artículo 6.1.5. Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.  
 Artículo 6.1.6. Sistemas Generales de Interés Municipal.  
 Artículo 6.1.7. Clasificación del Suelo y Adscripción de los Sistemas Generales.  
 Artículo 6.1.8. Desarrollo de los Sistemas Generales.

Sección 2.ª Sistema General de Comunicaciones  
 Artículo 6.1.9. Composición del Sistema General de Comunicaciones.  
 Artículo 6.1.10. Composición y Regulación del Subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial.  
 Artículo 6.1.11. Composición y Regulación del Subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.  
 Artículo 6.1.12. Protección de carreteras y caminos.  
 Artículo 6.1.13. Vías férreas.  
 Artículo 6.1.14. Servidumbres aeronáuticas.

Sección 3.ª Sistema General de Espacios Libres  
 Artículo 6.1.15. Composición del Sistema General de Espacios Libres.  
 Artículo 6.1.16. Composición y Regulación de los Parques Urbanos.  
 Artículo 6.1.17. Composición y Regulación de los Parques Suburbanos.  
 Artículo 6.1.18. Composición y Regulación de las Áreas de Ocio.

Sección 4.ª Sistema General de Vías Pecuarias  
 Artículo 6.1.19. Composición del Sistema General de Vías Pecuarias.  
 Artículo 6.1.20. Clasificación del Suelo del Sistema General de Vías Pecuarias.  
 Artículo 6.1.21. Regulación del Sistema General de Vías Pecuarias.

Sección 5.ª Sistema General de Equipamientos  
 Artículo 6.1.22. Composición del Sistema General de Equipamientos.  
 Artículo 6.1.23. Compatibilidad de Otros Usos en el Sistema General de Equipamientos.  
 Artículo 6.1.24. Sustitución de Usos del Sistema General de Equipamientos.  
 Artículo 6.1.25. Condiciones Generales de Edificación del Sistema General de Equipamientos.

Sección 6.ª Sistema General de Infraestructuras  
 Artículo 6.1.26. Composición del Sistema General de Infraestructuras.  
 Artículo 6.1.27. Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras.  
 Artículo 6.1.28. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.  
 Artículo 6.1.29. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.  
 Artículo 6.1.30. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica.

### CAPÍTULO 6.2 OBTENCIÓN DE LOS SUELOS PARA SISTEMAS GENERALES

Artículo 6.2.1. Formas de Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.  
 Artículo 6.2.2. Adscripción de los Suelos de Sistemas Generales a los Sectores o Unidades de Ejecución.  
 Artículo 6.2.3. Ocupación Directa de los Suelos de Sistemas Generales.  
 Artículo 6.2.4. Indemnizaciones Derivadas de la Ocupación o Cesión de los Suelos de Sistemas Generales.

### CAPÍTULO 6.3. COLABORACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO, PROMOTORES O URBANIZADORES EN LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INTERÉS MUNICIPAL

Sección 1.ª Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución y Suelo Urbanizable Sectorizado.  
 Sección 2.ª Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

### CAPÍTULO 6.4. PROGRAMACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INTERÉS MUNICIPAL

#### CAPÍTULO 6.5 LOS SISTEMAS LOCALES

Sección 1.ª Disposiciones generales  
 Artículo 6.5.1. La Red de Sistemas locales y sus Clases.  
 Artículo 6.5.2. Condiciones de Uso y Edificación.  
 Artículo 6.5.3. Programación.

Sección 2.ª Servicios  
 Artículo 6.5.4. Definición.  
 Artículo 6.5.5. Regulación de los Servicios.  
 Artículo 6.5.6. Titularidad y Régimen Urbanístico.  
 Artículo 6.5.7. Procedimiento de Obtención del Suelo para Servicios.  
 Artículo 6.5.8. Edificabilidad de los Suelos Dotacionales Privados.

Sección 3.ª Sistemas locales  
 Artículo 6.5.9. Definición.  
 Artículo 6.5.10. Titularidad y Régimen Urbanístico.  
 Artículo 6.5.11. Elementos de los Sistemas Locales.  
 Artículo 6.5.12. Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.

## 7. TÍTULO VII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

### CAPÍTULO 7.1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL

Sección 1.ª Disposiciones generales  
 Artículo 7.1.1 Finalidad y Ámbito.  
 Artículo 7.1.2 Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural.



**CAPÍTULO 7.2. NORMAS DE PROTECCIÓN VILLA ROMANA LOS LAVADEROS**

Artículo 7.2.1 Disposiciones Particulares.

**CAPÍTULO 7.3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE INTERÉS MUNICIPAL**

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 7.3.1. Contenido y Alcance.

Artículo 7.3.2. Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural.

**CAPÍTULO 7.4. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO**

Sección Primera: Disposiciones Preliminares

Artículo 7.4.1. Protección del Patrimonio Arquitectónico.

Artículo 7.4.2. Tipos de intervención en el Patrimonio Arquitectónico Catalogado.

Artículo 7.4.3. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico.

Sección Segunda: Ámbito de Aplicación y Niveles de Protección

Artículo 7.4.4. Aplicación de las Normas de Protección.

Artículo 7.4.5. Niveles de Protección.

Sección Tercera: Condiciones comunes a todos los niveles de protección

Artículo 7.4.6. Condiciones de parcelación de los edificios protegidos.

Artículo 7.4.7. Condiciones de Uso.

Artículo 7.4.8. Condiciones de edificación.

Artículo 7.4.9. Normas Supletorias.

Sección Cuarta: Protección de Elementos Monumentales

Artículo 7.4.10. Definición y Ámbito de aplicación.

Artículo 7.4.11. Condiciones particulares de edificación.

Sección Quinta: Protección de Elementos Notables

Artículo 7.4.12. Definición y Ámbito de aplicación.

Artículo 7.4.13. Condiciones particulares de la edificación.

Sección Sexta: Protección de Elementos Ambientales.

Artículo 7.4.14. Definición y Ámbito de aplicación.

Artículo 7.4.15. Condiciones particulares de la edificación.

**CAPÍTULO 7.5 NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

Sección Primera: Disposiciones Preliminares

Artículo 7.5.1. Patrimonio Arqueológico.

Artículo 7.5.2. Protección del Patrimonio Arqueológico.

Sección Segunda: Cautela Arqueológica. Zonificación

Artículo 7.5.3. Ámbito de aplicación.

Artículo 7.5.4. Niveles de Cautela Arqueológica.

Artículo 7.5.5. Cautela Arqueológica A.

Artículo 7.5.6. Cautela Arqueológica B.

Artículo 7.5.7. Liberaciones de cautelas arqueológicas.

Artículo 7.5.8. Patrimonio Etnológico.

Artículo 7.5.9. Patrimonio Natural.

Artículo 7.5.10. Condiciones particulares de uso derivadas de la protección.

**CAPÍTULO 7.6. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO**

Sección 1.ª Protección del Paisaje Urbano

Artículo 7.6.1. Conservación de elementos visibles.

**8. TÍTULO VIII. REGULACIÓN DE LOS USOS****CAPÍTULO 8.1. DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 8.1.1. Aplicación.

Artículo 8.1.2. Condiciones de Habitabilidad Urbana.

Artículo 8.1.3. Uso Global y Uso Pormenorizado.

Artículo 8.1.4. Uso Prohibido.

Artículo 8.1.5. Uso Público y Uso Privado.

Artículo 8.1.6. Tipos de Usos.

**CAPÍTULO 8.2. CONDICIONES GENERALES DE USO**

Sección 1.ª Condiciones Comunes a todos los usos

Artículo 8.2.1. Condiciones de los usos.

Artículo 8.2.2. Usos en los Sótanos.

Artículo 8.2.3. Diferentes Usos en un Mismo Edificio o Local.

Artículo 8.2.4. Actividades Toleradas.

Sección 2.ª Uso Residencial

Artículo 8.2.5. Definición y Usos Pormenorizados. Usos permitidos y prohibidos.

Artículo 8.2.6. Aplicación.

Artículo 8.2.7. Vivienda Exterior.

Artículo 8.2.8. Viviendas Interiores.

Artículo 8.2.9. Programa de la Vivienda.

Artículo 8.2.10. Altura de los Techos.

Artículo 8.2.11. Dimensiones de los Huecos de Paso.

Artículo 8.2.12. Accesos Comunes a las Viviendas.

Artículo 8.2.13. Dotación de Aparcamientos.

Sección 3.ª Uso Industrial

Artículo 8.2.14. Definición y Usos Pormenorizados.

Artículo 8.2.15. Aplicación.

Subsección Primera. Condiciones de la Industria en General

Artículo 8.2.16. Aislamiento de las Construcciones.

Artículo 8.2.17. Servicios de Aseo.

Artículo 8.2.18. Circulación Interior.

Artículo 8.2.19. Dotación de Aparcamientos.

Artículo 8.2.20. Vertidos Industriales.

Subsección Segunda. Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Industriales

Artículo 8.2.21. Condiciones de la Industria y Almacenamiento en General.

Artículo 8.2.22. Condiciones de los Talleres Artesanales y Pequeña Industria.

Artículo 8.2.23. Condiciones de los Talleres de Mantenimiento del Automóvil.

Sección 4.ª Uso Centros y Servicios Terciarios

Artículo 8.2.24. Definición y Usos Pormenorizados.

Artículo 8.2.25. Aplicación.

Subsección Primera: Condiciones Particulares de uso pormenorizado de Hospedaje

Artículo 8.2.26. Dimensiones.

Artículo 8.2.27. Ascensores.

Artículo 8.2.28. Aseos.

Artículo 8.2.29. Aparcamientos.

Subsección Segunda: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Espectáculos y Salas de Reunión

Artículo 8.2.30. Condiciones de Aplicación.

Subsección Tercera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Comercio

Artículo 8.2.31. Dimensiones.

Artículo 8.2.32. Escaleras.

Artículo 8.2.33. Ascensores.

Artículo 8.2.34. Altura Libre de Pisos.  
 Artículo 8.2.35. Aseos.  
 Artículo 8.2.36. Aparcamientos.  
 Artículo 8.2.37. Ordenación de la Carga y Descarga.  
 Artículo 8.2.38. Pasajes Comerciales.

Subsección Cuarta: Condiciones Particulares del uso Pormenorizado de Oficinas

Artículo 8.2.39. Escaleras.  
 Artículo 8.2.40. Ascensores.  
 Artículo 8.2.41. Altura Libre de Pisos.  
 Artículo 8.2.42. Aseos.  
 Artículo 8.2.43. Aparcamientos.  
 Artículo 8.2.44 Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos.

Subsección Quinta: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Campamento

Artículo 8.2.45. Aparcamiento.  
 Artículo 8.2.46. Instalaciones y Servicios.  
 Artículo 8.2.47. Zonificación y Diseño.

Subsección Sexta: Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados de Garaje-Aparcamiento

Artículo 8.2.48. Dotación de Aparcamiento.  
 Artículo 8.2.49. Soluciones para la Dotación de Aparcamientos.  
 Artículo 8.2.50. Emplazamiento de Garajes y aparcamientos públicos.  
 Artículo 8.2.51 Plaza de Aparcamiento.  
 Artículo 8.2.52. Aparcamientos en Espacios Libres.  
 Artículo 8.2.53. Acceso a los Garajes.  
 Artículo 8.2.54. Altura Libre de Garajes.  
 Artículo 8.2.55. Escaleras en los Garajes.  
 Artículo 8.2.56. Ventilación de Garajes.  
 Artículo 8.2.57. Cubierta de Garaje.  
 Artículo 8.2.58. Utilización de los Garajes.  
 Artículo 8.2.59. Aparcamientos en Superficie.

Subsección Séptima: Agrupaciones Terciarias  
 Artículo 8.2.60 Agrupaciones Terciarias.

Sección 5.ª Uso Dotacional y Servicios Públicos

Artículo 8.2.61. Definición y Usos Pormenorizados.  
 Artículo 8.2.62. Aplicación.  
 Artículo 8.2.63. Compatibilidad de Usos.  
 Artículo 8.2.64. Sustitución de Usos Dotacionales.  
 Artículo 8.2.65. Calificación de Servicios de Interés Público y Social.  
 Artículo 8.2.66. Condiciones de las Edificaciones.  
 Artículo 8.2.67. Edificabilidad de los usos dotacionales privados.  
 Artículo 8.2.68. Plazas de Aparcamiento.

Sección 6.ª Uso Espacios Libres

Artículo 8.2.69 Definición y Usos Pormenorizados.  
 Artículo 8.2.70. Condiciones Particulares de las Zonas Verdes, Jardines y plazas.  
 Artículo 8.2.71. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Parques.  
 Artículo 8.2.72. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Áreas de Ocio, recinto ferial.

Sección 7.ª Uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas

Artículo 8.2.73. Definición y Usos Pormenorizados.  
 Artículo 8.2.74. Aplicación.

Subsección Primera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Viario

Artículo 8.2.75. Sendas Públicas para los Peatones.  
 Artículo 8.2.76. Jerarquización de la Red Viaria.  
 Artículo 8.2.77. Características Generales del Viario.  
 Artículo 8.2.78. Calles Compartidas.  
 Artículo 8.2.79. Vías para Bicicletas.  
 Artículo 8.2.80. Servicios del Automóvil.  
 Artículo 8.2.81. Franjas de Reserva.

Subsección Tercera: Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas  
 Artículo 8.2.82. Desarrollo.

Artículo 8.2.83. Ejecución de las Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 8.2.84. Condiciones Específicas de las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.

## 9. TÍTULO IX. NORMAS REFERENTES A LA EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO 9.1. CONDICIONES DE PARCELA

Artículo 9.1.1. Definiciones.  
 Artículo 9.1.2. Solares y parcelas.

### CAPÍTULO 9.2. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 9.2.1. Alineaciones, rasantes y retranqueos.  
 Artículo 9.2.2. Alturas.

### CAPÍTULO 9.3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 9.3.1. Superficies y aprovechamientos.

### CAPÍTULO 9.4. CONDICIONES DE VOLÚMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 9.4.1. Sótanos y semisótanos.  
 Artículo 9.4.2. Entrantes, salientes y vuelos.  
 Artículo 9.4.3. Patios.  
 Artículo 9.4.4. Cerramientos y cercas.  
 Artículo 9.4.5. Áticos.  
 Artículo 9.4.6. Construcciones por encima de la altura reguladora.  
 Artículo 9.4.7. Garajes.  
 Artículo 9.4.8. Servidumbres urbanas.  
 Artículo 9.4.9. Obras en edificios fuera de Ordenación.  
 Artículo 9.4.10. Conservación de edificios.

### CAPÍTULO 9.5. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS Y DOTACIONALES DE LOS EDIFICIOS

Artículo 9.5.1. Abastecimiento de agua y saneamiento.  
 Artículo 9.5.2. Suministro de energía eléctrica.  
 Artículo 9.5.3. Preinstalación de sistemas de captación de energía eléctrica a través de paneles solares.  
 Artículo 9.5.4. Condiciones mínimas de las viviendas.  
 Artículo 9.5.5. Excepciones.  
 Artículo 9.5.6. Condiciones acústicas, de aislamiento y de protección contra incendios.

### CAPÍTULO 9.6. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LOS EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES

### CAPÍTULO 9.7. APARCAMIENTOS Y GARAGES EN LOS EDIFICIOS

Artículo 9.7.1. Dotación de aparcamiento.  
 Artículo 9.7.2. Soluciones para la dotación de aparcamiento.  
 Artículo 9.7.3. Dimensiones de las plazas de aparcamiento.  
 Artículo 9.7.4. Aparcamiento en los espacios libres.  
 Artículo 9.7.5. Garajes.  
 Artículo 9.7.6. Condiciones para la ejecución de los garajes.

Artículo 9.7.7. Accesos a los garajes.  
 Artículo 9.7.8. Altura libre y escalera en los garajes.  
 Artículo 9.7.9. Utilización de los garajes.

#### 10. TÍTULO X. NORMAS REFERENTES A LA URBANIZACIÓN

Artículo 10.1.1. Ámbito de Aplicación.

##### CAPÍTULO 10.2. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 10.2.1. Definición, clases y características generales de los proyectos de Urbanización.  
 Artículo 10.2.2. Contenido de los proyectos de urbanización.

##### CAPÍTULO 10.3. CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE LAS VÍAS DE CIRCULACIÓN RODADA O PEATONAL

Sección Primera: La Urbanización de los Espacios Varios  
 Artículo 10.3.1. Condiciones de Diseño del Vario.  
 Artículo 10.3.2. Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones.  
 Artículo 10.3.3. Pavimentación de las Vías Públicas.  
 Artículo 10.3.4. Calles de Circulación Compartida.  
 Artículo 10.3.5. Vías para Bicicletas.  
 Artículo 10.3.6. Estacionamientos en Vía Pública.

Sección Segunda: La Urbanización de los Espacios Libres  
 Artículo 10.3.7 Urbanización.  
 Artículo 10.3.8 Servidumbres de infraestructuras.

Sección Cuarta: Las Infraestructuras Urbanas Básicas  
 Artículo 10.3.9. El Dimensionamiento y la conexión de las Redes.  
 Artículo 10.3.10. Red de Abastecimiento.  
 Artículo 10.3.11. Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimiento.  
 Artículo 10.3.12. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.  
 Artículo 10.3.13. Drenaje de Aguas Pluviales en Áreas de Baja Densidad.  
 Artículo 10.3.14. Prohibición del Uso de Fosas Sépticas.  
 Artículo 10.3.15. Instalaciones de Alumbrado en Viales y Espacios Libres públicos.  
 Artículo 10.3.16. Las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.  
 Artículo 10.3.17. Las Infraestructuras de Telecomunicaciones.  
 Artículo 10.3.18. Disposiciones Generales para otras Conducciones.  
 Artículo 10.3.19. Tendidos Aéreos en las Proximidades de Carreteras.  
 Artículo 10.3.20. Ordenación del Subsuelo.  
 Artículo 10.3.21. Ubicación de Instalaciones Colectivas.  
 Artículo 10.3.22. Puntos de abastecimiento de carburantes.  
 Artículo 10.3.23. Condiciones de depuración y vertido.  
 Artículo 10.3.24. Otros servicios.

##### CAPÍTULO 10.4 CONDICIONES DE PROTECCIÓN: POLÍGONOS INDUSTRIALES DE LOS SECTORES D-2 y M1-B Y DE LAS UE-64 Y 73

#### 11. TÍTULO XI. SUELO URBANO

Artículo 11.1.1. Contenido y Alcance.  
 Artículo 11.1.2. Planimetría Asociada a las Disposiciones del Presente Título.

Sección 1.ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.  
 Artículo 11.1.3. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.  
 Artículo 11.1.4. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

Artículo 11.1.5. Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.  
 Artículo 11.1.6. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

##### Sección 2.ª Ordenación estructural del Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 11.1.7. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

##### Sección 3.ª Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado

Artículo 11.1.8. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.  
 Artículo 11.1.9. Áreas de Reforma Interior.  
 Artículo 11.1.10. Facultades y derechos de los propietarios de Suelo Urbano Consolidado.  
 Artículo 11.1.11. Ejercicio de la facultad de edificar.  
 Artículo 11.1.12. Contenido del deber de urbanización.

#### CAPÍTULO 11.2 NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA CALIFICACIÓN

##### Sección 1.ª Calificación Residencial Manzana Cerrada (MC)

Artículo 11.2.1. Ámbito de aplicación.  
 Artículo 11.2.2. Condiciones de Parcela mínima.  
 Artículo 11.2.3. Posición de la edificación en la parcela.  
 Artículo 11.2.4. Altura y número de plantas.  
 Artículo 11.2.5. Retranqueos.  
 Artículo 11.2.6. Ocupación sobre rasante.  
 Artículo 11.2.7. Ocupación bajo rasante.  
 Artículo 11.2.8. Edificabilidad máxima.  
 Artículo 11.2.9. Áticos.  
 Artículo 11.2.10. Patios.  
 Artículo 11.2.11. Construcciones por encima de la altura máxima.  
 Artículo 11.2.12. Condiciones de estética.  
 Artículo 11.2.13. Condiciones de uso.  
 Artículo 11.2.14. Dotación de aparcamientos.  
 Artículo 11.2.15. Condiciones Particulares de Fuera de Ordenación.

##### Sección 2.ª Calificación Residencial Manzana entre Medianeras (MM)

Artículo 11.2.16. Ámbito de aplicación.  
 Artículo 11.2.17. Condiciones de Parcela mínima.  
 Artículo 11.2.18. Posición de la edificación en la parcela.  
 Artículo 11.2.19. Altura y número de plantas.  
 Artículo 11.2.20. Retranqueos.  
 Artículo 11.2.21. Ocupación sobre rasante.  
 Artículo 11.2.22. Ocupación bajo rasante.  
 Artículo 11.2.23. Edificabilidad máxima.  
 Artículo 11.2.24. Áticos.  
 Artículo 11.2.25. Patios.  
 Artículo 11.2.26. Construcciones por encima de la altura máxima.  
 Artículo 11.2.27. Condiciones de estética.  
 Artículo 11.2.28. Condiciones de uso.  
 Artículo 11.2.29. Dotación de aparcamientos.  
 Artículo 11.2.30. Condiciones Particulares de Fuera de Ordenación.

##### Sección 3.ª Calificación Residencial Suburbana (SU)

Artículo 11.2.31. Ámbito de aplicación.  
 Artículo 11.2.32. Condiciones de Parcela mínima.  
 Artículo 11.2.33. Posición de la edificación en la parcela.  
 Artículo 11.2.34. Altura y número de plantas.  
 Artículo 11.2.35. Retranqueos.  
 Artículo 11.2.36. Ocupación sobre rasante.  
 Artículo 11.2.37. Ocupación bajo rasante.

Artículo 11.2.38. Edificabilidad máxima.  
 Artículo 11.2.39. Áticos.  
 Artículo 11.2.40. Patios.  
 Artículo 11.2.41. Construcciones por encima de la altura máxima.  
 Artículo 11.2.42. Condiciones de estética.  
 Artículo 11.2.43. Condiciones de uso.  
 Artículo 11.2.44. Dotación de aparcamientos.  
 Artículo 11.2.45. Condiciones Particulares de Fuera de Ordenación.

#### Sección 4.ª Calificación Residencial Unifamiliar en Hilera (UH)

Artículo 11.2.46. Ámbito de aplicación.  
 Artículo 11.2.47. Condiciones de Parcela mínima.  
 Artículo 11.2.48. Posición de la edificación en la parcela.  
 Artículo 11.2.49. Altura y número de plantas.  
 Artículo 11.2.50. Ocupación sobre rasante.  
 Artículo 11.2.51. Ocupación bajo rasante.  
 Artículo 11.2.52. Edificabilidad máxima.  
 Artículo 11.2.53. Áticos.  
 Artículo 11.2.54. Patios.  
 Artículo 11.2.55. Construcciones por encima de la altura máxima.  
 Artículo 11.2.56. Condiciones de estética.  
 Artículo 11.2.57. Condiciones de uso.  
 Artículo 11.2.58. Dotación de aparcamientos.  
 Artículo 11.2.59. Condiciones Particulares de Fuera de Ordenación.

#### Sección 5.ª Calificación Residencial Unifamiliar Aislada (UA y UAI)

Artículo 11.2.60. Ámbito de aplicación.  
 Artículo 11.2.61. Condiciones de Parcela mínima.  
 Artículo 11.2.62. Posición de la edificación en la parcela.  
 Artículo 11.2.63. Altura y número de plantas.  
 Artículo 11.2.64. Retranqueos.  
 Artículo 11.2.65. Ocupación sobre rasante.  
 Artículo 11.2.66. Ocupación bajo rasante.  
 Artículo 11.2.67. Edificabilidad máxima.  
 Artículo 11.2.68. Áticos.  
 Artículo 11.2.69. Patios.  
 Artículo 11.2.70. Construcciones por encima de la altura máxima.  
 Artículo 11.2.71. Condiciones de estética.  
 Artículo 11.2.72. Condiciones de uso.  
 Artículo 11.2.73. Dotación de aparcamientos.

#### Sección 6.ª Calificación Terciario (T)

Artículo 11.2.74. Ámbito de aplicación.  
 Artículo 11.2.75. Condiciones de Parcela mínima.  
 Artículo 11.2.76. Posición de la edificación en la parcela.  
 Artículo 11.2.77. Altura y número de plantas.  
 Artículo 11.2.78. Retranqueos.  
 Artículo 11.2.79. Ocupación sobre rasante.  
 Artículo 11.2.80. Ocupación bajo rasante.  
 Artículo 11.2.81. Edificabilidad máxima.  
 Artículo 11.2.82. Áticos.  
 Artículo 11.2.83. Patios.  
 Artículo 11.2.84. Construcciones por encima de la altura máxima.  
 Artículo 11.2.85. Condiciones de estética.  
 Artículo 11.2.86. Condiciones de uso.

#### Sección 7.ª Calificación Industrial (I)

Artículo 11.2.87. Ámbito de aplicación.  
 Artículo 11.2.88. Condiciones de Parcela mínima.  
 Artículo 11.2.89. Posición de la edificación en la parcela.  
 Artículo 11.2.90. Altura y número de plantas.  
 Artículo 11.2.91. Ocupación sobre rasante.

Artículo 11.2.92. Ocupación bajo rasante.  
 Artículo 11.2.93. Edificabilidad máxima.  
 Artículo 11.2.94. Áticos.  
 Artículo 11.2.95. Construcciones por encima de la altura máxima.  
 Artículo 11.2.96. Condiciones de uso.

#### Sección 8.ª Calificación Equipamiento Comunitario (E)

Artículo 11.2.97. Ámbito de aplicación.  
 Artículo 11.2.98. Condiciones de Parcela mínima.  
 Artículo 11.2.99. Posición de la edificación en la parcela.  
 Artículo 11.2.100. Altura y número de plantas.  
 Artículo 11.2.101. Ocupación sobre rasante.  
 Artículo 11.2.102. Ocupación bajo rasante.  
 Artículo 11.2.103. Edificabilidad máxima.  
 Artículo 11.2.104. Condiciones de estética.  
 Artículo 11.2.105. Condiciones de uso.  
 Artículo 11.2.106. Tipología de la edificación.

#### Sección 9.ª Calificación Espacios Libres (EL)

Artículo 11.2.107. Espacios libres.

#### Sección 10.ª Cuadro comparativo de calificaciones

Artículo 11.2.108. Cuadro Comparativo de Calificaciones.

### 1. TÍTULO I

#### VIGENCIA, INNOVACIÓN E INTERPRETACIÓN. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

##### CAPÍTULO 1.1

###### Disposiciones generales

##### Artículo 1.1.1. Contenido del Plan General.

El objeto de este Plan General de Ordenación Urbanística de Dúrcal es la formulación del Plan General con arreglo a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), y sus respectivas modificaciones posteriores, Ley 13/2005 y 1/2006, sustituyendo las Normas Subsidiarias de Dúrcal, aprobadas definitivamente el 5 de abril de 1993.

El presente PGOU contiene en su conjunto la ordenación urbanística de todo el territorio del término municipal de Dúrcal, con una normativa y determinaciones encaminadas a conseguir un aprovechamiento racional de sus recursos naturales que lleve aparejada la potenciación de las connotaciones ambientales, paisajísticas, culturales e históricas del medio rural y urbano. En definitiva, se dota al municipio de Dúrcal de un régimen de planeamiento preciso dirigido a su desarrollo, protección y conservación.

##### Artículo 1.1.2. Ámbito de aplicación.

El ámbito territorial sujeto a las determinaciones de este Plan General alcanza a la totalidad del término municipal de Dúrcal.

Quedará sujeta por tanto a la presente Normativa toda actividad urbanística relativa al uso del suelo y la edificación que se desarrolle dentro del espacio físico a que se refiere el párrafo anterior.

##### Artículo 1.1.3. Objetivos.

El presente PGOU tiene como objetivo fundamental la ordenación urbanística del territorio clasificando el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del Suelo Urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable, fijando las normas de protección del suelo no urbanizable (art. 91.b del R.P.).



En el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 3 de la LOUA y, en su caso, de las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio, los Planes Generales de Ordenación Urbanística deben:

A) Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren:

a) Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio.

b) La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación.

c) La adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.

d) La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. Los nuevos desarrollos que, por su uso industrial, turístico, segunda residencia u otras características, no deban localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado por las razones que habrán de motivarse, se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural, asegurando, entre otros, los objetivos señalados en el apartado g).

e) La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.

f) La protección y el tratamiento adecuado del litoral de acuerdo con sus características y valores.

g) La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: Los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquellos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

B) Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.

C) Atender las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.

D) Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola.

E) Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio o, en su caso, de cada uno de sus núcleos. La ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad. Asimismo, se localizarán en edificios o espacios con características apropiadas a su destino y contribuirán a su protección y conservación en los casos que posean interés arquitectónico o histórico.

F) Propiciar la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, dando preferencia a los medios públicos y colectivos, así como a reducir o evitar el incremento de las necesidades de transporte.

G) Evitar procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.

Artículo 1.1.4. Determinaciones.

Establece la ordenación urbanística con arreglo a la LOUA, de forma que:

1. Este Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística estructural para la totalidad de su término municipal. Para ello, y de conformidad con la legislación urbanística vigente:

a) Clasifica la totalidad del término municipal de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA, previendo el crecimiento urbano necesario para satisfacer las necesidades del desarrollo urbano a medio plazo.

b) Contiene las disposiciones necesarias, para garantizar la existencia de suelo suficiente para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y para la implantación de actividades productivas y terciarias para satisfacer las demandas previsibles de la población a medio plazo.

c) Establece la red básica de sistemas generales públicos con destino a parques, espacios libres, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos necesaria para articular urbanísticamente de forma adecuada a sus características naturales y territoriales el término municipal y satisfacer las demandas previsibles de los ciudadanos y las actividades.

d) Determina los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas clases de suelo en que así lo exige la LOUA.

e) Establece los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización en el suelo urbanizable no sectorizado.

f) Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado.

g) Recoge los ámbitos que han de ser objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural reconocidos por su declaración como Bienes de Interés Cultural, señalando los elementos o espacios urbanos que requieren especial protección y estableciendo las determinaciones adecuadas en este sentido.

h) Establece o recoge las áreas del término municipal que deben mantenerse al margen del proceso de urbanización de acuerdo con lo establecido en el LOUA, clasificándolas como suelo no urbanizable de especial protección; identifica y establece la normativa necesaria para los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado; y especifica las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos no previstos.

2. Del mismo modo, este Plan General de Ordenación Urbanística contiene la ordenación urbanística pormenorizada o prevé las actuaciones de planeamiento necesarias para su establecimiento en aquellas clases de suelo en que así lo exige la LOUA. Para ello:

a) Señala las alineaciones y rasantes de la trama urbana, los espacios públicos y las dotaciones comunitarias complementarias a las estructurales, así como determina los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación, todo ello para el Suelo Urbano Consolidado.

b) Establece en el Suelo Urbano las áreas de reforma interior, definiendo sus objetivos y asignando los usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de ellas.

c) Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el Suelo Urbano No Consolidado.

d) Indica los criterios y directrices para la ordenación detallada en el Suelo Urbano No Consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado.

e) Delimita las distintas zonas de suelo no urbanizable no estructural, fijando la normativa urbanística para cada una de ellas, así como para el suelo urbanizable no sectorizado, hasta tanto se produzca su sectorización.

f) Cataloga los elementos y espacios urbanos de valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen carácter estructural.

g) Contiene las previsiones generales de programación y gestión de las actuaciones urbanísticas propuestas.

#### Artículo 1.1.5. Vigencia del Plan General.

El presente PGOU, entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el BOP, así como de la normativa íntegra y mantendrán su vigencia indefinida en tanto no sean revisadas o modificadas.

Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de las previsiones del Plan General es de doce (12) años, a contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo. Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento, en función del grado de realización de sus previsiones, verificará la oportunidad de proceder a su revisión.

#### Artículo 1.1.6. Innovación del Plan General.

1. Las determinaciones de ordenación de este Plan General de Ordenación Urbanística podrán innovarse mediante su revisión, su modificación o su desarrollo de acuerdo con lo establecido en el apartado 5 del presente artículo, en relación a las distintas clases y categorías de suelo según los procedimientos contemplados en el artículo 36 de la LOUA.

2. Cualquier innovación deberá adecuarse a los criterios de ordenación, documentales y de procedimiento previstos en el artículo 36 de la LOUA.

3. Procederá la revisión total o parcial del presente Plan General con carácter anticipado cuando se produzca una o varias de las siguientes circunstancias:

a) Cuando un plan de ordenación territorial así lo disponga o lo haga necesario.

b) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigen una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.

c) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.

d) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sustancialmente sobre la ordenación estructural del término municipal o de los núcleos urbanos.

e) Si se producen cambios en la legislación urbanística o sectorial que hagan necesaria o conveniente la revisión.

f) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general del territorio, o de la clasificación y gestión del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

g) Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política urbanística que inspira el Plan General.

4. Las alteraciones de la ordenación que no constituyan la revisión del Plan, ni su mero desarrollo en los términos que se expresan en el apartado siguiente, se entenderán como modificaciones del Plan.

5. No se considerará revisión ni modificación del Plan General, sino su mero desarrollo:

a) Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales en la ordenación pormenorizada potestativa contenida por este Plan General en sus respectivos ámbitos.

b) Las innovaciones que introduzcan los Estudios de Detalle sobre la ordenación pormenorizada, siempre que estén expresamente permitidas por este Plan General.

c) El cambio de la delimitación de las Unidades de Ejecución o de los sistemas de actuación determinados por el planeamiento, cuando se realice por los procedimientos previstos en la LOUA.

d) La alteración por el instrumento de planeamiento pertinente de las determinaciones de este Plan que no se correspondan con la función legal que la LOUA asigna a los Planes Generales, excepto que expresamente este Plan General indique su vinculación por afectar a más de un ámbito de planeamiento.

e) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

f) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase o afecten a la clasificación del suelo.

g) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales, de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.

h) Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA.

i) Las modificaciones del Catálogo que se aprobaran como consecuencia de la formulación o modificación de Planes Especiales de Protección.

#### Artículo 1.1.7. Contenido y valor relativo de la documentación de Plan General.

1. Los distintos documentos de este Plan General, sin perjuicio de su carácter estructural o pormenorizado, integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística y de los objetivos de los Planes Generales señalados en los artículos 3 y 9 de la LOUA, respectivamente, y de los objetivos propios de este Plan, así como entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria Justificativa del Plan, con sus documentos anexos, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Por ello, es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas. Sus contenidos expresan y justifican indistintamente tanto la ordenación estructural como la pormenorizada, según las determinaciones a que se refiera.

b) Las presentes Normas Urbanísticas y sus documentos anexos constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística. Prevalen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre

el mismo. Sus contenidos están diferenciados según al tipo de ordenación, estructural o pormenorizada, a que se refieran.

c) El plano de Determinaciones Estructurales del Término Municipal, a escala 1:20.000, expresa el modelo resultante de la ordenación establecida y la estructura general del territorio. Este plano contiene la clasificación del suelo del término municipal, los sistemas generales de la ordenación, zonas de suelo no urbanizable especialmente protegido y los Núcleos de Hábitat Rural diseminado considerados por el Plan. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.

d) El plano de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, a escala 1:4.000, expresa la ordenación estructural de cada uno de los núcleos urbanos señalados por el Plan. Su contenido, complementa y perfecciona por motivos de escala de representación el plano de Determinaciones Estructurales del Término Municipal. Este plano contiene la clasificación del suelo, los sistemas generales urbanos, las áreas de definición de usos, edificabilidades y densidades globales para el Suelo Urbano Consolidado y, en su caso, sectores de Suelo Urbano No Consolidado y el suelo urbanizable sectorizado, la sectorización del suelo urbanizable, la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbanizable ordenado y del suelo urbanizable sectorizado, las áreas de definición de usos incompatibles en el suelo urbanizable no sectorizado y la delimitación de los ámbitos de protección y el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés histórico, cultural, arquitectónico o arqueológico de carácter estructural. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.

e) El plano de Determinaciones de Ordenación Completa del Suelo No Urbanizable, a escala 1:20.000, expresa la ordenación del suelo no urbanizable de carácter natural o rural y el resto de determinaciones no estructurales relativas al suelo no urbanizable. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación pormenorizada.

f) El plano de Determinaciones de Ordenación Pormenorizada de los Núcleos Urbanos, a escala 1:2.000, expresa la ordenación pormenorizada de cada uno de los núcleos urbanos señalados por el Plan. Este plano contiene las alineaciones y rasantes de los suelos con ordenación detallada directa, los sistemas locales de espacios libres y dotaciones, las zonas de ordenanzas de edificación y usos pormenorizados para los suelos con ordenación detallada definida por este Plan, la delimitación de las áreas de reforma interior, la delimitación de las áreas de reparto del Suelo Urbano No Consolidado, la delimitación de las unidades de ejecución en el Suelo Urbano No Consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado y la delimitación de los ámbitos de protección y el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés histórico, cultural, arquitectónico o arqueológico de carácter no estructural. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación pormenorizada.

g) El resto de la documentación del Plan General (Planos de Información, Memoria de Información y Diagnóstico Urbano) tienen un carácter informativo y manifiesta cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General.

#### Artículo 1.1.8. Interpretación del Plan General.

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos municipales, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y serán objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992,

de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

#### Artículo 1.1.9. Efectos de la Aprobación.

La aprobación inicial del PGOU determinó por sí sola la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento, cuyas nuevas determinaciones supieran modificaciones del régimen urbanístico vigente. No obstante, podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento, art. 27 de la LOUA y art. 120. R.P.

Artículo 1.1.10. Obligatoriedad de la observancia de la figura de planeamiento.

Con carácter excepcional y siempre que concurren todos y cada uno de los requisitos que indican los párrafos siguientes, podrá el Ayuntamiento, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, autorizar usos u obras no previstos en la figura de planeamiento.

Tales requisitos son:

- Tener un carácter provisional y no naturaleza o finalidad permanente.

- No dificultar la ejecución de la figura o de las que, en desarrollo de la misma, se aprueben.

La autorización prevista en los apartados anteriores se otorgará a precario. Los usos y las obras deberán cesar o demolerse sin derecho a indemnización, cuando la Administración otorgante acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin formalizar previamente en documento público, que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia y de la cesación y demolición de los usos y obras. Los gastos de formalización del documento público y de su acceso registral serán de cuenta del autorizado.

#### Artículo 1.1.11. Clasificación del suelo.

A partir de la aprobación del PGOU, a efectos de diferenciar el régimen jurídico del suelo y permitir el desarrollo y correcta aplicación de esta Normativa, en cuanto a lo dispuesto en el art. 44 de la LOUA, el territorio del término municipal queda dividido en:

- Suelo urbano. Constituirán este tipo de suelo los terrenos comprendidos dentro de la línea grafiada en el plano para tal fin, por reunir los requisitos establecidos en el art. 45 de la LOUA.

A efectos del cumplimiento de deberes y ejercicio de derechos urbanísticos, el Suelo Urbano se subclasifica en Suelo Urbano Consolidado y no consolidado por la urbanización.

- Suelo urbanizable. Son aquellas áreas que se consideran aptas para la urbanización, tal y como quedan establecidas en los planos de clasificación correspondientes.

Se consideran dichas áreas como suelo urbanizable al no haber sido clasificadas como Suelo Urbano y no urbanizable, en coherencia con lo establecido en el art. 46 de la LOUA.

- Suelo No Urbanizable. Los terrenos que en función de sus valores de orden agrícola, forestal, ganadero, ecológico, histórico etc... o por razón del modelo territorial elegido, no están incluidos al día de hoy dentro del suelo clasificado por estas Normas como urbano o urbanizable. Dichos terrenos son así clasificados con objeto de evitar la urbanización de los mismos, preservar sus características naturales y/o su riqueza productiva, considerando de esta forma que no son aptos para albergar las demandas que se derivan del desarrollo urbano posible, o que su valor natural y/o productivo es superior e incompatible con su utilización para usos urbanos.

Todo ello de conformidad con lo establecido en el art. 47 de la LOUA.

#### Artículo 1.1.12. Comisión de Seguimiento del Plan.

1. A fin de realizar un seguimiento del cumplimiento de objetivos y estrategias globales, desarrollo urbanístico, interpretaciones, actuaciones singulares no normalizadas etc., de este Plan, es necesario crear una Comisión de Seguimiento que valore los aspectos fundamentales del mismo, evitando de igual modo que se convierta en otro filtro administrativo más o duplicar la gestión administrativa ya sea municipal o autonómica, sobre todo para aquellas actuaciones que están regladas y normalizadas en este Plan y que por tanto la responsabilidad decisoria o de aprobación debe recaer de forma exclusiva de la/s administración/es que tenga/n en ese momento las competencias urbanísticas, patrimoniales, arqueológicas etc.

2. Actuaciones que deben ser tratadas y analizadas en esta Comisión:

a) Cumplimiento de los Objetivos y Estrategias globales del Plan.

b) La procedencia en su caso de la posible Revisión del Plan, ya sea parcial o total.

c) Propuesta de Actuaciones Singulares no regladas en el Plan.

d) La Revisión del Catálogo de Protección del Patrimonio en su caso.

f) Otras actuaciones que a juicio del Ayuntamiento de Dúrcal o de las distintas administraciones competentes sea necesario analizar.

3. La Comisión de Seguimiento estará compuesta por las siguientes administraciones y/o colectivos fundamentalmente:

a) Ayuntamiento de Dúrcal.

b) Consejería de Cultura.

c) Consejería de Medio Ambiente.

d) Diputación de Granada.

A criterio de sus miembros se podrá aumentar o disminuir el número de componentes que integran dicha Comisión de Seguimiento. La administración municipal nombrará un Presidente y Secretario de esta Comisión (Estos puestos pueden ser delegables); el puesto de secretario será preferentemente un Funcionario de la Administración.

4. Las reuniones se realizarán por Convocatoria del Presidente a todos los miembros de la Comisión de Seguimiento con al menos dos días hábiles antes para las Convocatorias de Urgencia y diez días hábiles antes para las Convocatorias ordinarias.

5. La Comisión de Seguimiento se reunirá al menos dos veces al año, ya sea en convocatoria ordinaria y/o de Urgencia. Independientemente de la Comisión de Seguimiento, los Ayuntamientos podrán crear un órgano colegiado de Coordinación con la Consejería de Cultura que se regulará según la legislación vigente.

6. Las decisiones de la Comisión tendrán el carácter de Informe no vinculante que se elevará o tramitará a la/s Administración/es competente/s para su aprobación si procediera y/o conocimiento.

#### Artículo 1.1.13. Vigilancia y control ambiental.

1. El Programa de Vigilancia y Control Ambiental tiene como finalidad el seguimiento ambiental del desarrollo y ejecución de las determinaciones urbanísticas del presente Plan.

2. El Programa de Vigilancia y Control Ambiental deberá contener los siguientes aspectos:

A) Comprobación de que las actuaciones derivadas del planeamiento, incluidos los posibles planes de desarrollo, contienen todas las medidas ambientales protectoras, correctoras o compensatorias que se definen en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración Previa.

B) Dichas medidas ambientales, así como su presupuestación y programación deberán presentarse como condición al desarrollo urbanístico de los suelos.

C) Si el Programa de Vigilancia y Control Ambiental detectara una desviación de los objetivos ambientales señalados, el ayuntamiento adoptará las medidas correctoras necesarias.

## 2. TÍTULO II

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

#### CAPÍTULO 2.1

##### Disposiciones generales

#### Artículo 2.1.1. La clasificación del suelo.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de acuerdo con la LOUA clasifica la totalidad del término municipal, excluidos los sistemas generales de interés supramunicipal, en las siguientes clases y categorías de suelo: Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano No Consolidado, suelo urbanizable sectorizado, suelo urbanizable no sectorizado, suelo no urbanizable de especial protección, suelo no urbanizable de carácter natural o rural y suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

Las distintas clases y categorías de suelo indicadas conllevan la posibilidad o imposibilidad, de acuerdo con el interés general, de la transformación urbanística del suelo mediante su urbanización y edificación así como los deberes inherentes a dicha transformación, en su caso, y el proceso para que la misma pueda producirse.

El desarrollo y ejecución del PGOU, se llevará a cabo según los diferentes instrumentos jurídicos y formas de actuación establecidas en la legislación urbanística para cada uno de los ámbitos territoriales en que queda dividido por su clasificación.

#### Artículo 2.1.2. Delimitación del contenido urbanístico del Derecho de Propiedad del Suelo.

La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

#### Artículo 2.1.3. Régimen Urbanístico Legal de la Propiedad del Suelo.

1. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la LOUA y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.

2. En los suelos clasificados como urbano no consolidado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en la LOUA, en este Plan General y en el planeamiento que lo desarrolle. En todo caso este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:

a) Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.

b) La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde a la Administración en



la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación puede tener beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o mediante la aplicación de un sistema de actuación privado.

3. El presente Plan General no concede aprovechamiento urbanístico lucrativo al subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, posibilitando su utilización privativa en las condiciones que se establecen en las Normas Básicas de Edificación y Uso y en las correspondientes Ordenanzas de este Plan General o en la normativa del planeamiento que lo desarrolle, y siempre al servicio de la edificación y de los usos que se localicen sobre el mismo. El resto del subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, cuya utilización no resulte autorizada por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, se presumirá público.

4. El uso urbanístico del subsuelo bajo el dominio público queda, en todo caso, subordinada a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. El Ayuntamiento podrá autorizar excepcionalmente construcciones, instalaciones y usos de carácter privativo, siempre que resulten imprescindibles para el adecuado funcionamiento de la edificación o de sus sótanos.

5. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de la utilización permitida por el presente Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 2.1.4. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes derechos:

a) El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

2. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por este Plan y el planeamiento que lo desarrolle, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho reconocido en el apartado anterior y los que le correspondan en aplicación de la clase y categoría de suelo de que se trate.

b) Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación prevista en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle y la legislación específica que le sea de aplicación.

Artículo 2.1.5. Determinaciones del subsuelo.

1. En base a lo dispuesto en el art. 49.3 de la LOUA, el uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo.

2. A tal efecto, se entenderá que el aprovechamiento que la propiedad privada obtenga devenido de la aplicación de las condiciones propias de edificación, estará limitado a las actuaciones necesarias de interés público que sean fijadas en este Plan, o a las que en su momento se delimiten mediante Plan Especial.

3. El suelo de dominio público, esté o no bajo propiedad privada podrá ser utilizado para fines tales como redes de abastecimiento, suministro energético o saneamiento; sistemas de telecomunicaciones; sistemas viarios e infraestructuras; construcción de aparcamientos públicos; así como otros usos y aprovechamientos de interés público que sean definidos a tal efecto.

## CAPÍTULO 2.2

### Régimen urbanístico del Suelo Urbano

Artículo 2.2.1. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del Suelo Urbano Consolidado.

1. En el Suelo Urbano Consolidado, habiéndose cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo este Plan o el planeamiento que lo desarrolle su actuación en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.1.4 anterior incluyen:

Materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

2. En el Suelo Urbano Consolidado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.1.4 anterior, los siguientes:

a) Solicitar y obtener las licencias, 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) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.1.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.2.2. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

El régimen del Suelo Urbano Consolidado es el siguiente:

a) Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, así como en su caso afectados al cumplimiento de los deberes pendientes de entre los enumerados en los artículos 2.1.4 y 2.2.1 anteriores, según las determinaciones de este Plan General.

b) A los efectos de la materialización del aprovechamiento concedido por el presente Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y dicha parcela cuente con ordenación pormenorizada aprobada suficiente:

I. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanísticos correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización comprende la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

II. Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

Artículo 2.2.3. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del Suelo Urbano No Consolidado incluido en unidades de ejecución.

No es objeto de la presente subsanación.

Artículo 2.2.4. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado incluido en unidades de ejecución.

No es objeto de la presente subsanación.

Artículo 2.2.5. Condición de Solar.

A los efectos de este Plan, tendrán la condición de solar las parcelas de Suelo Urbano que tengan señaladas por el planeamiento urbanístico alineaciones y rasantes y ordenanza de aplicación y estén dotadas de los siguientes servicios urbanísticos:

a) Acceso rodado o peatonal por vía urbana encintada y pavimentada, incluyendo, en su caso el acerado. En solares con más de una fachada la condición anterior afectará a todas ellas.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red o redes públicas, todas ellas con capacidad suficiente libre para ello.

d) Suministro con capacidad suficiente de cualquier otro servicio urbanístico de implantación general en el núcleo urbano, y que sea considerado como necesario por el Ayuntamiento o la reglamentación supramunicipal de obligado cumplimiento.

La ausencia de estas características deberá ser subsanada por el propietario, que deberá dotar y sufragar, en relación a lo dispuesto en el art. 2.2.2, de las condiciones necesarias arriba descritas, y que en ciertos casos de ausencia de servicios o viales necesarios podrán llevar a considerar el suelo como urbano no consolidado.

### CAPÍTULO 2.3

#### Régimen urbanístico del Suelo Urbanizable

No es objeto de la presente subsanación.

### CAPÍTULO 2.4

#### Régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable

No es objeto de la presente subsanación.

### CAPÍTULO 2.5

#### Régimen transitorio

Artículo 2.5.1. Disposiciones generales.

1. El presente Plan General recoge e incorpora las figuras de planeamiento y gestión, de las anteriores Normas Subsidiarias, que considera compatibles con el modelo territorial y de utilización del suelo que se adopta en el presente.

2. Asimismo se regula en este Capítulo el régimen correspondiente a la edificación y licencias existentes al momento de su entrada en vigor.

#### Sección 1.<sup>a</sup>

##### Edificaciones existentes

Artículo 2.5.2. Situación de las edificaciones existentes.

1. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General que sean conformes con la ordenación urbanística aplicable en su momento o respecto de las que no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por el transcurso de los plazos legalmente previstos, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.

2. Sin perjuicio de lo anterior, las edificaciones erigidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan, pueden encontrarse conformes o no con el nuevo planeamiento, así:

a) Se entienden conformes y compatibles con el presente Plan los edificios, construcciones e instalaciones existentes a su entrada en vigor que resulten conformes con sus determinaciones y que por tanto se sujetarán a lo en él dispuesto.

b) Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes que al tiempo de la entrada en vigor de este Plan General resulten disconformes con el mismo, quedarán en situación de fuera de ordenación.

3. En cualquier caso, las instalaciones, construcciones, edificaciones y usos que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino, se declaran expresamente incompatibles con la nueva ordenación.

Artículo 2.5.3. Situación legal de fuera de ordenación.

1. Con carácter general, sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas.

3. Las obras autorizadas según lo dispuesto en los apartados que preceden, no darán lugar en ningún caso a incremento del valor de expropiación.

4. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en Catálogo o para los que se establezca un régimen especial de protección.

#### Sección 2.<sup>a</sup>

##### Régimen de licencias

Artículo 2.5.4. Licencias cuya ejecución no ha concluido.

1. Cuando la licencia concedida resulte disconforme con la nueva ordenación urbanística y los actos por ella amparados aún no hayan concluido y, se aprecie que su iniciación o finalización puedan dificultar la nueva ordenación, el Ayuntamiento podrá declarar motivadamente y previa audiencia de los interesados, la disconformidad con la ordenación urbanística.

2. Esta declaración de disconformidad, conllevará:

a) La inmediata suspensión de la eficacia de la licencia cuando los actos por ella legitimados no se hayan iniciado, o.

b) La paralización inmediata de los actos de edificación amparados por la misma cuando éstos hayan comenzado.

3. En cualquiera de los casos previstos en el apartado anterior, tanto la suspensión de la eficacia de la licencia como

la paralización de las obras por ella amparadas, lo serán por el plazo máximo de cuatro meses.

4. El Ayuntamiento, dentro del periodo de vigencia de la suspensión legal y previa audiencia de los interesados, podrá declarar la revocación de la licencia en todo o en parte, determinándose los términos y condiciones en los que los actos pueden ser iniciados o continuados; se fijará, en su caso, la indemnización a que hubiere lugar.

Artículo 2.5.5. Eficacia temporal de la licencia.

1. Transcurridos los plazos señalados para iniciar o concluir los actos amparados por una licencia o, en su defecto, transcurrido el plazo de un año para iniciar las obras o tres para su terminación, el Ayuntamiento podrá declarar, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma.

La declaración de caducidad extingue la autorización no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos si no se solicita y obtiene una nueva licencia.

2. Si el interesado hubiere solicitado prórroga de la licencia antes de concluir los plazos citados en el apartado anterior, se podrá conceder siempre que los actos sean conformes con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

### Sección 3.ª

#### Instrumentos de planeamiento y gestión urbanística

Artículo 2.5.6. Régimen aplicable.

El régimen urbanístico de los ámbitos de planeamiento de desarrollo aprobado o unidades de ejecución (actuación) en trámite será el establecido por el presente Plan General en este Capítulo, sea cual fuere la clase de suelo en la que queden incluidos los correspondientes terrenos.

Artículo 2.5.7. Instrumentos en curso de ejecución.

Los planes de desarrollo y unidades de ejecución que estuvieran en curso de ejecución acreditado, de conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Tercera de la LOUA, y que aparecen en la documentación gráfica del presente Plan General de Ordenación Urbanística como Suelo Urbano en Transición, podrán continuar ejecutándose hasta su completa materialización dentro de los plazos establecidos en ellos, si bien en algunos casos se han introducido pequeñas modificaciones en las mismas, a fin de compatibilizar la ordenación con los objetivos del nuevo planeamiento.

## 3. TÍTULO III

### PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

#### CAPÍTULO 3.1

##### Información urbanística

Artículo 3.1.1. Publicidad del planeamiento.

1. El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, lo que se hace efectivo mediante los siguientes mecanismos:

- a) Consulta directa.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.
- d) Cédulas urbanísticas.

2. Igualmente serán públicos los Registros regulados en estas Normas, así como los que se pudieran establecer en desarrollo del PGOU, que estarán sometidos al mismo régimen que el establecido para los instrumentos de planeamiento. Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

3. El Plan General de Ordenación Urbanística y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, sean éstos de iniciativa pública o privada, tienen carácter público y debe garantizarse su publicidad quedando depositados en el Ayuntamiento para su consulta por los administrados.

4. La publicidad de los instrumentos de planeamiento se regulará según lo establecido en los artículos 39 y 40 de la LOUA y su publicación se realizará conforme al artículo 41 de la LOUA.

Artículo 3.1.2. Consulta directa.

1. Toda persona tiene derecho a tener vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del PGOU y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, así como de los registros en él previstos, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de interés.

De igual modo, se facilitará al público la obtención de copias de los documentos anteriormente citados, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezca al efecto.

2. A estos fines, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación del PGOU y Planes, así como de sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso.

3. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, delimitación de Unidades de Ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación o compensación aprobados o en trámite. Dichos documentos se encontrarán, en todo caso, actualizados.

Artículo 3.1.3. Consultas previas.

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así se precise, deberá acompañarse de documentación suficiente.

Artículo 3.1.4. Informes y cédulas urbanísticas. Valor acreditativo.

1. Informes.

1.1. Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, sector o Unidad de Ejecución, o sobre cualquier otra información o asunto relacionado con el PGOU y su desarrollo, el cual se emitirá, por el servicio municipal determinado al efecto, en el plazo máximo de cuarenta y cinco días desde la fecha de solicitud.

1.2. La solicitud de informe irá acompañada de plano de emplazamiento de la finca sobre topográfico oficial a escala 1:2000, o bien la denominación precisa, en su caso, conforme al PGOU, del ámbito de planeamiento o Unidad de Ejecución objeto de consulta.

Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos o antecedentes fuesen precisos.

1.3. Cuando se trate de dudas o de distintas interpretaciones suscitadas por diferentes lecturas de los documentos del Plan, serán resueltas por el Ayuntamiento en el plazo máximo de 45 días. La interpretación acordada deberá ser aprobada por el órgano competente municipal y publicitada adecuadamente con el fin de que sea generalizable para casos similares.

2. Cédulas urbanísticas.

2.1. Mediante Ordenanza especial se creará y regulará la Cédula urbanística como documento acreditativo del régimen

urbanístico aplicable, a un terreno o edificio determinado, en la fecha de su expedición.

2.2. La Cédula se expedirá a solicitud por escrito del interesado, que deberá acompañar la documentación señalada en el punto 1.2 del presente art. y tendrá el contenido que se señala en los puntos siguientes.

2.3. La Cédula tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

a) Situación de la finca, con expresión de si está o no edificada.

b) Clasificación y categoría del suelo en que se haya enclavada.

c) Planeamiento de aplicación y, en su caso, figuras complementarias de planeamiento; en particular, alineaciones y rasantes que le afecten. Del mismo modo se señalará cualquier instrumento de intervención municipal que pudiera afectar a la finca.

d) Calificación del suelo con expresión de los usos, intensidades y tipologías que le asigne el planeamiento, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación.

e) Aprovechamiento lucrativo resultante de las anteriores condiciones de ordenación, en función de los criterios de cálculo establecidos por el Plan General o el planeamiento de desarrollo de los mismos.

f) Unidad de Ejecución que estuviese delimitada y sistema de actuación aplicable.

g) Grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de expedición de la Cédula.

h) En su caso, Unidad de Ejecución o Sector donde se podrá o deberá hacer efectivo el derecho al aprovechamiento si existiera defecto de aprovechamiento, o a la que estuviese adscrita el terreno en caso de estar prevista la obtención del mismo.

i) Indicación de los requisitos mínimos e indispensables para dotar al terreno de infraestructuras, especificando la parte que debe resultar a cargo de los propietarios.

3. Valor Acreditativo de los Informes y Cédulas Urbanísticas.

3.1. El valor acreditativo de los informes y cédulas urbanísticas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

3.2. No obstante, la existencia de error suministrada, en su caso, al interesado, deberá ser considerada y su incidencia valorada en cuantas resoluciones administrativas haya dado lugar. En todo caso, la información errónea genera, en cuanto supone un funcionamiento anormal de la Administración, derecho del interesado a ser indemnizado, si así fuera el caso.

Artículo 3.1.5. Consultas que Requieren Interpretación del Planeamiento.

Cuando los Informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo de la administración urbanística municipal competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuanto tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

Artículo 3.1.6. El Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento.

En aplicación del Decreto 2/2004, de 7 de enero, el Ayuntamiento está obligado a crear un registro municipal de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y bie-

nes y espacios catalogados de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2002.

La creación de dicho registro se formalizará de acuerdo con las condiciones establecidas en el Decreto 2/2004 y demás normativa vigente.

#### 4. TÍTULO IV

#### DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

##### CAPÍTULO 4.1

##### Disposiciones generales

Artículo 4.1.1. Órganos actuantes.

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Dúrcal, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. A los organismos de la Administración Central, Autonómica y Provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Artículo 4.1.2. Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan General.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de Dúrcal, en función de consideraciones de interés urbanístico, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

Artículo 4.1.3. Instrumentos de actuación urbanística.

Para la realización de las previsiones del Plan General se procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.

##### CAPÍTULO 4.2

##### Instrumentos de ordenación

Artículo 4.2.1. Definición y clases.

1. En el marco del Plan General la ordenación urbanística se instrumentará, en su caso, mediante las siguientes figuras de planeamiento:

a) Planes de Ordenación Intermunicipal, para la ordenación de áreas situadas en dos o más términos municipales.

b) Planes de Sectorización, para el Suelo Urbanizable no sectorizado.

c) Planes Parciales de Ordenación, directamente para el Suelo Urbanizable sectorizado o en desarrollo de los Planes de Sectorización.

d) Planes Especiales, que podrán ser:

- En Suelo Urbano: De Reforma Interior y de Mejora Urbana.

- En Suelo No Urbanizable: De Mejora del Medio Rural.

- Y en cualquier clase de suelo: De Protección, de Sistemas Generales y de Dotación de Equipamiento e Infraestructura.



e) Estudios de Detalle como complemento del Plan General o de Planes Especiales de Reforma Interior para el Suelo Urbano.

f) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

g) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

2. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí misma como en relación con el entorno en que se sitúen. A tal efecto y como documentación complementaria para su tramitación, la administración urbanística municipal podrá exigir que las determinaciones y condicionamientos a que den lugar las soluciones adoptadas se recojan gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o en alzados, a escala adecuada, así como en explicaciones o comentarios orientativos del futuro desarrollo.

3. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

#### Artículo 4.2.2. Planes de Ordenación Intermunicipal.

1. Los Planes de Ordenación Intermunicipal tienen por objeto la ordenación de áreas concretas que han de ser objeto de una actuación urbanística unitaria y que están integradas por terrenos pertenecientes al término municipal de Dúrcal y terrenos pertenecientes a otro municipio.

2. Los Planes de Ordenación Intermunicipal se formularán en cumplimiento de la remisión que a tal efecto hagan los Planes generales de los municipios afectados o la previsión de los Planes de Ordenación del Territorio o de forma independiente en defecto de dicha remisión o previsión.

3. El contenido de éstos planes será el correspondiente a las determinaciones propias de los Planes generales de Ordenación Urbanística para el cumplimiento de su objeto específico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de la LOUA.

#### Artículo 4.2.3. Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no sectorizado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general para el suelo urbanizable sectorizado. Con su aprobación, los sectores comprendidos adquieren la situación de suelo urbanizable sectorizado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

2. Cada Plan de Sectorización comprenderá el ámbito de una unidad urbanística integrada, según aparezcan delimitadas por el Plan General.

3. Los Planes de Sectorización contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 12 de la LOUA así como las especificadas en estas Normas para cada una de las unidades del suelo urbanizable no sectorizado. Comprenderán como mínimo los documentos previstos en el artículo 19 de la LOUA e incluirán además un cuadro de características, con señalamiento del aprovechamiento tipo y de los diferentes niveles de intensidad, en función de los usos que se asignen a las diversas porciones en que se divide el territorio.

#### Artículo 4.2.4. Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General, señalando su ordenación detallada. Deberán atenderse a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General o por el correspondiente Plan de Sectorización, de modo que sea posible su

ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

2. Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones de las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Ordenación Completa de los núcleos urbanos (Plano 4) tiene mero carácter orientativo salvo aquellas determinaciones que expresamente se reflejen como vinculantes. El Plan Parcial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental del territorio.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LOUA, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones detalladas en estas Normas.

#### Artículo 4.2.5. Planes Especiales.

1. En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 14 de la LOUA.

2. Los Planes Especiales previstos por el Plan General se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos (Plano 4) tiene mero carácter orientativo salvo aquellas determinaciones que expresamente se reflejen como vinculantes. El Plan Especial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental.

3. Según su finalidad, podrán formularse con carácter general los siguientes tipos de Planes Especiales:

a) De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la completación de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.

b) De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan General.

c) De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.

d) De Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la ordenación y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualquiera otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.

e) De Dotación de Equipamiento e Infraestructuras, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de las alineaciones, trazados y características de las dotaciones, redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquiera otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

f) De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualesquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

4. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen según se establece en el artículo 14 de la LOUA y contendrán la documentación que señala el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Especiales que actúen sobre las áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifican en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones:

a) La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones del planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.

- Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.

- Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características de Plan Especial.

b) Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá, además de lo indicado en el apartado a), la justificación detallada de los siguientes aspectos:

- Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.

- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.

- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por el Plan General.

- Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

5. El contenido de las determinaciones y la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será igual al correspondiente de los Planes Parciales, excepción hecha de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características de la reforma de que se trate.

6. Los Planes Especiales de Mejora Urbana y de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, además de la documentación necesaria en función de su naturaleza, contendrán:

a) Memoria justificativa, donde se recogerá las conclusiones de los análisis y estudios efectuados, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Igualmente expondrán los siguientes extremos:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial, y las correspondientes del Plan General.

b) Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero, en los que se recogerán las actuaciones del Plan Especial, se fijarán pautas para su ejecución y se asignarán las inversiones a los distintos agentes que vayan a intervenir en su ejecución.

7. Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento o, en su caso, por la Administración que hubiera sido la actuante.

Los Planes Especiales de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, podrán ser redactados por el Ayuntamiento o las compañías suministradoras.

#### Artículo 4.2.6. Estudio de detalle.

1. Para la debida aplicación en el Suelo Urbano del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior, o de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, Planes Parciales o Planes Especiales la ordenación de volúmenes, el trazado del viario secundario y la localización de los suelos de uso dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario así como reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes, ordenación de volúmenes, trazado de viario secundario y localización de dotaciones públicas señaladas en los instrumentos de planeamiento para el Suelo Urbano, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir la superficie destinada a dotaciones y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado, sin perjuicio de su uso y destino públicos en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso el ámbito de ordenación será inferior a una parcela y se corresponderá con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada.

d) Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a calificación y edificabilidad máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos y no podrán modificar el uso urbanístico de los terrenos, incrementar el aprovechamiento, altera las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes, suprimir o reducir el suelo dotacional público ni afectar negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada de su superficie.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezcan dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento o desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en los artículos 32 y 33 de la LOUA.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 19 de la LOUA con las especificaciones que se señalan en estas Normas.

### CAPÍTULO 4.3

#### Instrumentos de gestión

##### Artículo 4.3.1. Definición y clases.

Se denominan instrumentos de gestión, aquellos que tienen por finalidad hacer realidad la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención de los suelos necesarios para implantarla y para otros destinos dotacionales.

Según supongan o no la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística, los instrumentos de gestión pueden ser:

a) De gestión sistemática.

b) De gestión asistemática.

##### Artículo 4.3.2. Instrumentos de gestión sistemática.

Se consideran instrumentos de gestión sistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos en el artículo 107 y siguientes de la LOUA.

Artículo 4.3.3. Presupuestos de las actuaciones sistemáticas.

Toda actuación sistemática de ejecución del planeamiento, tanto en Suelo Urbano como en suelo urbanizable, exigirá con arreglo a lo previsto por la LOUA, la previa delimitación de unidad de ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

Artículo 4.3.4. Delimitación de unidades de ejecución.

1. La determinación y delimitación de unidades de ejecución, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 105 y 106 de la LOUA y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las contenidas en los Planes.

Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución esté contenida en los Planes, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, salvo para su modificación, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

2. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el Suelo Urbano y en el suelo urbanizable, se delimitarán unidades de ejecución que incluirán, en un ámbito cerrado y único, una superficie continua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el número 1 del artículo 105 de la LOUA. En Suelo Urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable dichas unidades de ejecución podrán ser discontinuas conforme al artículo 105.2 de la LOUA.

3. El Planeamiento Parcial y Especial contendrá necesariamente entre sus determinaciones la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación del sistema de actuación, sin perjuicio de la posterior modificación de estas determinaciones por el procedimiento establecido por la Ley.

Artículo 4.3.5. Elección del sistema de actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 107 y siguientes de la LOUA: Compensación, cooperación o expropiación. El orden de esta enunciación se corresponde con el de mayor a menor iniciativa y participación de los propietarios, que alcanza su cima en el de compensación y tiende a desaparecer en el de expropiación.

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y, cuando éste no lo indicare, dicha determinación se deberá justificar en función de las necesidades, medios económicos financieros con que cuente la Administración, colaboración con la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurren en cada unidad de ejecución.

3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 4.3.6. Sistema de compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. No será preciso constituir la Junta de Compensación en el caso de que los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico sin participación de urbanizador conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.

3. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución, se regirá por lo dispuesto en la LOUA, en los reglamentos vigentes y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

Artículo 4.3.7. Sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización, bien mediante gestión directa o mediante la concesión de la actividad de ejecución sobre la base del correspondiente concurso con arreglo a las normas establecidas por la LOUA.

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley, en los reglamentos vigentes y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 4.3.8. Sistema de expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendido dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación en las presentes Normas.

Artículo 4.3.9. Instrumentos de gestión asistemática.

1. Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística prevista de una unidad de ejecución.

2. Son instrumentos de gestión asistemática en toda clase de suelo los siguientes:

a) La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos ni adscritos a sectores o unidades de ejecución.

b) La ocupación directa de terrenos para la obtención de las dotaciones públicas no incluidas ni adscritas a sectores o unidades de ejecución previstas por el planeamiento.

c) La imposición de contribuciones especiales por la realización de obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.

3. Además de los instrumentos anteriores, en Suelo Urbano se podrán utilizar específicamente los instrumentos de gestión asistemática siguientes:

a) Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos contempladas en el artículo 139 de la LOUA.

b) La normalización de fincas.

c) Las actuaciones aisladas en Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 4.3.10. Expropiación forzosa.

1. La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de suelos necesarios para

la ejecución de las determinaciones previstas en el Plan General o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada.

2. Sin perjuicio de su aplicación en orden a la ejecución sistemática del planeamiento, la expropiación forzosa se adoptará:

a) Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en Suelo Urbano, así como de las dotaciones locales incluidas en éste y excluidas de unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.

b) Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.

c) Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo no urbanizable.

#### Artículo 4.3.11. Ocupación directa.

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos, según dispone el artículo 141 de la LOUA.

#### Artículo 4.3.12. Contribuciones especiales.

Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

#### Artículo 4.3.13. Transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos consisten en transmisiones de aprovechamiento tendentes a lograr la integración del aprovechamiento urbanístico real permitido sobre una parcela con unidades de aprovechamiento pertenecientes al Ayuntamiento o procedentes de los excesos de aprovechamiento susceptible de apropiación privada sobre el aprovechamiento real permitido en otros suelos, ya pertenezcan éstos al mismo propietario o a otros particulares.

#### Artículo 4.3.14. Normalización de fincas.

La normalización de fincas se aplicará, conforme a lo establecido en los artículos 117 a 120 del Reglamento de Gestión Urbanística, siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento.

#### Artículo 4.3.15. Actuaciones aisladas.

Como casos particulares, se han dispuesto en el presente plan una serie de actuaciones aisladas, que responden a objetivos concretos descritos en el Programa de Actuación, y que serán gestionadas según su finalidad en base a lo regulado en el art. 143 de la LOUA sobre actuaciones no integradas.

Como criterio de aplicación en los casos de ajustes de alineación, estén o no expresamente previstos en el presente plan, en base a la compensación de aprovechamientos por la cesión de suelo, se entenderán compensados si es posible su materialización en el interior de la parcela resultante, sin alterar los parámetros de la misma, o en caso contrario deberán ser compensados mediante los procedimientos descritos en

el art. 143 de la LOUA, dando prioridad a la cesión por convenio o permuta o compensación en zonas con aprovechamiento objetivo superior al medio.

## CAPÍTULO 4.4

### Instrumentos de ejecución

#### Artículo 4.4.1. Clases de proyectos.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunos de las siguientes clases.

- a) De urbanización.
- b) De parcelación.
- c) De edificación.
- d) De otras actuaciones urbanísticas.
- e) De actividades e instalaciones.

#### Artículo 4.4.2. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, siendo preceptiva la presentación del proyecto de ejecución para la solicitud de licencia. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas Normas y demás disposiciones que sean de aplicación, señalándose, especialmente, el periodo de ejecución previsto. No obstante, el Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, determinará aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, pueda acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal, y también regulará aquellas licencias que puedan ser concedidas sobre un proyecto básico, si bien en este caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras que se concederá una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución.

3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor y deberán facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras de proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia. Se presentará documentación del estado final de obra como requisito indispensable para la ocupación del edificio.

5. Presentada una solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y documentación anexa y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados fehacientemente al interesado de forma conjunta y en un solo acto. La subsanación no dará lugar a la



interrupción, sino a la reanudación del cómputo del plazo para solicitar la licencia.

Artículo 4.4.3. Definición, clases y características generales de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales.

2. Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector, o unidad de ejecución.

3. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Artículo 4.4.4. Contenido de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos necesarios. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, haya de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada, no quedando parcelas residuales o inedificables según las condiciones del Plan. Deberán reflejarse en el mismo la red topográfica y de nivelación afectada por la urbanización.

b) Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal y a la base cartográfica municipal digitalizada con referencia al planeamiento vigente.

c) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases.

2. En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán justificar el cumplimiento del Decreto 72/1992 sobre la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

4. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

Artículo 4.4.5. Aprobación de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales, previo informe de los órganos correspondientes e las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, de conformidad con el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. Las garantías que en su caso se hubieran constituido se cancelarán o devolverán cuando sean recepcionadas definitivamente las obras de urbanización afianzadas y se acredite en el expediente la formalización de cesiones obligatorias y

gratuitas en favor de la administración. Podrán cancelarse o devolverse parcialmente las garantías prestadas, conforme se produzca la ejecución material de las obras de urbanización.

Artículo 4.4.6. Proyectos de Parcelación.

1. Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.

2. Los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.

b) Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificada, superficiada y acotada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.

d) Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal.

e) Propuesta de informaciones urbanísticas de cada parcela resultante.

Artículo 4.4.7. Proyectos de Edificación. Condiciones Comunes.

1. Según lo dispuesto con carácter general en estas Normas, los proyectos de obras de edificación comprenderán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras.

2. A los efectos previstos en estas Normas, los proyectos incorporarán el señalamiento del plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras a fin de que el Ayuntamiento los apruebe o modifique.

3. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, con referencia expresa a las condiciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística.

4. Los proyectos en los que se considere algún tipo de afección a la vía pública o a las parcelas colindantes deberán prever los elementos auxiliares que puedan producir dichas afecciones, tales como vallados, cajón de obra, grúas, casetas de obra o similares, procurando la menor afección a los viales públicos y parcelas colindantes, garantizando en cualquier caso las condiciones de seguridad de los peatones, la continuidad de los servicios urbanos y el paso de vehículos de emergencia. A éstos efectos y previo al inicio de las obras deberá presentar al Ayuntamiento solicitud para el establecimiento de cualquiera de los elementos antes reseñados, especificando posibles afecciones a las parcelas colindantes, incluido el vuelo de las grúas sobre dichas parcelas y las medidas de seguridad a adoptar. En cualquier caso será obligatorio el cierre

o vallado de todas las obras de nueva edificación, reforma general o reforma parcial.

5. Los Proyectos de Edificación deberán justificar el cumplimiento del Decreto 72/1992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, o la legislación que sea de aplicación en cada momento.

Artículo 4.4.8. Clases de obras de edificación y definición en proyectos.

1. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

2. Son obras en los edificios aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

3. Son obras de demolición las que supongan la desaparición total o parcial de lo edificado; pueden ser de dos tipos:

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

4. Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

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

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

d) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

5. Los proyectos de nueva planta sólo podrán referirse a una única parcela o a varias parcelas siempre que éstas sean colindantes y presenten una fachada continua.

Artículo 4.4.9. Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios.

La documentación de los proyectos de obras en los edificios deberá contener, según los diferentes tipos de obras, los siguientes elementos:

1. Obras de conservación y mantenimiento: Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la comparen con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

2. Obras de consolidación: Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución po-

niendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.

3. Obras de acondicionamiento:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

4. Obras de restauración:

a) Descripción documental de todos aquellos aspectos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.

d) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración. Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiese, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

5. Obras de reforma:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

Artículo 4.4.10. Documentación específica de los proyectos de demolición.

Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Artículo 4.4.11. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.

Los proyectos para los distintos tipos de obras de nueva edificación se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1. Obras de Reconstrucción:

a) Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiese.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en

que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

2. Obras de Sustitución: Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que de la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3. Obras de Ampliación:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio y comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales.

d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que de fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuada morfología conjunta de la ampliación proyectada.

4. Obras de nueva planta.

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementos documentales previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

Artículo 4.4.12. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas. Definición y clases.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras civiles singulares: Entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

i) Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

j) Vertederos de residuos o escombros.

k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

C) Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y calas.

d) Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.

e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

f) Instalación de grúas.

Artículo 4.4.13. Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las determinaciones requeridas por la legislación específica y las reglamentaciones técnicas relativas a la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Artículo 4.4.14. Proyectos de actividades y de instalaciones. Definición y clases.

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b) Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Artículo 4.4.15. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán los proyectos, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

## 5. TÍTULO V

INTERVENCIÓN MUNICIPAL SOBRE EL SUELO  
Y LA EDIFICACIÓN. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

## CAPÍTULO 5.1

## Disposiciones generales

## Artículo 5.1.1. Criterios generales.

1. De acuerdo con los apartados 1.e) y 2.e) del artículo 3 y el apartado C) del artículo 9 de la LOUA, el presente Plan General tiene como objeto, entre otros, la formalización de una política de intervención en el mercado del suelo y de la edificación, que garantice la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, evitando la especulación del suelo y especialmente facilitando el acceso de la población a una vivienda digna mediante el fomento de la promoción de viviendas de carácter social.

2. El presente Plan General entiende que por las propias características de variabilidad en el tiempo de las condiciones del mercado del suelo y la edificación, la definición de una política de intervención sobre el mismo no puede tener un carácter cerrado y finalista, sino programático e instrumental, que permita su adaptación a las distintas demandas y circunstancias que se produzcan durante su vigencia.

3. En atención a lo anterior, este Plan establece los objetivos generales prioritarios de la intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, así como los instrumentos urbanísticos locales para su consecución.

Artículo 5.1.2. Objetivos generales de la intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación.

1. El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado del suelo:

- a) Garantizar la existencia de suelo clasificado y ordenado suficiente para el crecimiento urbano a corto y medio plazo.
- b) Garantizar la existencia de suelo urbanizable clasificado y articulado urbanísticamente para el crecimiento urbano a largo plazo.
- c) Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la localización de nuevas actividades productivas a precios ajustados a la capacidad económica de dichas actividades.
- d) Posibilitar la implantación en el municipio de actividades productivas singulares no previsibles desde este Plan General.
- e) Garantizar la existencia de suelo residencial en el mercado, adecuado a los distintos tipos de promoción.
- f) Facilitar la obtención de suelo residencial de propiedad pública para satisfacer las necesidades de los usuarios excluidos del mercado.
- g) Garantizar la existencia de suelo clasificado para la satisfacción de la demanda de ocio y segunda residencia.
- h) Impedir la retención de los solares y del suelo urbanizado.

2. El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado de la edificación:

- a) Facilitar el acceso de promotores públicos, cooperativas y promotores privados al suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección oficial.
- b) Facilitar a promotores públicos el suelo necesario para la construcción de viviendas de promoción pública.
- c) Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección local u otros tipos de promoción a precio tasado.
- d) Impedir las transacciones especulativas con viviendas o edificaciones que hayan sido objeto de algún tipo de protección pública.

e) Potenciar la rehabilitación y uso del patrimonio edificado.

Artículo 5.1.3. Instrumentos de intervención en el mercado del suelo y la edificación.

Para la consecución de los objetivos anteriores, este Plan General y la actividad urbanística municipal, de conformidad con lo establecido en la LOUA, utilizarán los siguientes instrumentos, con el desarrollo que de los mismos se hace en los capítulos siguientes:

- a) El Patrimonio Municipal de Suelo y los instrumentos para su gestión, ampliación, mantenimiento y control.
- b) La calificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- c) El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

## CAPÍTULO 5.2

## El Patrimonio Municipal de Suelo: Formación y gestión

Sección 1.<sup>a</sup>

## El Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 5.2.1. Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. El Ayuntamiento procederá a la constitución de su Patrimonio Municipal de Suelo, con las siguientes finalidades:

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución del presente Plan General y del planeamiento que lo desarrolle.
- c) Incidir en la formación de precios del suelo y la edificación para los distintos usos, mediante la intervención pública en el mercado.
- d) Facilitar la consecución de los objetivos generales establecidos en el artículo 5.1.2, así como especialmente garantizar una oferta suficiente con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

2. Los bienes y recursos que, conforme a lo dispuesto en el artículo 72 de la LOUA, deban integrar el Patrimonio Municipal de Suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone el Título III de la citada Ley, se haya procedido o no a la constitución formal del mismo.

## Artículo 5.2.2. Naturaleza.

De conformidad con el artículo 70 de la LOUA, el Patrimonio Municipal de Suelo integra un patrimonio separado a todos los efectos del restante patrimonio del Ayuntamiento.

Artículo 5.2.3. Registro del Patrimonio Municipal de Suelo.

El Ayuntamiento llevará un registro del Patrimonio Municipal de Suelo, que tendrá carácter público, con el contenido que en cada momento establezca la reglamentación vigente y, al menos el siguiente: Los bienes que lo integran y los depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos.

Artículo 5.2.4. Destino de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Los terrenos y construcciones que integren el Patrimonio Municipal de Suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

- a) El suelo residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada del Ayuntamiento, este podrá enajenar dichos bienes para la construcción de otros tipos de vivienda siempre que su destino se encuentre justificado por



las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.

b) A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por el presente Plan o el planeamiento que lo desarrolle, bien por decisión del Ayuntamiento.

c) A cualesquiera de los usos admitidos por este Plan o el planeamiento que lo desarrolle, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo y así se declare motivadamente por el Ayuntamiento por su interés público y social.

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.

c) La promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en este Plan o en el planeamiento que lo desarrolle, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.

3. El presente Plan General fija el porcentaje máximo de los ingresos que pueden aplicarse a estos destinos en un 25% del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio público de suelo.

Artículo 5.2.5. Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de los fines previstos en la LOUA y en este Plan General, siendo aplicable a los bienes que lo integran el mismo régimen de los bienes patrimoniales municipales, para todo lo no previsto expresamente sobre dicho régimen en la LOUA.

2. Para la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo el Ayuntamiento podrá hacer uso de todas las formas previstas en la LOUA y en el presente Plan para la ejecución del planeamiento.

3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo podrá realizarse directamente por el Ayuntamiento o atribuir su gestión a entidades a entidades de ellas dependientes que podrán adoptar la forma de organismo o entidad de derecho público o de sociedad mercantil cuyo capital social deberá ser íntegramente de titularidad pública.

4. De conformidad con el artículo 71 de la LOUA el Ayuntamiento o el organismo o entidad gestora del Patrimonio Municipal de Suelo en los términos previstos en el apartado anterior, podrán recurrir al crédito, incluso con garantía hipotecaria, para su constitución, ampliación y, en general, gestión del mismo.

5. Los ingresos procedentes de la enajenación o explotación del Patrimonio Municipal de Suelo deberán aplicarse a la conservación y ampliación del mismo.

6. El Patrimonio Municipal de Suelo y el resto de Patrimonios Públicos de Suelo que pudieran poseer terrenos en el ámbito municipal, establecerán cauces adecuados de colaboración para la mejor consecución de los objetivos señalados en el artículo 5.1.2 anterior.

Artículo 5.2.6. Bienes y recursos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Integrarán el Patrimonio Municipal de Suelo:

a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del municipio. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o sujeta a condiciones concretas.

b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación del municipio en el aprovechamiento urbanístico, sean éstas por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.

c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos en la LOUA.

d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas o cualesquiera otros expresamente previstos en la LOUA.

e) Los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA y que se regulan más adelante.

f) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

Artículo 5.2.7. Disposición sobre los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y a los usos previstos en el apartado 1.b) del artículo 5.2.4 anterior. Los pliegos de condiciones contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación y urbanización, en su caso, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento que tenga atribuido el terreno, debiendo asegurar el objeto del concurso.

b) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y a los usos previstos en el apartado 1.b) del artículo 5.2.4 anterior, directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquier otra Administración pública territorial y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.

c) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.

d) Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) anterior o de la celebración de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos de condiciones o bases por los que éstos se hayan regido.

#### Sección 2.<sup>a</sup>

Instrumentos para la ampliación, conservación y control del Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 5.2.8. Reservas municipales de terrenos.

1. Las reservas municipales de terrenos tienen por finalidad la adquisición de suelo por el Ayuntamiento para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

2. En ejecución del presente Plan General las reservas de terrenos tendrán, de acuerdo con la clasificación de los suelos, el siguiente objeto:

a) En Suelo Urbano que cuente con ordenación detallada, garantizar una oferta de suelo e inmuebles suficientes con

destino a la ejecución o rehabilitación de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como los equipamientos que correspondieren.

b) En suelo urbanizable y en el urbano no consolidado, la consecución de cualesquiera de viviendas en aquellos establecidos en el artículo 69 de la LOUA, para usos residenciales, industriales, terciarios y de equipamientos. En caso de uso residencial, el destino predominante de los terrenos reservados será el de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

c) En suelo no urbanizable, crear reservas de suelo para actuaciones públicas de viviendas en aquellas zonas donde se prevea el crecimiento de la ciudad, siendo el destino predominante el de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, o para otros usos industriales, terciarios o turísticos, salvo que la finalidad de la reserva sea la de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

3. La delimitación de las reservas de terrenos indicadas en los dos apartados anteriores se formularán, cuando no estén previstas por el planeamiento, por el procedimiento para la delimitación de las unidades de ejecución por parte del Ayuntamiento o bien por parte de la consejería competente, según lo dispuesto en el artículo 73.3.b) y 73.4 de la LOUA.

5. El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con las finalidades previstas en los apartados anteriores comportará:

a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa en las condiciones establecidas en el artículo 73.5.a) de la LOUA.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en el artículo 78 y siguientes concordantes de la LOUA en favor del municipio.

6. Mediante convenio de colaboración el municipio y la administración de la Junta de Andalucía podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo en los términos del convenio adquirir ambas administraciones en las reservas delimitadas.

Artículo 5.2.9. Incorporación al proceso urbanizador de los terrenos objeto de reserva para el Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La incorporación al proceso urbanizador y la realización de cualesquiera actuaciones o actos en los terrenos y las construcciones adquiridos por las Administraciones en las reservas establecidas conforme al artículo anterior requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico regulados en la LOUA. Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable será suficiente la revisión parcial del instrumento de planeamiento general, pudiendo tener ésta como objeto dicha previsión.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reserva de terrenos se haya establecido con la expresa finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial, el instrumento de planeamiento que ordene los terrenos deberá mantener su clasificación como suelo no urbanizable, con la categoría que les deba corresponder.

2. En las delimitaciones de reserva de terrenos para el Patrimonio Autónomo de Suelo sobre suelo urbanizable sectorizado, o en suelo no urbanizable cuando se haya establecido con la finalidad expresada en el párrafo segundo del apartado anterior, la Consejería competente en materia de urbanismo, podrá establecerse como Administración actuante para la

formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento, así como para la ejecución de los mismos.

3. Las Administraciones públicas competentes para la delimitación de la reserva de terrenos podrán proponer a la Consejería competente en materia de urbanismo la reducción de los plazos previstos en la LOUA para la tramitación, ejecución y gestión de los instrumentos de planeamiento, por el procedimiento de urgencia que se determine.

4. La aprobación de cualquier instrumento de planeamiento con ordenación pormenorizada en cuyo ámbito queden incluidos terrenos comprendidos en una reserva delimitada, determinará, sin necesidad de trámite o decisión algunos el cese del régimen derivado de dicha reserva, quedando legalmente afectados a la ejecución del planeamiento.

Artículo 5.2.10. Derecho de superficie.

1. El Ayuntamiento podrá constituir derechos de superficie sobre los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle así como sobre los bienes de su propiedad en las condiciones establecidas por la legislación vigente.

2. Los derechos de superficie se registrarán por lo dispuesto en el artículo 77 de la LOUA y 287, 288 y 289 del Real Decreto Legislativo 1/1992.

3. El procedimiento de constitución del derecho de superficie sobre suelos pertenecientes al Patrimonio Municipal de Suelo, se registrará por lo dispuesto en el artículo 5.2.7 anterior para los diversos supuestos.

Artículo 5.2.11. Delimitación de áreas de tanteo y retracto.

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle, incrementar el Patrimonio Municipal de Suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos del planeamiento, el municipio podrá delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones, en su caso, quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la administración municipal.

2. Al delimitarse las áreas de tanteo y retracto deberá establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosas o disconforme con la ordenación aplicable.

3. Si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de rehabilitación o de gestión integrada, en el correspondiente acuerdo podrá establecerse que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente en régimen o no de división horizontal.

4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

5. Igualmente, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que impongan dicha limitación, se podrán delimitar áreas en las que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas.

El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

Artículo 5.2.12. Procedimiento para la delimitación de las áreas de tanteo y retracto.

1. La delimitación de las áreas a que se refiere el artículo anterior podrá efectuarse por el planeamiento que desarrolle el presente Plan General o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. En la documentación específica relativa a la delimitación deberá figurar una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado y una relación de bienes y derechos afectados, siendo preceptiva la notificación a los propietarios previamente al trámite de información pública.

En el sistema de expropiación, la delimitación de la unidad de ejecución supondrá la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, siempre que aquella contenga la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados.

Artículo 5.2.13. Otras condiciones reguladoras de los derechos de tanteo y retracto.

El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se realizará conforme a lo establecido en los artículos del 80 al 84 de la LOUA.

### CAPÍTULO 5.3

La calificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública

#### Sección 1.<sup>a</sup>

##### Disposiciones generales

Artículo 5.3.1. Criterios generales.

1. En cumplimiento del apartado 1.A.b) del artículo 10 de la LOUA y de los objetivos generales fijados en el artículo 5.1.2 anterior sobre intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, el presente Plan establece, directamente o a través del planeamiento que lo desarrolle, la previsión del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. Las disposiciones relativas a la previsión del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el presente Plan, tiene por finalidad última garantizar la puesta en el mercado de una cantidad suficiente de viviendas económicamente accesibles, para satisfacer las demandas de los ciudadanos en las condiciones establecidas en las respectivas reglamentaciones, y distribuidas espacialmente para evitar la fragmentación y la exclusión social.

3. Las disposiciones relativas a los coeficientes de uso y tipología ligados a las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y resto de disposiciones concordantes, tienen como finalidad garantizar la equidistribución en los distintos ámbitos espaciales de las cargas derivadas de su calificación por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 5.3.2. Tipos y clases de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

1. El presente Plan distingue dos tipos básicos de viviendas sujetas a algún régimen de protección:

- a) Las Viviendas de Protección Oficial.
- b) Las Viviendas de Protección Local.

2. Se considerarán como Viviendas de Protección Oficial aquellas que así sean calificadas por la Administración Autónoma, en virtud de disposiciones autonómicas o estatales, y que comporten: La limitación de la superficie útil por vivienda; la limitación en el precio de venta o renta; la obligación de

uso permanente de la vivienda; y la limitación de los ingresos de los potenciales adquirentes. A los efectos de este Plan, y el planeamiento que lo desarrolle, y según las disposiciones vigentes estas viviendas podrán ser de tres clases:

- I. Viviendas de Protección Oficial de régimen general.
- II. Viviendas de Protección Oficial de régimen especial.
- III. Viviendas de Protección Oficial de promoción pública.

3. Se considerarán como Viviendas de Protección Local las que el Ayuntamiento califique como tales, en virtud de las disposiciones del presente Plan o de sus propias Ordenanzas Municipales y que igualmente comporten: La limitación en el precio de venta o renta; la obligación de uso permanente de la vivienda; y la limitación de los ingresos de los potenciales adquirentes. A los efectos de este Plan, el planeamiento que lo desarrolle y la regulación de las Ordenanzas Municipales, estas viviendas podrán ser de dos clases:

I. Viviendas de Protección Local de régimen general, cuando su precio de venta sea el mismo o inferior al de las Viviendas de Protección Oficial de régimen general.

II. Viviendas de Protección Local de precio tasado, el resto.

Artículo 5.3.3. Compatibilidades entre los distintos tipos y clases de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

1. Salvo determinación específica del presente Plan General, o el planeamiento que lo desarrolle, para un sector o área determinado, se considerarán permitidas las siguientes compatibilidades:

a) Las Viviendas de Protección Local podrán ser sustituidas total o parcialmente y en cualquier momento por Viviendas de Protección Oficial.

b) Las Viviendas de Protección Oficial podrán ser sustituidas total o parcialmente y en cualquier momento, previa autorización municipal, por Viviendas de Protección Local de régimen general, cuando no sea posible en los plazos previstos su calificación provisional, con base en el agotamiento de los cupos o de las posibilidades de financiación. La autorización municipal antes indicada, se entenderá concedida con la calificación de las viviendas como de protección local de régimen general.

2. Las determinaciones anteriores estarán limitadas a lo dispuesto en el artículo 17.7 de la LOUA, en lo referente al 50% de las viviendas previstas sobre el suelo de cesión del 10% del aprovechamiento municipal.

#### Sección 2.<sup>a</sup>

La calificación para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en este Plan General

Artículo 5.3.4. Determinaciones de este Plan General en relación a la precalificación para viviendas sujetas a algún Régimen de protección pública.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística determina para el Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación pormenorizada y el suelo urbanizable sectorizado el porcentaje o número absoluto de las viviendas, y en su caso de la edificabilidad que los instrumentos de planeamiento de ordenación pormenorizada que se formulen en su desarrollo, deberán calificar para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en sus respectivos ámbitos.

2. Según los objetivos perseguidos en cada caso, el presente Plan determina la adscripción de las viviendas o de la edificabilidad protegida al tipo de protección específica, oficial o local, o por el contrario remite dicha adscripción a su desarrollo, estableciendo únicamente el carácter protegido de las mismas.

3. En el supuesto de que este Plan no determine la adscripción a un tipo de protección específica, el porcentaje de

las viviendas o de la edificabilidad protegida de un determinado sector o área que pueda acogerse a la protección local lo determinará el Ayuntamiento previamente a la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo. En todo caso, el porcentaje destinado a Viviendas de Protección Local de precio tasado no podrá exceder del cincuenta (50%) por ciento del total precalificado como protegido genéricamente.

4. La adscripción por el presente Plan, o el planeamiento que lo desarrolle, de las viviendas o de la edificabilidad protegidas al tipo de Viviendas de Protección Local se considerará máxima, sin perjuicio de la compatibilidades establecidas en el artículo anterior.

5. Las determinaciones anteriores estarán limitadas a lo dispuesto en el artículo 17.7 de la LOUA, en lo referente al 50% de las viviendas previstas sobre el suelo de cesión del 10% del aprovechamiento municipal.

#### Sección 5.<sup>a</sup>

Medidas de control del cumplimiento de la calificación de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública

Artículo 5.3.5. Vinculación de la calificación de parcelas destinadas a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, exigirá la previa Calificación Provisional del proyecto presentado, conforme la normativa que le resulte de aplicación.

2. La concesión de las licencias de primera ocupación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, exigirá la previa Calificación Definitiva de las obras realizadas, conforme a la normativa que le resulte de aplicación.

Artículo 5.3.6. Descalificación del suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

1. La descalificación de un suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, sólo podrá realizarse en las siguientes condiciones:

a) Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, siempre que dentro del mismo sector o área de planeamiento se adopten las medidas compensatorias precisas para cumplir las determinaciones establecidas por este Plan General o por los Planes de Sectorización.

b) Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, mediante modificación de este Plan General o del Plan de Sectorización correspondiente, cuando las nuevas determinaciones supongan la disminución de la proporción de viviendas protegidas o un cambio no compatible en tipo o clase según lo previsto en el artículo 5.3.3 anterior, o las medidas compensatorias para cumplir los objetivos del planeamiento aprobado afecten a suelos exteriores al sector o área de planeamiento.

c) Si el suelo hubiera sido calificado para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública como determinación propia del planeamiento de desarrollo, y no afectara a ninguna otra determinación del planeamiento jerárquicamente superior, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, aun cuando no se previeran medidas compensatorias a la descalificación.

2. El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de las indicadas modificaciones de planeamiento, en función de su política de viviendas o del grado de ejecución del planeamiento.

3. De estar construidas las viviendas sujetas a protección y no poder obtener la correspondiente Calificación Definitiva por causas imputables al promotor de las mismas, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por declaración de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Artículo 5.3.7. Plazos de edificación del suelo calificado para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

1. Los Planes de Sectorización cuando contengan la ordenación pormenorizada y el planeamiento de desarrollo establecerán:

a) Preferentemente, una distribución proporcional de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública entre las distintas fases o unidades de ejecución que supongan una programación temporal diferenciada.

b) Además de las previsiones de programación para la equidistribución y la urbanización que correspondan, plazos específicos para la solicitud de las licencias urbanísticas de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. En el supuesto de incumplimiento del plazo señalado anteriormente, el Ayuntamiento iniciará las actuaciones sancionadoras de manera preferente.

### CAPÍTULO 5.4

El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas

Artículo 5.4.1. Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

1. El Ayuntamiento creará un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas en el plazo de un (1) año desde la entrada en vigor del Reglamento de desarrollo de la LOUA que lo regule, excepto que éste fijara un plazo inferior.

2. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas tendrá como objetivos, además de los que se establezcan reglamentariamente, los siguientes:

a) Impedir la retención injustificada o especulativa de solares, parcelas o edificaciones ruinosas localizadas en el Suelo Urbano Consolidado.

b) Preservar las condiciones de ornato público del Suelo Urbano Consolidado.

3. Una vez creado el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, la paulatina inscripción de los inmuebles se realizará siguiendo los siguientes criterios:

a) Solares y edificaciones ruinosas localizadas en la zona Histórica.

b) Solares y edificaciones ruinosas localizadas en la zona Centro, si no coincidiese con la anterior.

c) Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas residenciales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.

d) Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas industriales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.

e) Resto de zonas urbanas.

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA

#### CAPÍTULO 5.5

Licencias urbanísticas

#### Sección 1.<sup>a</sup>

Actividades sujetas y clases de Licencias

Artículo 5.5.1. Actividades sujetas a licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos de edificación establecidos



en el artículo 169 con las excepciones previstas en el artículo 170 de la LOUA así como los actos relacionados en el artículo 1 de Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:

a) Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado.

b) Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.

c) Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.

3. Las obras de construcción, reparación o conservación de las carreteras estatales y los terrenos ocupados por los elementos funcionales de éstas, definidos en el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras como bienes de dominio público, por constituir obras públicas de interés general, no estarán sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1.b) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases de Régimen Local (artículo 12) según se establece en el artículo 42 del Reglamento General de Carreteras y de acuerdo con lo estipulado en el artículo 12 de la Ley 25/88 de Carreteras. En los casos de urgencia o excepcional interés público se podrá remitir por parte del Ministerio al Ayuntamiento el proyecto para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico.

4. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a la correspondiente licencia urbanística.

#### Artículo 5.5.2. Clases de Licencias Urbanísticas.

Las licencias urbanísticas pueden ser:

- a) De parcelación.
- b) De obras de nueva planta, reforma o ampliación.
- c) De obra menor.
- d) De zanjas y calicatas.
- e) De otras actuaciones urbanísticas.
- f) De primera utilización.
- g) De apertura de establecimientos.

#### Sección 2.<sup>a</sup>

##### Licencia de parcelación

#### Artículo 5.5.3. Parcelación urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares en terrenos con régimen de Suelo Urbano o urbanizable así como la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de o establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza pueda inducir la formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable. En esta clase de suelo también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior.

Sin perjuicio de ello, procederá la parcelación urbanística de terrenos resultantes de la ejecución del sistema de expropiación para su división conforme a Plan, así como las divi-

siones de terrenos que se efectúen con carácter previo a la aportación de terrenos al sistema de cooperación o de compensación, a fin de individualizar los terrenos incluidos en la unidad.

2. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en los suelos urbanizables sin la previa aprobación del Plan Parcial y de los proyectos de reparcelación que en cada caso procedan. En los suelos no urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

#### Artículo 5.5.4. Licencias de parcelación.

1. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

2. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en Suelo Urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, de acuerdo con el correspondiente proyecto de reparcelación, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amonar la parcela o parcelas resultantes.

4. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

5. El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación, o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

#### Sección 3.<sup>a</sup>

##### Licencia de obras

#### Artículo 5.5.5. Clases.

La licencia urbanística de obras puede ser:

- a) De urbanización.
- b) De edificación, que comprende a su vez, todos los tipos de obras que se relacionan en estas Normas.

#### Artículo 5.5.6. Licencias de obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización, en el caso de tramitarse tramitadas según el procedimiento establecido en el artículo 117 del Reglamento de Planeamiento, se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que queden pendientes.

2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, se tramitarán de manera análoga a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Artículo 5.5.7. Licencia de obras de edificación de nueva planta, reforma o ampliación.

1. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o proyecto de compensación o de reparcelación correspondiente, y si ello no resultara exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.

b) Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.

c) Disponer, el solicitante de la licencia, de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación.

d) Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

e) Obtención de la licencia de apertura, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

f) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras mediante documento visado por el Colegio Profesional.

g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

h) Acreditación de haber realizado los avales reglamentarios, en su caso.

i) Cédula de Calificación Provisional en el caso de Viviendas de Protección Oficial.

j) Solicitud de señalamiento de alineaciones, rasantes, salientes y vuelos, en su caso.

k) Haber solicitado el alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

l) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2. No obstante, lo establecido en el apartado 1.e), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y de apertura, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

3. Los proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones comunes y contener la documentación específica que se establezca en cada caso en función de los distintos tipos y subtipos de obras de edificación que se definen en estas Normas.

4. Informado el expediente, el Ayuntamiento comunicará al interesado, de forma conjunta y en un sólo acto, los posibles reparos técnicos y de cualquier otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación aportada que se entiendan subsanables para que en el plazo de un mes desde la concesión de la licencia condicionada, proceda a corregirlas, con advertencia de que transcurrido el término del plazo sin que se haya efectuado la referida subsanación, se considerará a todos los efectos caducada la licencia, operando de oficio esta caducidad. No se consideran deficiencias subsanables las siguientes:

a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.

b) No respetar las determinaciones del PGOU o planeamiento de desarrollo en relación a los usos y tipologías permitidos, o en relación a la intensidad de dichos usos. En especial,

la ocupación de zonas verdes o espacios libres previstos en el planeamiento.

c) No ajustarse a normativas específicas de carácter imperativo.

5. Una vez concedida la licencia y con carácter previo al inicio de las obras y una vez que se hubieran cumplimentado los requisitos complementarios que quedaran pendientes establecidos en la licencia de obras como condiciones previas a la ejecución de las obras, deberá realizarse el Acta de Comprobación de Replanteo, para lo cual el promotor deberá notificar al Ayuntamiento la fecha prevista para el comienzo de las obras con una antelación de 15 días como mínimo, fijando el Ayuntamiento el día para la firma del acta tras la que podrán comenzar las obras.

6. Si se prevé afección a los elementos de urbanización o infraestructuras existentes, su restitución deberá realizarse a cargo del promotor, depositándose con carácter previo a la licencia una fianza cuya cuantía será del 1% del presupuesto de obra previsto o cantidad que determine el Ayuntamiento en cada caso en función de las características específicas de la obra.

#### Artículo 5.5.8. Licencia de obra menor.

1. Para la autorización de obras de reforma de edificación de escasa entidad como reparaciones, modernización de instalaciones, redistribución de tabiquería y similares, siempre que no se afecte a la estructura del edificio ni a su organización general podrá solicitarse licencia de obra menor en los términos y con las limitaciones que establezca el Ayuntamiento. A éstos efectos se considera obra menor a todas las pequeñas actuaciones que no supongan aumento de volumen, modificación de estructura o cambio del aspecto externo de la edificación.

2. En ningún caso se considerará obra menor a aquellas obras que se refieran a edificaciones incluidas en el catálogo de patrimonio arquitectónico y que supongan modificación de particiones interiores o de la fachada.

3. La documentación mínima que deberá aportarse para la solicitud de licencia de obra menor es la siguiente:

a) Plano de situación, memoria explicativa, planos acotados y presupuesto de las modificaciones a realizar. Si se trata de local de pública concurrencia, obras a realizar en un local o transformación de vivienda en local, se deberá acompañar proyecto redactado por técnico competente con el visado del Colegio Oficial.

b) Acreditación de la licencia de apertura que autorice su funcionamiento anterior, en su caso.

c) Solicitud de licencia de apertura si se trata de una actividad de nueva instalación.

d) Solicitud de licencia de apertura de zanja y calicata para acometidas, en su caso.

e) Fotografía actual de la fachada cuando las obras supongan modificación de la misma o cuando el plano de situación no permita la identificación del inmueble.

#### Artículo 5.5.9. Transmisión y modificación de licencias de obras.

1. La transmisión de licencias deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Si el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

#### Sección 4.<sup>a</sup>

##### Licencia para otras actuaciones urbanísticas

Artículo 5.5.10. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

La realización de los actos correspondientes a otras actuaciones urbanísticas contemplados en estas Normas requerirán en cuanto no estén amparados por licencia de obras de edificación o urbanización, licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo, en lo que sea de aplicación.

1. La realización de los actos comprendidos en lo que se denomina en estas normas otras Actuaciones Urbanísticas, en cuanto no estén amparados por licencia de urbanización o de edificación, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que le sean de aplicación. El Ayuntamiento determinará, en función del tipo y características de las obras a realizar, la documentación y requisitos mínimos exigibles para la tramitación de la licencia.

2. Para la realización de zanjas o calicatas para ejecución o sustitución de acometidas, y con carácter provisional en los casos en los que sea preceptiva la licencia de primera utilización hasta tanto sea obtenida ésta, se deberá solicitar licencia aportando la siguiente documentación mínima:

- a) Acreditación de la solicitud de licencia de obra del edificio.
- b) Fotocopia de la licencia de apertura que autorice el funcionamiento de la actividad o certificación acreditativa de la concesión de la misma, en caso de tratarse de uso diferente al de vivienda.
- c) Fotocopia de la licencia de primera utilización o solicitud de la misma en caso de obra nueva.
- d) Informe del Servicio Municipal de agua.
- e) Longitud de la zanja en metros.

Artículo 5.5.11. Licencias de actividades e instalaciones.

1. Estarán sujetos a licencia de actividad todos los establecimientos que tengan acceso directo a la vía pública o se encuentren instalados en el interior de fincas particulares.

A los efectos del párrafo anterior, se entiende por establecimiento toda edificación, instalación o recinto cubierto o al aire libre que, esté o no abierto al público, se destine a cualquier uso distinto al de vivienda.

No estará sujeta a esta licencia la vivienda, sus instalaciones complementarias (trasteros, locales de reunión de comunidades, aparcamiento, piscinas, instalaciones deportivas, etc.) y, en general, toda instalación que esté al servicio de aquella.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de las mismas o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere la modificación de la licencia de actividad e instalaciones.

3. La concesión de licencia de actividad está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, de la reglamentación técnica que le fuera de aplicación y de las Ordenanzas Municipales correspondientes.

4. Cabrá la concesión de licencias de apertura que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad e instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la caducidad de la licencia, que operará de oficio en este caso, tras la emisión de informe técnico motivado acreditativo de tal circunstancia.

Artículo 5.5.12. Licencia de instalación de sistemas de comunicaciones radioeléctricas.

1. Las condiciones de ubicación, instalación y funcionamiento de las infraestructuras de comunicaciones radioeléctricas, quedan establecidas en la ordenanza específica para la colocación de este tipo de instalaciones, incluida en el Anexo III de esta Normativa.

2. El procedimiento para la concesión de licencias se desarrolla en el Título III de la citada ordenanza, referido al régimen jurídico.

3. En todo caso se prohíbe expresamente la instalación de antenas de telefonía móvil en Suelo Urbano o urbanizable. En las zonas de suelo no urbanizable donde se permite su ubicación, definidas en el artículo 8.7 de esta normativa, deberá respetarse una servidumbre de protección de, al menos, 500 metros con respecto a cualquier edificación residencial.

#### Sección 5.<sup>a</sup>

##### Licencia de primera utilización y de apertura de establecimientos

Artículo 5.5.13. Licencia de primera utilización.

1. La licencia de primera utilización tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino.

2. Están sujetas a licencia de primera utilización:

a) La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales o alteración en los usos a que se destinan.

b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de primera utilización requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido dirección técnico-facultativa o cédula de calificación definitiva para viviendas de protección oficial.

b) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

c) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

d) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

e) Presentación del justificante de la licencia de obra y del Alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

f) Acreditación de la licencia de obra y solicitud de licencia de Zanjas y Calicatas para acometidas, en su caso.

g) Relación de propietarios con DNI e indicación de planta o piso, en su caso.

4. La licencia de primera utilización se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios. La obtención de licencia de primera utilización por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento.

En los supuestos contemplados en los apartados 2.a) y 2.b) de este artículo la licencia es requisito necesario para la

contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de primera utilización cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

Artículo 5.5.14. Licencia para la autorización de usos provisionales.

La autorización para los usos provisionales será por plazo limitado renovable por la Administración, debiendo demolerse las instalaciones a que hubiere dado lugar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare la entidad concedente. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse en las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

Artículo 5.5.15. Licencias de modificación de uso.

1. Deberá solicitarse licencia de modificación de usos si se pretende ejercer en una finca un uso distinto del obligado.

2. No podrá concederse cambio de uso si la finca está fuera de ordenación.

3. Si el cambio de uso se solicita de aparcamientos a otros usos, sólo se admitirá con unidades de división horizontal diferenciadas y agrupadas por niveles completos en planta, pero respetándose la previsión mínima de aparcamientos establecidas por las Ordenanzas Urbanísticas.

#### Sección 6.ª

Eficacia de las Licencias y otras situaciones relacionadas con la concesión de licencias

Artículo 5.5.16. Licencias condicionadas.

1. El acto de otorgamiento de la licencia podrá introducir, por razones de celeridad y eficacia administrativa, cláusulas que eviten la denegación de éstas mediante la incorporación a la misma de exigencias derivadas del ordenamiento vigente, así como las establecidas en estas Normas.

2. Dichas condiciones podrán exigir adaptar, completar o eliminar aspectos de un proyecto no ajustados a estas Normas siempre que la acomodación de lo solicitado a la legalidad sea posible con facilidad y sin alterar sustancialmente la actuación pretendida.

Artículo 5.5.17. Licencias de obra con eficacia diferida.

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis meses, caducando expresamente a todos los efectos si en dicho término no se solicita en la debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.

La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultara inútil a la adaptación necesaria para obtener el correspondiente permiso de inicio de obras.

El Ayuntamiento podrá reducir el plazo referido o suspender provisionalmente la concesión de las licencias de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrito a ámbitos determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

Artículo 5.5.18. Licencias concedidas por silencio administrativo.

En ningún caso, se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico.

Cuando en aplicación de los artículos 42 y 43 de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común

30/1992, modificados por la Ley 4/1.999, un peticionario considere concedida la licencia de obras por acto presunto, en virtud del silencio administrativo, podrá dirigirse por escrito al Ayuntamiento, una vez transcurrido el plazo en que hubo de dictarse resolución expresa, requiriéndole para que, en el plazo de 15 días certifique en alguno de estos sentidos:

a) declarando inaplicable el silencio administrativo positivo en virtud del citado artículo 242.6.

b) teniendo por expedida la licencia, sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso de inicio de obras, previa la aprobación del proyecto de ejecución y demás requisitos pendientes.

No obstante, la existencia de la concesión de licencias por silencio, podrá ser acreditada por cualquier medio de prueba admitido en derecho y se podrá hacer valer tanto ante la Administración como ante cualquier persona física o jurídica.

Artículo 5.5.19. Modificación de licencias.

Conforme a lo previsto en estas Normas, requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que se pretendan introducir durante la ejecución de las mismas.

Artículo 5.5.20. Transmisión de licencias.

Las licencias de obras podrán transmitirse a otros propietarios dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento.

Si las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentra suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de las mismas, aplicando el criterio de solidaridad en la responsabilidad.

Artículo 5.5.21. Revocación de licencias.

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

Artículo 5.5.22. Caducidad de licencias.

1. La administración urbanística municipal declarará caducadas a todos los efectos las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) Si no se comenzaren las obras o actividades autorizadas en el plazo de doce (12) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de doce (12) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedaren interrumpidas por un período superior a seis (6) meses, pudiéndose autorizar la prórroga de doce (12) meses por una sola vez y con causa justificada.

c) Si no se cumpliere el plazo de terminación, con el límite máximo + alguna de las prórrogas a que se refieren los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá autorizarse una definitiva por plazo adecuado no superior a doce (12) meses.

d) En licencias de demolición si no comenzaran las obras en el plazo de tres (3) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o no concluyeran antes de seis (6) meses desde dicha fecha.

2. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen sus plazos respectivos.

3. La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la



realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas.

4. El expediente de caducidad de la licencia es compatible e independiente de la declaración del incumplimiento del deber de edificar. No obstante, la declaración de este incumplimiento lleva implícita la declaración de caducidad de la licencia.

Artículo 5.5.23. Suspensión de licencias.

1. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará sin necesidad de instruir el expediente a que se refiere el artículo anterior, si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

2. Sólo podrán ser autorizados trabajos de seguridad y mantenimiento, dando lugar, en caso contrario, a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

Artículo 5.5.24. Obras ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la misma.

1. Las obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de las mismas se consideran infracciones urbanísticas, adoptando el Ayuntamiento las medidas precisas, para restaurar el orden jurídico infringido y la realidad física alterada o transformada, a través del correspondiente expediente incoado al efecto de conformidad a lo establecido por la legislación urbanística.

2. En los supuestos de obras abusivas contemplados en el apartado anterior, así como en los restantes casos de actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia, además de las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que corresponda, se impondrán las sanciones que procedan por infracción urbanística.

Artículo 5.5.25. Órdenes de suspensión y ejecución de obras y otros usos.

1. Mediante las órdenes de suspensión y ejecución, el Ayuntamiento ejercerá su competencia a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de suspensión y ejecución, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución forzosa que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyo efecto podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

Artículo 5.5.26. Pérdida de Eficacia de las Licencias.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuvieren subordinadas.

Artículo 5.5.27. Efectos de la Extinción de las Licencias.

La pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento de la administración urbanística municipal, la realidad física al

estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares.

## CAPÍTULO 5.6

### CONSERVACIÓN Y RUINA DE LOS EDIFICIOS

#### Sección 1.<sup>a</sup>

Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles

Artículo 5.6.1. Obligaciones de conservación.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

Artículo 5.6.2. Contenido del Deber de Conservación.

Se consideran contenidos en el deber de conservación los siguientes trabajos:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. 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.

b) Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

Artículo 5.6.3. Costeamiento de las obras de conservación.

1. Las obras de conservación de construcciones, edificaciones e instalaciones correrán a cargo de los propietarios si las mismas se contuvieran dentro del límite de la obligación de conservar.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 155.3 de la LOUA, 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 ordenadas por motivos de interés estético o turístico se atenderán a los mismos criterios del punto anterior.

Artículo 5.6.4. Obligación de rehabilitar.

1. Los propietarios de inmuebles están sometidos al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana. Igualmente están obligados a realizar las obras de rehabilitación previstas en los planes, normas y órdenes de ejecución derivados de los mismos.

2. En ese sentido, se definen como obras de rehabilitación las obras mínimas e imprescindibles para poder habilitar el inmueble con las condiciones legales necesarias y suficientes de higiene, instalaciones y seguridad, incluso cuando dicha rehabilitación exija obras de reestructuración, cimentación, consolidación o reposición de elementos portantes y cuya

cuantía no supere el contenido normal del deber de conservación definido en el artículo 155.3 de la LOUA.

#### Artículo 5.6.5. Costeamiento de las obras de rehabilitación.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde este alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento u otras Administraciones públicas cuando lo rebasaran o redunden en la obtención de mejoras de interés general.

#### Artículo 5.6.6. Condiciones mínima de seguridad, salubridad y ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

##### a) En urbanizaciones:

- El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

- En urbanizaciones no recepcionadas, correrá de cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

##### b) En construcciones:

b.1) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b.2) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

b.3) Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecuadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

##### c) En carteles e instalación:

Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial.

#### Artículo 5.6.7. Inspección técnica de edificios.

1. Con el fin de garantizar los adecuados niveles de seguridad y funcionalidad en las edificaciones será preceptivo someter a una inspección técnica aquellas edificaciones que en razón de su antigüedad o estado de conservación lo precisen según se regule en la ordenanza municipal de Inspección Técnica de Edificios de aplicación.

2. Las conclusiones de dicha inspección técnica en lo referido a las obras imprescindibles a acometer para garantizar

las condiciones de seguridad y ornato público así como las mínimas de habitabilidad deberán ser ejecutadas por la propiedad a su costa en el plazo que se establezca en la ordenanza, pudiendo el ayuntamiento actuar subsidiariamente y repercutir el coste de la intervención a la propiedad.

#### Artículo 5.6.8. Colaboración municipal.

Si el coste de ejecución de las obras rebasara los límites establecidos y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

#### Sección 2.<sup>a</sup>

#### Declaración de ruina

#### Artículo 5.6.9. Procedencia de la declaración de ruina.

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos previstos en el artículo 157 de la LOUA, es decir:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la edificación en situación de manifiesto deterioro, la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, supere el límite del deber normal de conservación.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, 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 anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

#### Artículo 5.6.10. Declaración de ruina.

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición. Si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.

b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, adoptando las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la propia resolución debe determinar.

2. La declaración en estado ruinoso de una edificación, o parte de la misma, implica la adopción de las siguientes medidas:

1.<sup>a</sup> La inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares, Terrenos sin urbanizar y edificaciones ruinosas.

2.<sup>a</sup> La obligación del propietario de:

a) Demoler y sustituir total o parcialmente la edificación salvo en el supuesto de que el inmueble esté sujeto a rehabilitación forzosa, o el propietario opte voluntariamente por la rehabilitación. La demolición correrá, en su caso, subsidiariamente a cargo del Ayuntamiento si el propietario incumple su obligación.

b) Rehabilitar el inmueble, cuando no proceda la demolición.

Ambas obligaciones estarán sujetas a los plazos que se establezcan. La no solicitud en plazo de licencia de sustitución, previa demolición, o de rehabilitación implicará la aplicación del régimen de venta forzosa al inmueble.

Las medidas anteriores lo serán sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido el propietario como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

3. Si el coste de ejecución de las obras de conservación del inmueble permitiera la declaración del estado de ruina por exceder del límite del deber de conservación, pero existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran el mantenimiento del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por:

- a) Declarar el estado de ruina.
- b) Subvencionar el exceso del coste de la reparación, imponiendo la rehabilitación forzosa y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, 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.

La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

#### Artículo 5.6.11. Inaplicabilidad de la demolición.

1. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble que se encuentra en algún supuesto de rehabilitación forzosa, no habilita, obliga ni implica, en ningún caso, la obligación de demoler y si únicamente la obligación de adoptar las medidas pertinentes en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

En particular, se entenderá que concurre causa de rehabilitación forzosa cuando se trate de un bien singularmente protegido y catalogado por un plan o norma urbanística o incurrido en alguno de los supuestos de protección previstos en la legislación del Patrimonio o cuando se hubiesen apreciado por el Ayuntamiento la concurrencia de las razones a que hace mención el apartado 3 del artículo anterior.

2. En este sentido, quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaran o desmontaran un edificio o elemento arquitectónico objeto de conservación o rehabilitación, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.

#### Artículo 5.6.12. Urgencia y peligro inminente.

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración del estado de ruina de un

inmueble no impedirá, en los supuestos contemplados en el artículo 159 de la LOUA, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y/o seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

Artículo 5.6.13. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

1. En relación a las infraestructuras, se consideran condiciones mínimas de conservación las siguientes:

a) En urbanizaciones, correrá a cuenta de los propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, redes de alumbrado, y la de los restantes elementos que configuren la urbanización, incluido el mantenimiento de las correspondientes dotaciones locales, en su caso.

A estos efectos, los instrumentos de planeamiento de desarrollo o detalle estudiarán y determinarán, en su caso, la obligatoriedad de constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para el ámbito comprendido en los mismos.

En todo caso, los propietarios de urbanizaciones de iniciativa particular, estarán obligados a constituir la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

b) El propietario de cada parcela asumirá la responsabilidad del mantenimiento de las acometidas de las redes de servicio, asegurando el correcto estado de funcionamiento de las mismas.

Para aquellos suelos urbanos consolidados que no dispongan de instrumentos de planeamiento específico, el Ayuntamiento estudiará y determinará, en su caso, ya sea de oficio o a petición de los interesados, comunidades de propietarios, asociaciones de vecinos u otros colectivos afectados, la obligatoriedad de constitución de dichas Entidades de Conservación.

2. En solares, el propietario del mismo deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

a) Vallado. Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla según se determina en las presentes Normas.

b) Tratamiento de la superficie. Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

c) Limpieza y salubridad. El solar deberá estar permanentemente limpio y desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

3. En construcciones serán mínimas las siguientes condiciones:

a) Condiciones de seguridad o estabilidad técnica total de la edificación o sus elementos adosados.

Los elementos estructurales deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar a las cimentaciones. En particular deberá garantizarse la protección de la estructura frente a la acción del fuego. Deberán conservarse, igualmente, los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos estancos al paso del agua, y de modo que no ofrezcan riesgo de caídas a las personas y a los bienes.

b) Condiciones de salubridad e higiene de todas las instalaciones.

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Se deberá mantener, tanto el edificio como sus espacios libres, con un

grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de control de emisiones de humos y partículas.

Los servicios propios de las viviendas y comunidades de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de calderas, etc., deberán adecuarse a las disposiciones legales en vigor, y el Ayuntamiento podrá exigir las medidas correctoras y establecer para los almacenamientos las limitaciones que se consideren necesarias, para evitar molestias o peligros para las personas o los bienes.

c) Condiciones de ornato o decoro público.

La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento, tanto las concluidas como las paralizadas.

### Sección 3.<sup>a</sup>

#### Conservación específica y ocupación temporal de solares

Artículo 5.6.14. Contenido del deber de conservación de solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado con elementos opacos de 2 metros de altura mínima.

2. Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

3. Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 5.6.15. Destino provisional de los solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

a) Espacio libre ajardinado o pavimentado para la estancia de personas.

b) Recreo para la infancia.

c) Vallas publicitarias.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos así como localizar instalaciones provisionales de carácter desmontable, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para el cumplimiento de los deberes urbanísticos legales y la aplicación de la expropiación o la venta forzosa por incumplimiento de los mismos.

4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 5.6.16. Competencia municipal.

1. La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo y la edificación tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones al Plan y a la legislación urbanística aplicable, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

2. La intervención municipal se ejerce mediante los siguientes procedimientos:

a) Licencias urbanísticas.

b) Órdenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.

c) Inspección urbanística.

Artículo 5.6.17. Solicitud de licencia: Requisitos previos.

1. La solicitud de licencia exige la previa adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico y por consiguiente haber cumplido, con anterioridad a la formulación de la solicitud, los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

En concreto, se precisa de la previa conversión de la parcela en solar, lo que será de aplicación en todo caso, incluso en Suelo Urbano asistemático o no consolidado.

2. No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación y urbanización simultáneas cuando se garantice, de acuerdo a lo previsto en este Plan, la urbanización de los terrenos.

Artículo 5.6.18. Solicitud de licencia: Cumplimiento de los requisitos establecidos legalmente.

1. Solicitada licencia de edificación, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su otorgamiento, comprobando que se cumplen los requisitos de otorgamiento de licencia señalados en este Plan.

2. El otorgamiento de la licencia implicará:

a) La adquisición del derecho a edificar que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico atribuido en la licencia, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

b) La obligación de edificar en los plazos previstos, a cuyo efecto el acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras de conformidad, en su caso, con este Plan.

3. La denegación de licencia por causa imputable al titular del terreno implicará la no adquisición del derecho a edificar, y conlleva idénticas consecuencias y trámites que las establecidas en el punto 2 del artículo siguiente.

4. Lo establecido en los puntos anteriores será de aplicación a los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos y plazos que para su equiparación establecen la legislación urbanística y este Plan.

Artículo 5.6.19. Incumplimiento del deber de solicitar licencia.

1. La no solicitud de licencia de edificación en el plazo fijado en el planeamiento implicará la apertura de expediente administrativo municipal que resolverá sobre la procedencia de declarar dicho incumplimiento.

2. La declaración del incumplimiento implica que la Administración debe resolver sobre la aplicación, en su caso, de la expropiación o la sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos.

3. A igual régimen se estará caso de que la solicitud de licencia se verifique sin el cumplimiento previo de los correspondientes deberes urbanísticos, salvo lo dispuesto en el punto 2 del artículo 2.5.8 de estas Normas.

Artículo 5.6.20. Obligación de edificar.

Consiste en ejecutar la edificación conforme a los plazos previstos en la correspondiente licencia, de conformidad con las determinaciones de la misma y con el ordenamiento urbanístico.

Artículo 5.6.21. Contenido del derecho a edificar.

1. La obtención de licencia atribuye al propietario el derecho a materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente al proyecto presentado, el cual no podrá ser en ningún caso superior al aprovechamiento real permitido por el planeamiento, ni inferior al mínimo establecido en el mismo.



2. Lo anterior se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en el punto 5 del artículo 2.5.8.

Artículo 5.6.22. Cumplimiento del deber de edificar.

La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística implica:

1. La adquisición del derecho a la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística. La edificación queda incorporada al patrimonio de su titular.

2. La obligación del propietario de cumplir los deberes relativos a la edificación y que se contienen en este título.

Artículo 5.6.23. Incumplimiento del deber de edificar, de hacerlo bajo licencia ilegal o sin ajustarse a sus determinaciones.

1. El incumplimiento del deber de edificar en los plazos fijados por la licencia implica, para el interesado, la imposibilidad de adquirir el derecho a la edificación quedando extinguido el derecho a edificar.

Ello exige declaración formal, previo expediente tramitado con audiencia del interesado, que resolverá sobre:

a) La extinción del derecho a edificar, lo que implica para el interesado la imposibilidad de iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.

b) En dicho caso, se resolverá sobre la aplicación de la expropiación o la venta forzosa de los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas.

2. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento, se someterá al siguiente régimen:

a) Si aún no hubieran transcurrido los plazos fijados en el PGOU para solicitar licencia, el interesado podrá solicitar la misma para ejecutar Proyecto conforme con el planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.

b) Cuando hubiesen transcurrido los plazos previstos en la legislación de aplicación, y no proceda la prórroga de estos, la edificación será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

En este caso, cuando haya transcurrido el plazo de adquisición del derecho a edificar o no se hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa.

3. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatible con el planeamiento podrá ser objeto de legalización de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

4. La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia, e implicará:

a) En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa.

b) En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia en el plazo fijado por la legislación urbanística vigente, computándose desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

5. Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo fijado para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso.

## 6. TÍTULO VI

### REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS

#### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

##### CAPÍTULO 6.1

###### Sistemas generales

###### Sección 1.<sup>a</sup>

###### Disposiciones generales

Artículo 6.1.1. Definición y clases.

1. Constituyen los sistemas generales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por el presente Plan General por constituir la estructura de articulación territorial y urbana, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

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

- Sistema General de Comunicaciones.
- Sistema General de Espacios Libres.
- Sistema General de Vías Pecuarias.
- Sistema General de Equipamientos.
- Sistema General de Infraestructuras.

Artículo 6.1.2. Sistemas generales y sistemas locales.

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

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

- Potenciar y proteger la funcionalidad de los sistemas generales.
- Complementar los niveles de servicio ofrecidos por los sistemas generales.
- Facilitar el acceso de los usuarios a los sistemas generales.

Artículo 6.1.3. Titularidad y régimen urbanístico de los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales son de titularidad pública, con la excepción que se establece más adelante.

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

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

4. Los terrenos de titularidad pública calificados por el presente Plan como sistemas generales, cuyo uso no coincida con el previsto, deberán transmitirse al municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

#### Artículo 6.1.4. Tipos de Sistemas Generales.

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

- a) Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.
- b) Sistemas Generales de Interés Municipal.

#### Artículo 6.1.5. Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.

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

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

#### Artículo 6.1.6. Sistemas Generales de Interés Municipal.

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

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

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

#### Artículo 6.1.7. Clasificación del suelo y adscripción de los Sistemas Generales.

El presente Plan General establece con carácter general la clasificación del suelo para los sistemas generales, excepto aquellos que por su naturaleza y objeto tienen carácter singular sin perjuicio de adscribir a alguna clase de suelo los que hayan de adquirirse a los efectos de su obtención y/o valoración.

#### Artículo 6.1.8. Desarrollo de los Sistemas Generales.

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

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

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

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

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

#### Sección 2.<sup>a</sup>

#### Sistema General de Comunicaciones

#### Artículo 6.1.9. Composición del Sistema General de Comunicaciones.

1. El Sistema General de Comunicaciones está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías.

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

- a) Carreteras y Otras Vías Territoriales.
- b) Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.

#### Artículo 6.1.10. Composición y regulación del subsistema de carreteras y otras vías de importancia territorial.

1. El subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, por formar parte de las redes supramunicipales de carreteras, garantizar la interconexión viaria del municipio con el resto del territorio, así como, también, la interconexión entre los distintos núcleos urbanos y de éstos con las redes de carreteras.

2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía.

#### Artículo 6.1.11. Composición y regulación del subsistema de tramos urbanos de carreteras, travesías y vías urbanas principales.

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

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

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

#### Artículo 6.1.12. Protección de carreteras y caminos.

Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes con ellas, se atenderán a lo dispuesto en la vigente legislación de carreteras y normativa de desarrollo.

#### Artículo 6.1.13. Vías férreas.

En una zona de 3 m a uno y otro lado del ferrocarril, sólo se podrán construir muros o paredes de cerca, pero no fachadas que tengan aberturas o salidas sobre el camino.

En cualquier caso, se necesitará la autorización del Ministerio de Fomento como requisito previo a la licencia para toda construcción, apertura de zanjas, plantaciones, etc., que se proyecte realizar a menos de 20 m a cada lado del ferrocarril.

#### Artículo 6.1.14. Servidumbres aeronáuticas.

Se registrará por lo dispuesto en la legislación aeroportuaria, referentes a aeropuertos y las disposiciones posteriores de desarrollo en materia de Navegación Aérea, así como sobre servidumbre aeronáuticas.

### Sección 3.<sup>a</sup>

#### Sistema General de Espacios Libres

Artículo 6.1.15. Composición del Sistema General de Espacios Libres.

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

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

- a) Parques Urbanos.
- b) Parques Suburbanos.
- c) Áreas de Ocio.

Artículo 6.1.16. Composición y regulación de los parques urbanos.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Urbanos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, arbolados, ajardinados y en general acondicionados para la estancia y el paseo y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, según su escala y mejor representación.

2. En los Parques Urbanos no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

- a) Las destinadas al propio mantenimiento.
- b) Las destinadas a aseos públicos.
- c) Las destinadas a Kioscos con uso de bar, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

Artículo 6.1.17. Composición y regulación de los parques suburbanos.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Suburbanos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, acondicionados para la estancia, el paseo y la práctica de actividades lúdicas o de ocio y localizados en la periferia o en el exterior de los núcleos urbanos y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, según su escala y mejor representación.

2. En los Parques Suburbanos no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

- a) Las destinadas al propio mantenimiento.
- b) Las destinadas a aseos públicos.
- c) Las destinadas a Kioscos con uso de bar, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.
- d) Las destinadas a las instalaciones directamente vinculadas y al servicios de la práctica de actividades deportivas o de ocio al aire libres y relacionadas con las características

del Parque Suburbano de que se trate, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

En todo caso, la suma de las superficies cubiertas y cerradas permanentes no podrá superar el cinco (5%) por ciento de la superficie total del Parque Suburbano.

Artículo 6.1.18. Composición y regulación de las áreas de ocio.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Áreas de Ocio los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, acondicionados temporal o permanentemente para la realización de actividades lúdicas y de ocio, tales como ferias, verbenas, reuniones públicas o similares, o que soporten instalaciones destinadas a actividades recreativas o expositivas y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

2. En las Áreas de Ocio no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

- a) Las destinadas al propio mantenimiento.
- b) Las destinadas a aseos públicos.
- c) Las destinadas a Kioscos con uso de bar, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.
- d) Las destinadas a los usos indicados en el apartado anterior en una proporción que no supere el quince (15%) por ciento de la superficie total del Área de Ocio.

En todo caso, la suma de las superficies cubiertas y cerradas permanentes no podrá superar el veinte (20%) por ciento de la superficie total del Área de Ocio.

3. En las Áreas de Ocio se podrán establecer limitaciones al uso público gratuito a fin de posibilitar el funcionamiento de las actividades indicadas en el apartado 1 de este artículo. En todo caso deberá garantizarse el uso público libre y gratuito permanente de, al menos, el cincuenta (50%) por ciento de cada una de las Áreas de Ocio.

### Sección 4.<sup>a</sup>

#### Sistema General de Vías Pecuarías

Artículo 6.1.19. Composición del Sistema General de Vías Pecuarías.

El Sistema General de Vías Pecuarías está compuesto por los terrenos de uso y dominio público afectos a la red de Vías Pecuarías y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

Artículo 6.1.20. Clasificación del Suelo del Sistema General de Vías Pecuarías.

1. El presente Plan General, con la finalidad de compatibilizar la permanencia, continuidad y coherencia de la red de Vías Pecuarías con la ordenación urbanística, prevé la protección de éstas como suelo no urbanizable de especial protección en todos sus tramos fuera del Suelo Urbano.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el presente Plan General adscribe la adecuación de los tramos localizados entre suelos urbanos y urbanizables, tramos delimitados e identificados en la documentación gráfica, a diferentes suelos en desarrollo, a los meros efectos de su adecuación de acuerdo con las directrices recogidas en el Reglamento de Vías Pecuarías de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 6.1.21. Regulación del Sistema General de Vías Pecuarías.

1. El presente Plan General, con la finalidad de compatibilizar la permanencia, continuidad y coherencia de la red de

Vías Pecuarias con la ordenación urbanística, prevé la desafectación de algunos tramos de la citada red de Vías Pecuarias.

2. Se delimitan e identifican como Sistemas Generales de Vías Pecuarias en suelo no urbanizable de especial protección Vías Pecuarias aquellos tramos contiguos a las actuaciones en Suelo Urbano y urbanizable cuya adecuación deba adscribirse al desarrollo de dichos suelos.

3. Las actuaciones administrativas relativas a la desafectación, modificación o sustitución de Vías Pecuarias se realizarán conforme a lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

4. Los usos de los terrenos del Sistema General de Vías Pecuarias se regularán por lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, estando prohibida la ocupación definitiva o interrupción, incluidos los cercados de cualquier tipo, de las Vías Pecuarias del municipio salvo que se autorice según lo establecido en dichas disposiciones.

#### Sección 5.<sup>a</sup>

##### Sistema General de Equipamientos

Artículo 6.1.22. Composición del Sistema General de Equipamientos.

1. El Sistema General de Equipamientos está compuesto por los terrenos, las construcciones, las instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

2. El Sistema General de Equipamientos del presente Plan General está integrado por los siguientes usos:

a) Educativo, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación, así como el alojamiento o residencia de estudiantes o profesores, cuando dicho servicio se prevea entre las prestaciones del centro.

b) Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c) Servicios de Interés Público y Social, que a su vez comprende los siguientes usos:

I) Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización.

II) Socioasistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a los ciudadanos, mediante los servicios sociales.

III) Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de los conocimientos y la estética en centros especializados, tales como bibliotecas, museos, casas de cultura, teatros, ... etc.

IV) Administrativo Público, mediante el que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles territoriales y se atiende a los ciudadanos.

V) Servicios Urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía, protección civil y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y, en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

VI.. Abastos, consistente en el aprovisionamiento y control de productos de alimentación y otros de carácter básico para la población.

d) Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación o incineración de los restos humanos.

e) Dotacional General, que comprende cualquiera de los incluidos en los apartados a), b) y c) anteriores y además, cualquier otro servicio público o instalación necesaria, directa o indirectamente, para la prestación de dichos servicios.

Artículo 6.1.23. Compatibilidad de otros usos en el Sistema General de Equipamientos.

En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos por este Plan General se podrán disponer, además de los directamente determinados, cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos hasta un máximo del quince (15%) por ciento de la superficie construida, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para los funcionarios transeúntes, cuando así este previsto por la Administración titular del servicio, o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

Artículo 6.1.24. Sustitución de usos del Sistema General de Equipamientos.

1. Ningún uso del Sistema General de Equipamientos podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede debidamente justificado que dicho uso de equipamiento no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. El cambio entre usos englobados en los Servicios de Interés Público y Social, no se considerará sustitución a los efectos del apartado anterior.

3. El cambio entre usos de equipamientos en las parcelas calificadas como Dotacional General no se considerará sustitución a los efectos del apartado 1 del presente artículo.

4. Los usos del Sistema General de Equipamientos podrán sustituirse, en las condiciones de los apartados anteriores, cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo de equipamientos podrá sustituirse por cualquier uso equipamental o no, autorizado en la zona.

b) Si está situado en parcela o edificio exclusivo, podrá ser sustituido por otro uso equipamental autorizado en la zona.

Artículo 6.1.25. Condiciones generales de edificación del Sistema General de Equipamientos.

1. Las edificaciones del Sistema General de Equipamientos se ajustarán en lo básico a las características urbanísticas (sistema de ordenación, alturas y ocupación) de la zona urbana en que se ubiquen.

2. Si las condiciones necesarias para el equipamiento hicieran improcedente la edificación siguiendo las características urbanísticas de la zona, podrán adoptarse otras mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, que velará especialmente por:

a) La composición volumétrica resultante, en relación a la edificación próxima existente o prevista por la ordenación pormenorizada.

b) La creación de un paisaje urbano adecuado, evitando o tratando, en su caso, la aparición de medianeras vistas de la propia edificación o de las colindantes.

c) El respeto a las luces y vistas de las edificaciones próximas existentes o previstas por la ordenación pormenorizada.

3. Cuando sea posible racionalmente por las condiciones de la parcela y del uso a implantar, se dispondrá sobre rasante una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

4. Igualmente, cuando sea racionalmente posible y conveniente por el uso a implantar, se dispondrá una zona destinada a la carga y descarga.



Sección 6.<sup>a</sup>

## Sistema General de Infraestructuras

Artículo 6.1.26. Composición del Sistema General de Infraestructuras.

1. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético, el tratamiento y la defensa de las áreas urbanas frente a las inundaciones.

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

- a) Las infraestructuras del ciclo del agua.
- b) Las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica.
- c) Las infraestructuras de defensa hidráulica.

Artículo 6.1.27. Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras.

1. En desarrollo del presente Plan General el Ayuntamiento, si así lo considera necesario, podrá formular y aprobar Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA y en el artículo 4.7 anterior, para determinar las soluciones concretas de los distintos sistemas de infraestructuras, que deban permitir el desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado y suelo urbanizable sectorizado.

2. Estos Planes Especiales deberán, al menos, considerar una de las infraestructuras indicadas en el apartado anterior, así como establecer las soluciones técnicas precisas para una o varias de las áreas de reparto delimitadas.

3. Las soluciones técnicas de las infraestructuras que aborden los Planes Especiales deberán estar consensuadas con las compañías o empresa suministradoras y con las Administraciones responsables, en su caso.

4. El grado de definición de las soluciones técnicas deberá permitir el desarrollo posterior de proyectos de obras parciales o integrales y su evaluación económica.

5. Los Planes Especiales contendrán una distribución entre los sectores o unidades de ejecución afectados en cada caso, de los costes de las actuaciones. La distribución tendrá en cuenta tanto las condiciones particulares previas de cada sector o unidades de ejecución, como el aprovechamiento que les determine el presente Plan.

Artículo 6.1.28. Composición y regulación del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

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

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

3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:

- a) Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.

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

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

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

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

7. En cualquier caso, las infraestructuras de saneamiento y depuración de las aguas residuales urbanas, deberán contar con un tratamiento que garantice su conformidad con lo establecido en el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

8. El vertido final de las aguas depuradas deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca correspondiente.

Artículo 6.1.29. Composición y regulación del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

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

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

3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:

- a) Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.
- b) Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.
- c) Discurrir en aéreo sobre suelos urbanos o urbanizables.

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

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

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

7. El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características urbanísticas

que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

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

- a) No sean adecuadas para el orden urbanístico.
- b) Puedan implicar servidumbres que dificulten la actividad de ejecución urbanística.
- c) Puedan producir impactos paisajísticos o ambientales no corregibles.

Artículo 6.1.30. Composición y regulación del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a impedir las inundaciones de los suelos urbanos y urbanizables por avenidas ordinarias o extraordinarias de los cauces fluviales y a evacuar las aguas interiores a los recintos defendidos, que se señalen como tales por el planeamiento urbanístico o se determinen en proyectos aprobados de urbanización u obra civil, sean estos integrales o específicos.

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

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

## CAPÍTULO 6.2

### Obtención de los suelos para sistemas generales

Artículo 6.2.1. Formas de obtención de los suelos para Sistemas Generales.

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

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

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

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

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

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

4. Los Planes de Sectorización preverán la obtención de los suelos de Sistemas Generales de Interés Municipal inclu-

yéndolos o adscribiéndolos a las áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución que delimiten.

5. Los suelos de Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional se obtendrán por la Administración titular por los instrumentos previstos en la legislación que le sea de aplicación. En el supuesto de suscribirse un Convenio Interadministrativo de Colaboración en el que el Municipio se comprometa a la aportación del suelo, este podrá aplicar los instrumentos previstos en el apartado 3 del presente artículo.

Artículo 6.2.2. Adscripción de los suelos de Sistemas Generales a los Sectores o Unidades de Ejecución.

1. Los suelos de sistemas generales adscritos a áreas de reparto a efectos de la asignación y materialización del aprovechamiento que les corresponda y que no estuvieran adscritos a sectores o unidades de ejecución concretos excedentarios de aprovechamiento en el presente Plan General o por los Planes de Sectorización, y que no hayan sido objeto de ocupación directa o expropiación se adscribirán a los sectores o unidades de ejecución en su área de reparto mediante el siguiente procedimiento:

a) En Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada y en el suelo urbanizable ordenado:

I. En el sistema de cooperación, el Ayuntamiento realizará la adscripción previamente a la información pública del proyecto de reparcelación, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.

II. En el sistema de compensación, el Ayuntamiento realizará la adscripción previamente a la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.

b) En Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación pormenorizada y en el suelo urbanizable sectorizado, previamente a la aprobación inicial del planeamiento de desarrollo, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.

2. En cualquiera de los supuestos anteriores, la adscripción se formalizará mediante la inmediata ocupación directa de los suelos de sistemas generales adscritos. En el supuesto del apartado b anterior, el Ayuntamiento podrá optar por la ocupación directa inmediata o por diferirla hasta el momento procedimental indicado en el apartado a, según el sistema de actuación que corresponda.

3. El Ayuntamiento podrá resolver no adscribir total o parcialmente los suelos de sistemas generales que correspondan al aprovechamiento excedentario del sector o unidad de ejecución de que se trate, actuando en consecuencia, y a todos los efectos, como titular de dicho aprovechamiento excedentario.

Artículo 6.2.3. Ocupación Directa de los Suelos de Sistemas Generales.

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

Artículo 6.2.4. Indemnizaciones Derivadas de la Ocupación o Cesión de los Suelos de Sistemas Generales.

1. En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, se considerarán a todos los efectos gastos de urbanización propios del sector o unidad de ejecución al que se adscriban los suelos de sistemas generales, los derivados de las indemnizaciones que procedan en favor de sus propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones existentes sobre aquellos, así como el realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

2. En el supuesto de que el Ayuntamiento hubiera procedido previamente a la ocupación directa o expropiación de

los suelos de sistemas generales, las indemnizaciones que hubiera abonado por los conceptos indicados en el apartado anterior, se considerarán como suplidos adelantados con cargo a los gastos de urbanización propios del sector o unidad de ejecución, por los que deberá ser resarcido. No se considerarán como tales las indemnizaciones que por la ocupación temporal procedan en las ocupaciones directas que haya realizado previamente el Ayuntamiento.

### CAPÍTULO 6.3

Colaboración de los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores en la ejecución de los Sistemas Generales de interés municipal

#### Sección 1.<sup>a</sup>

Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbano No Consolidado incluido en unidades de ejecución y Suelo Urbanizable Sectorizado

No es objeto de la presente subsanación.

#### Sección 2.<sup>a</sup>

Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado

No es objeto de la presente subsanación.

### CAPÍTULO 6.4

Programación de los Sistemas Generales de interés municipal

No es objeto de la presente subsanación.

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### CAPÍTULO 6.5

Los sistemas locales

#### Sección 1.<sup>a</sup>

Disposiciones generales

Artículo 6.5.1. La red de sistemas locales y sus clases.

1. La red de sistemas locales del municipio de Dúrcal será constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los usos globales centros y servicios terciarios, dotacional y servicios públicos, espacios libres y transportes e infraestructuras urbanas básicas.

2. Los sistemas locales pueden ser:

- a) Servicios.
- b) Sistemas locales.

Artículo 6.5.2. Condiciones de uso y edificación.

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

2. Las edificaciones e instalaciones de los sistemas locales se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen, sin perjuicio de lo que dispone en estas normas para las edificaciones especiales.

3. La edificación o instalación se atenderá al sistema de ordenación de las parcelas colindantes y deberá ajustarse a los siguientes parámetros:

a) La altura máxima será la del tramo o tramos de calle en que se encuentre, con la salvedad contenida en estas normas para los edificios destinados a la enseñanza preescolar o básica.

b) La edificabilidad será la que en cada caso marquen las presentes normas.

#### Artículo 6.5.3. Programación.

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones pública y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

#### Sección 2.<sup>a</sup> Servicios

#### Artículo 6.5.4. Definición.

A los efectos del presente Plan General, se denominan servicios los suelos, edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada a los que el Plan o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen determinan para los siguientes usos:

a) Para centros y servicios terciarios: Hospedaje, espectáculos y salas de reunión, comercios, oficinas, campamentos, aparcamientos y garajes.

b) Para dotaciones y espacios libres privados: Deportivo, docente, sanitario, asistencial, cultural, zonas verdes y áreas de ocio.

c) Para transportes e infraestructuras urbanas básicas: Los servicios del automóvil definidos en estas Normas y las infraestructuras urbanas básicas de energía eléctrica, telefonía y gas.

#### Artículo 6.5.5. Regulación de los servicios.

La calificación como uso determinado de un suelo, edificio o instalación para cualquiera de los usos pormenorizados relacionados en el artículo anterior, excluye la implantación de cualquier otro uso permitido, salvo los previstos en estas normas.

#### Artículo 6.5.6. Titularidad y régimen urbanístico.

1. Las edificaciones e instalaciones que se sitúen sobre suelo para servicios consumirán aprovechamiento lucrativo.

2. Los suelos para servicios contribuirán a las cargas en proporción al aprovechamiento lucrativo que consuman, sin perjuicio de los parámetros de valoración relativa establecidos o que se establezcan en los instrumentos de compensación o reparcelación.

#### Artículo 6.5.7. Procedimiento de obtención del suelo para servicios.

1. La urbanización y edificación de los suelos que el planeamiento califica y programa para servicios será a cargo de la iniciativa privada.

2. Si no se hubiera emprendido la edificación de los suelos destinados a servicios transcurridos dos años desde que fuera posible su edificación, dicho suelo quedará sujeto al régimen de expropiación o de venta forzosa previa la correspondiente declaración de incumplimiento.

#### Artículo 6.5.8. Edificabilidad de los suelos dotacionales privados.

1. La edificabilidad de los suelos dotacionales privados será la que se determine por el planeamiento de desarrollo del presente Plan General.

2. Cuando no sea necesaria la redacción de planeamiento posterior la edificabilidad máxima será de un (1) metro cuadrado de edificación para el equipamiento escolar por cada metro cuadrado de suelo, dos (2) metros cuadrados por cada metro cuadrado de suelo para los servicios de interés público y social y de medio (0,5) metro cuadrado de edificación por cada metro cuadrado de suelo para el deportivo.

Sección 3.<sup>a</sup>

## Sistemas locales

## Artículo 6.5.9. Definición.

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

## Artículo 6.5.10. Titularidad y régimen urbanístico.

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

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

## Artículo 6.5.11. Elementos de los sistemas locales.

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

## Artículo 6.5.12. Obtención de suelo para los sistemas locales.

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos en la legislación urbanística vigente.

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

a) En actuaciones sistemáticas, a la aprobación de los proyectos de compensación o reparcelación y, cuando se actuara por el sistema de expropiación, a la extensión de las actas de ocupación.

b) En actuaciones asistemáticas en Suelo Urbano, mediante la expropiación, ocupación directa, transferencias de aprovechamientos urbanísticos, y demás formas previstas en la legislación vigente.

## 7. TÍTULO VII

## PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

## CAPÍTULO 7.1

## Protección del patrimonio de interés supramunicipal

Sección 1.<sup>a</sup>

## Disposiciones generales

## Artículo 7.1.1. Finalidad y ámbito.

Las Normas contenidas en este Título tienen por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés histórico, etnológico, arqueológico, arquitectónico y urbanístico del patrimonio de carácter supramunicipal, Zona Arqueológica Villa Romana y bienes de Interés Cultural Torre de Machena y Castillo de Dúrcal.

## Artículo 7.1.2. Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural.

Para las finalidades de protección del Patrimonio Cultural de estas zonas, previstas en este Plan General, se consideran los siguientes Instrumentos:

a) En aplicación de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español y Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico Andaluz, la identificación de inmuebles o áreas como:

a.2. La identificación de edificaciones, estructuras, instalaciones, etc., como BIC con la categoría de Monumento, o la inclusión en el CGPHA con carácter Específico o Genérico, así como la delimitación de sus entornos.

b) En aplicación de la LOUA:

b.1. Las presentes Normas de Protección del Patrimonio.

b.2. Las Ordenanzas de Zona tendentes a la conservación de las cualidades urbanas actuales.

b.3. El Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural, en lo referente a los elementos de interés supramunicipal.

## CAPÍTULO 7.2

## Normas de protección Villa Romana Los Lavaderos

## Artículo 7.2.1. Disposiciones particulares.

Instrucciones particulares para el bien y el entorno.

Determinación de las obligaciones generales para los propietarios o poseedores de bienes objeto de inscripción específica y su entorno.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley 1/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía, se establecen las siguientes Instrucciones Particulares para la Zona Arqueológica de la Villa Romana de los Lavaderos/Dúrcal, Granada), con el objetivo de concretar la forma en que deben materializarse las obligaciones generales previstas en la Ley.

La finalidad de la inscripción como zona Arqueológica es proteger y conservar el patrimonio arqueológico existente en la zona delimitada a los efectos, asó como el régimen de investigación de estos bienes y el marco adecuado para la difusión de los valores culturales que han motivado esta inscripción.

1. Para la zona arqueológica y para el entorno será necesaria una autorización previa de la Consejería de Cultura en cualquier obra de las especificadas en estas Instrucciones particulares tanto para las promovidas por particulares como por la propia Administración.

2. A juicio de la Consejería de Cultura en la Zona Arqueológica y su entorno, con objeto de asegurar la tutela y conservación de los bienes y su documentación de carácter arqueológico, será obligatoria una intervención arqueológica previa a las siguientes actuaciones:

a) Obras de construcción e edificaciones de nueva planta, incluyendo ampliaciones o rehabilitaciones de edificios ya existentes que entrañen movimientos de tierras.

b) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos y otros servicios públicos que alteren el estado actual del subsuelo.

c) La instalación o renovación de infraestructuras que impliquen la apertura de zanjas de profundidad o en superficie.

d) Cualquier otro tipo de remoción de terreno con independencia de su finalidad o envergadura.

3. La intervención arqueológica será previa a la concesión de licencia urbanística en los supuesto a y b del apartado anterior. En el c la intervención arqueológica se desarrollará durante la ejecución de las obras.

4. Las intervenciones arqueológicas a que se hace referencia en estas Instrucciones Particulares adecuarán su metodología a las necesidades de documentación o conservación de los bienes existentes. De esta forma se definen tres variantes de intervención arqueológica; entendiéndose que una misma intervención podrá englobar uno o varios tipos de los descritos a continuación:

a) Excavación arqueológica extensiva. Se considera la remoción de tierras de forma manual, con predominio de la ex-



tensión, con el fin de permitir una documentación exhaustiva del registro estratigráfico e investigar y descubrir toda clase de restos arqueológicos. Se podrán usar medios mecánicos si fuese necesario para la retirada de paquetes de estratos no fértiles.

b) Sondeo arqueológico. Se entenderá la remoción de tierras por medios manuales en un sector cuadrangular de dimensiones reducidas (2 x 3 m mínimo), con predominio de la profundidad sobre la extensión, con el fin de permitir una documentación exhaustiva del registro estratigráfico y descubrir los restos arqueológicos, salva causas justificadas se entiende que la finalidad del sondeo estratigráfico es la de agotar el depósito arqueológico hasta su máxima profundidad. Se podrán usar medios mecánicos si fuese necesario para la retirada de paquetes de estratos no fértiles.

c) Prospecciones arqueológicas. Se entenderán las exploraciones superficiales y sistemáticas con metodología científica, mediante inspección directa o por métodos geofísicos, dirigida al estudio, investigación o detección de vestigios arqueológicos.

d) Control arqueológico de movimientos de tierra. Se realizará un seguimiento de las remociones del terreno de forma mecánica o manual, con el fin de detectar la existencia de restos arqueológicos y permitir tanto su documentación como la recogida de bienes muebles. El ritmo y los medios utilizados debería proporcionar la correcta documentación de las estructuras arqueológicas o las unidades estratigráficas, aso como recuperar todos los elementos que se consideren de interés. Igualmente se podrán paralizar de forma puntual los movimientos de tierra durante el periodo de tiempo necesario para un registro conveniente.

#### 5. Instrucciones relativas a la conservación.

Atendiendo a los criterios de integración de bienes inmuebles de carácter arqueológico, se concretan las siguientes instrucciones relativas a la conservación.

- Se elaborará un programa de conservación de Bienes Inmuebles de carácter arqueológico en la Zona Arqueológica, con el objetivo de integrar aquellos elementos susceptibles de hacer comprensible el conocimiento del desarrollo histórico.

- Una vez evaluado el informe arqueológico por la Delegación Provincial de Cultura, ésta indicará las medidas de conservación adecuadas al sitio. Las actuaciones en conservación podrán ser:

Integración documental.

Soterramiento.

Integración.

- Por integración documental se entenderán las presentaciones de la información arqueológica relevante apoyadas en imágenes (gráficas, fotográficas, infográficas y/o maquetas) sobre soportes perdurables en los espacios de uso común de los edificios, preferentemente en los accesos. En las integraciones primará el rigor científico y la intervención educativa.

- Por soterramiento se entenderá el mantenimiento y consolidación de las estructuras debidamente protegidas en el lugar de su descubrimiento bajo las construcciones proyectadas.

- Por integración se entenderá el mantenimiento y consolidación de las estructuras en el lugar de su descubrimiento, implicando la adecuación de un espacio en su entorno inmediato que contenga información que posibilite su observación, contextualización y comprensión.

La finalidad de todas las intervenciones arqueológicas contempladas en estas Instrucciones Particulares será la de registrar y documentar el potencial estratigráfico del lugar donde se realicen, así como de evaluar la conveniencia de conservación de aquellos bienes muebles e inmuebles de interés, dentro del marco instituido por estas instrucciones particulares.

Cuando se requiera la construcción de sótanos, éstos deberán ser compatibles con la integración y valorización de los restos arqueológicos que pudiesen aparecer. En todo caso, en los proyectos de edificación de inmuebles de nueva planta se optará siempre por el sistema de cimentación menos nocivo para los restos arqueológicos.

En todos los casos, y desde que los restos quedan exhumados tras su excavación hasta el momento en que la Delegación de Cultura decida los términos de su conservación, lo propietarios, titulares de derechos o simples poseedores del solar, tienen la obligación y custodia, de manera que garanticen la salvaguarda de sus valores. Estas medidas consistirán en lo siguiente:

- Cubrición mediante geotextil, arena limpia y grava de las estructuras arqueológicas. En función de las previsiones que se determinen respecto a éstas y a su importancia, se podrá utilizar otro material si así se estima conveniente para su conservación, como por ejemplo la propia tierra de excavación.

- Cubrición de las estructuras arqueológicas con geotextil y protección del sondeo o sondeos arqueológicos con tablazón de madera y otro material que garantice la conservación y protección de los restos arqueológicos sin estar soterrado.

- En cualquier caso el solar ha de mantenerse en buen estado.

Instrucciones relativas a la difusión.

En esta zona se promoverán programas de difusión específicos de los valores históricos-arqueológicos presentes en el yacimiento de la Villa Romana y que han motivado su inscripción.

Dentro de los programas señalados en el punto 6.1, tendrán particular relevancia aquellos dedicados a la exposición de los resultados obtenidos en el proceso de investigación arqueológica de la zona.

Régimen de autorizaciones.

Para cumplimentar lo previsto en el apdo 3, se señalan los procedimientos, dependiendo de que la intervención arqueológica sea previa o no a la concesión de la licencia urbanística.

Las actividades arqueológicas necesarias para la protección del patrimonio arqueológico deberán realizarse por el promotor de las obras.

Será necesario obtener, previa autorización de la Consejería de Cultura, además de las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier obra que suponga remoción o movimientos de tierra.

La autorización de la Consejería de Cultura se emitirá tras la evaluación de la preceptiva intervención arqueológica. Las intervenciones arqueológicas que se realicen en cumplimiento de estas Instrucciones Particulares tendrán un carácter de intervenciones preventivas, debiendo autorizarse por el procedimiento establecido en el Título III, capítulo I del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, hasta tanto sea desarrollado un Proyecto General de Investigación que se autorizaría de acuerdo con lo especificado en el Título II del mencionado Reglamento.

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### CAPITULO 7.3

#### Protección del Patrimonio de Interés Municipal

##### Sección 1.ª

##### Disposiciones generales

#### Artículo 7.3.1. Contenido y alcance.

Las Normas contenidas en este Capítulo tienen por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés municipal histórico,

arquitectónico, arqueológico y urbanístico así como del paisaje urbano del municipio de Dúrcal.

Artículo 7.3.2. Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural.

Para las finalidades de protección del Patrimonio Cultural del municipio de Dúrcal, previstas en este Plan General, se consideran los siguientes instrumentos en aplicación de la LOUA:

1. Las presentes Normas de Protección del Patrimonio.
4. El Catálogo del Patrimonio Cultural, en todos los elementos que no sean de interés supramunicipal, y que han sido ya tratados anteriormente.
5. La delimitación de las zonas de protección arqueológica.

## CAPÍTULO 7.4

### Normas de Protección del Patrimonio Arquitectónico

#### Sección Primera Disposiciones preliminares

Artículo 7.4.1. Protección del Patrimonio Arquitectónico.

1. El patrimonio arquitectónico se compone del conjunto de edificaciones que poseen unos determinados valores susceptibles de ser protegidos, tanto por sus características específicas individuales como por su pertenencia como conjunto a una entidad urbana determinada. La suma de estas dos cualidades configura en gran medida la personalidad de la ciudad.

2. La protección del Patrimonio Arquitectónico del Núcleo Urbano de Dúrcal se realiza mediante la inclusión de las edificaciones pertenecientes al mismo en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural de este Plan General, así como su clasificación en niveles de protección diferenciados atendiendo a sus valores históricos, artísticos, espaciales, tipológicos, ambientales, etc.

3. En las edificaciones catalogadas, sus elementos de interés susceptibles de remoción (estatuas, relieves, pinturas u otros elementos ornamentales o constructivos) son considerados bienes inmuebles, no pudiendo trasladarse de su ubicación original según al Artículo 14 de la Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985, de 25 de junio, y el artículo 334 del Código Civil.

4. La aparición de cualquier elemento de valor fácilmente separable en un edificio catalogado no reseñado en la Ficha de Catálogo correspondiente debe considerarse como un «hallazgo con motivo de obras», según el artículo 81 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz.

Artículo 7.4.2. Tipos de intervención en el Patrimonio Arquitectónico Catalogado.

Los tipos de intervención que se definen a continuación para el patrimonio arquitectónico son:

- Conservación.
- Restauración.
- Rehabilitación.
- Reestructuración.

Conservación:

Son aquellas actuaciones encaminadas al mantenimiento de las condiciones de higiene, ornato, seguridad y funcionalidad de la edificación, sin que ello suponga la alteración de su estructura, distribución o características formales.

Por su propia naturaleza las actuaciones de conservación podrán tener el carácter de actuaciones parciales.

Restauración:

Son aquellas actuaciones realizadas en edificios de alto valor arquitectónico o histórico que tienen por finalidad general

conservar, restituir o reconstruir la arquitectura y la tipología originarias de la edificación. Las actuaciones de restauración comportan el mantenimiento del edificio en su conformación originaria.

Dentro de las actuaciones de restauración se admitirán:

a) Obras de reparación propias para asegurar la estabilidad, higiene y ornato del edificio pudiendo necesitar de la aportación de elementos nuevos cuya naturaleza material será igual a la de los sustituidos y que habrán de ser reconocibles.

b) Obras encaminadas al cumplimiento de la Normativa de Protección contra incendios, normas técnicas sobre accesibilidad, instalaciones y similares requeridas para la adecuada funcionalidad de las actividades autorizadas en el edificio, siempre que no degraden su conformación tipológica y sus valores arquitectónicos.

Cuando partes del edificio hayan desaparecido, sufrido graves alteraciones de su configuración tipológica y arquitectónica o sea precisa su adecuación funcional por cambio en el programa de usos previsto en el Plan Especial se admitirán, en el marco de un Plan Director de Restauración o Proyecto Integral de Restauración, las siguientes obras:

a) Obras de restitución o vuelta a las condiciones originarias de elementos arquitectónicos alterados, siempre que se cuenta con suficiente información sobre las mismas y se ejecuten de conformidad con sus materiales y acabados.

b) Obras de reconstrucción que pueden proponer la recuperación filológica de las invariantes arquitectónicas del edificio con criterios de integración y coherencia formal pero con diseño diferenciado.

c) Obras de actualización y adecuación de las condiciones de habitabilidad y uso que pueden incluir actuaciones de consolidación con criterios de integración y coherencia formal, recomen-dándose evitar actuaciones de carácter analógico.

Este conjunto de actuaciones habrá de complementarse con las obras de eliminación de elementos que no sean de interés para la historia del edificio y se muestren incoherentes con las características tipológicas y arquitectónicas originarias de la edificación, de conformidad con lo establecido en el Plan Director de Restauración o en el Proyecto Integral de Restauración.

Rehabilitación:

Son aquellas actuaciones encaminadas a mejorar las condiciones funcionales y de habitabilidad de un edificio, mediante la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural original, tanto interior como exterior. Las obras de rehabilitación, que incidan en el interior del edificio, podrán suponer una redistribución espacial siempre que se conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica: Fachadas, accesos y núcleos de escalera, muros de carga, disposición estructural horizontal, patios y división de plantas. No obstante, y en el caso particular de edificios de uso residencial, las obras de rehabilitación podrán implicar la realización de patios interiores o la ampliación de los existentes, con el objeto de alcanzar los niveles de habitabilidad adecuados, y siempre que ello no suponga alteración de los restantes elementos que comportan la estructura del edificio. Se autorizan igualmente todas las obras previas de adecuación y mejora de la habitabilidad, con sustitución o nueva implantación de las instalaciones así como demás obras menores de acabado. Simultáneamente a las actuaciones de rehabilitación será obligatorio acometer obras de conservación, y las de valoración arquitectónica que incluirán, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales de la fachada y elementos exteriores, así como de los interiores de interés (zaguanes, escaleras, chimeneas, etc.) con la consiguiente supresión de elementos disconformes. Cuando existiese expediente incoado de declaración de ruina no inminente y/o la inspección técnica munici-

pal lo autorice, se podrá proceder a la reparación o sustitución de elementos estructurales deteriorados, manteniendo su posición relativa.

#### Reestructuración:

Son aquellas actuaciones de renovación o transformación, en edificios inadecuados para un uso específico, por su grado de deterioro o especiales deficiencias arquitectónicas o funcionales, que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y la sustitución de elementos de su estructura, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio. Las obras de reestructuración podrán comportar la sustitución de elementos estructurales, así como la modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios, o la redistribución de los espacios interiores. Según el alcance de las modificaciones resultantes de las actuaciones se distinguen dos grados en las actuaciones de reestructuración.

- Parcial. Cuando afecta a la/s parte/s del edificio donde es exigible una intervención de este tipo para recuperar o mejorar sustantivamente sus condiciones espaciales, tipológicas, organizativas, etc.

- Mayoritaria cuando afecta a la mayor parte de la edificación para poder alcanzar las adecuadas condiciones de uso, de estado o de funcionales, sin que esto suponga el vaciado interior conservando la/s fachada/s existentes.

Las obras de reestructuración parcial y mayoritaria deberán ir acompañadas de las actuaciones de conservación, valoración o recuperación de las características arquitectónicas, con supresión de elementos disconformes.

Artículo 7.4.3. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico.

1. En los bienes integrantes del Patrimonio Arquitectónico incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural, que se encuentren además protegidos por alguno de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico, el nivel de intervención posible sobre los mismos será el más limitativo de ambos regímenes, excepto en los BIC en donde la actuación sobre el mismo vendrá determinada siempre por la Consejería de Cultura.

2. En el supuesto de edificios o conjuntos de edificaciones incluidos en la categoría de Monumentos según la legislación de Patrimonio Histórico, el nivel máximo de intervención previsto en este Plan General podrá ser superado cuando medie resolución en tal sentido de los Órganos competentes de la Administración Autónoma.

#### Sección Segunda

##### Ámbito de aplicación y niveles de protección

Artículo 7.4.4. Aplicación de las normas de protección.

Las normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a las parcelas y edificaciones que se identifican en el Plano de Ordenación como elementos catalogados, y que se desarrollan en su correspondiente ficha de catálogo.

Artículo 7.4.5. Niveles de protección.

A los efectos de la aplicación de estas normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

Elementos Monumentales: Según la Ley de Patrimonio Histórico Español 16/85 Artículo 15 Punto 1.º «Son Monumentos aquellos bienes inmuebles que constituyen realizaciones arquitectónicas o de ingeniería, u obras de escultura colosal siempre que tengan interés histórico, artístico, científico o social» Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía 1/91, artículo 27 Punto 1.º «Tienen la consideración de Monumentos los edificios y estructuras de relevante interés histórico, arqueológico, artístico, etnológico, científico, social o técnico, con coherencia suficiente para constituir unidades susceptibles de clara

delimitación». En este Nivel se protege el conjunto integral de la edificación, con especial respeto de sus características singulares y los elementos que la componen. Los tipos de intervenciones permitidas genéricamente para este nivel serán las obras de conservación, restauración y rehabilitación, según las definiciones expresadas en los artículos previos. Específicamente en los edificios Monumentales declarados o incoados Bien de Interés Cultural (BIC), las intervenciones permitidas serán aquellas que recoge el art. 39 de la LPHE y el Título III de la LPHA. Los elementos Monumentales responden a las siguientes situaciones:

1. Estar declarados o incoados como BIC Bienes de Interés Cultural, o estar inscritos en el CGPHA con carácter específico o genérico.

2. Ser propuestos por el Plan para ser declarados BIC, o bien propuestos para su inclusión, con carácter genérico o específico en el CGPHA.

Elementos Notables: Se asigna este nivel a los edificios que destacan del conjunto edificado sin alcanzar el grado de monumentalidad del nivel anterior, edificios del patrimonio residencial o civil. Son ejemplos arquitectónicos de gran valor pues, además de contar con las fachadas más significativas, su organización tipológica presenta elementos de alto valor espacial y arquitectónico. Se trata por tanto de edificios en los que las intervenciones permitidas genéricamente serán las obras de conservación, restauración y rehabilitación según las definiciones expresadas en artículos precedentes. En este Nivel se protege la conformación arquitectónica global exterior e interior de la edificación, que implica genéricamente los siguientes elementos: La fachada, elementos correspondientes a su organización tipológica y estructural interior como espacios de acceso, patios, escaleras, crujeas históricas, elementos de valor artístico-estructural como columnas, zapatas, alfarjes, etc.

Elementos Ambientales: Se asigna este nivel a los edificios que destacan del conjunto edificado, que además de contar con fachadas significativas, su organización tipológica presenta elementos de valor espacial y arquitectónico. En este Nivel se protege la conformación arquitectónica global exterior y los elementos fundamentales de su conformación tipológica interior cuando éstos presentes valores reseñables.

#### Sección Tercera

##### Condiciones comunes a todos los niveles de protección

Artículo 7.4.6. Condiciones de parcelación de los edificios protegidos.

1. Las parcelas con algunos de los niveles de protección definidos en el artículo anterior no podrán ser objeto de segregación.

2. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas con edificaciones protegidas son los siguientes:

Las edificaciones calificadas como Elementos Monumentales, elementos Notables o Ambientales no podrán agregarse como norma general. Excepcionalmente será posible la agregación si tras un estudio de los valores patrimoniales de la edificación quedara demostrado que la parcela que pretenda agregarse constituía con la parcela catalogada, un conjunto edificatorio de carácter unitario y fue resultado de segregaciones anteriores, siempre y cuando cuente con el informe previo favorable del Ayuntamiento.

Artículo 7.4.7. Condiciones de uso.

1. Las condiciones de uso de las edificaciones protegidas quedarán fijadas por lo expresado en el Plano de Ordenación y en la Ficha específica de Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural, que podrá recomendar y/o prohibir algunos usos específicamente; éstas determinaciones prevalecen sobre los usos permitidos en la calificación correspondiente.

2. Los edificios catalogados, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con seguridad el uso para el que se rehabilita.

#### Artículo 7.4.8. Condiciones de edificación.

1. Las condiciones de ordenación de las fichas individualizadas del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural prevalecerán sobre las correspondientes ordenanzas de zona de la edificación y sobre la determinación de alturas establecida en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes.

2. Para aquellas partes de las edificaciones catalogadas que no sean originales del edificio, como criterio general podrán ser eliminadas o sustituidas en su caso.

#### Artículo 7.4.9. Normas supletorias.

Supletoriamente para lo no regulado por estas Normas de Protección se aplicarán las Condiciones Particulares de la calificación en que se ubique la parcela o edificio protegido, siempre que no sean contradictorias con la protección del edificio catalogado.

### Sección Cuarta

#### Protección de elementos monumentales

#### Artículo 7.4.10. Definición y ámbito de aplicación.

Este nivel se ha asignado a los edificios cuya conservación debe garantizarse íntegramente, por tratarse de edificios de gran interés histórico, artístico y arquitectónico, y de carácter monumental para la ciudad. Se trata por tanto de los edificios más singulares y de mayor valor de la ciudad.

#### Artículo 7.4.11. Condiciones particulares de edificación.

1. Los poderes públicos procurarán por todos los medios de la técnica la conservación, consolidación y mejora de los bienes declarados de interés cultural que no podrán ser sometidos a tratamiento alguno sin autorización expresa de la Administración Cultural Competente.

2. Las actuaciones a las que se refiere el párrafo anterior son las de conservación, restauración y rehabilitación. Se evitarán intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

3. Las restauraciones de los bienes a que se refiere el presente artículo respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizarán con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

### Sección Quinta

#### Protección de Elementos Notables

#### Artículo 7.4.12. Definición y ámbito de aplicación.

Este nivel se ha asignado a los edificios que destacan del conjunto edificado sin alcanzar el grado de monumentalidad del nivel anterior, elementos del patrimonio residencial y civil que son ejemplos de gran valor.

#### Artículo 7.4.13. Condiciones particulares de la edificación.

1. En los bienes inmuebles de esta categoría Las actuaciones a ejecutar son las de conservación, restauración y rehabilitación. Se evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes

indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

2. Las restauraciones de los bienes a que se refiere el presente artículo respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizarán con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

### Sección Sexta

#### Protección de elementos ambientales

#### Artículo 7.4.14. Definición y ámbito de aplicación.

1. Este nivel de ha asignado a los edificios que destacan del conjunto edificado, elementos del patrimonio residencial y civil que son ejemplos arquitectónicos de un valor relevante, sin llegar a la singularidad o importancia de los elementos de niveles superiores.

#### Artículo 7.4.15. Condiciones particulares de la edificación.

1. En este nivel, además de los tipos de obras permitidos en el nivel anterior, se admiten las obras de reestructuración parcial, conservando siempre los elementos propios del valor del elemento.

2. En todo caso deberán atender a criterios de conservación, restauración y rehabilitación de todos los elementos arquitectónicos que definan la conformación arquitectónica global exterior: Volumetría, fachada y cubiertas; y los elementos fundamentales de su conformación tipológica interior, espacios de acceso, patios, escaleras, crujeas, etc.

3. Las intervenciones de reestructuración parcial de la edificación deberán conservar los principales elementos referidos e instandose a la eliminación de aquellos cuerpos que resulten disconformes con el elemento.

## CAPÍTULO 7.5

### Normas de protección del Patrimonio Arqueológico

#### Sección Primera

#### Disposiciones preliminares

#### Artículo 7.5.1. Patrimonio Arqueológico.

1. Se entiende como Patrimonio Arqueológico aquel integrado por los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en el mar territorial o en la plataforma continental. Forman parte, asimismo de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes.

2. A los efectos de la legislación de protección de patrimonio histórico, se reputarán hallazgos casuales, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 44.1 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, los descubrimientos de bienes muebles o restos materiales, incluidos elementos geológicos o paleontológicos, susceptibles de estudio mediante metodología arqueológica que se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole.

#### Artículo 7.5.2. Protección del Patrimonio Arqueológico.

1. Toda excavación o prospección arqueológica deberá ser expresamente autorizada por la Administración competente, que, mediante los procedimientos de inspección y control idóneos, comprobará que los trabajos estén planteados y desarrollados conforme a un programa detallado y coherente



que contenga los requisitos concernientes a la conveniencia, profesionalidad e interés científico (art. 42.1 LPHE).

2. La protección del Patrimonio Arqueológico se realiza mediante el establecimiento de Cautelas Arqueológicas, de forma que éstas impliquen a la delimitación y entornos de los yacimientos. Cuando éstos estén delimitados, o a un entorno genérico de 50 metros en zonas urbanas y 100 en suelos no urbanizables. Dichas Cautelas devendrán necesariamente en la actuación o intervención arqueológica, que estará siempre sometida a la consideración previa de la Administración Cultural competente.

#### Sección Segunda Cautela Arqueológica. Zonificación

##### Artículo 7.5.3. Ámbito de aplicación.

1. Los niveles de cautela arqueológica se corresponden en el Plano de Ordenación con Zonas Arqueológicas identificadas mediante el grafiado de perímetros cerrados, o bien puntos aislados cuando existen datos del centro geométrico.

2. En estas zonas arqueológicas, las normas derivadas de los niveles de cautela asignados, serán de aplicación sobre las parcelas, vías y espacios públicos de éstos ámbitos.

3. De la conjunción de la Zona Arqueológica, su nivel de cautela y el tipo de proyecto a realizar se derivarán los tipos de intervenciones arqueológicas a considerar sobre parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos de éstos ámbitos, que serán reguladas por la Administración Competente.

##### Artículo 7.5.4. Niveles de cautela arqueológica.

Los diferentes niveles de cautela arqueológica establecidos en el núcleo urbano de Dúrcal son:

Cautela Arqueológica A. Elementos BIC declarados.

Cautela Arqueológica B. Resto de elementos arqueológicos.

##### Artículo 7.5.5. Cautela Arqueológica A.

1. Corresponde con este nivel el ámbito del BIC Villa Romana de los Lavaderos de Dúrcal. Estas zonas se han individualizado mediante Fichas en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico, así como se recoge expresamente su determinaciones particulares de protección.

2. En ésta zona se debe atender a una política de conservación, fomentando las actuaciones de conservación, puesta en valor y/o adecuación del entorno, con el objetivo de integrar elementos ya detectados en dichas actuaciones, y de propiciar la segura conservación de elementos del patrimonio arqueológico a detectar en el futuro.

3. Los movimientos de tierras a realizar en esta zona para cualquier tipo de obra tendrán que ejecutarse manualmente.

5. Para las Zonas de Cautela Arqueológica A, se contemplarán las siguientes condiciones particulares de protección:

a) Se prohíbe en estas zonas la realización de cualquier tipo de actuaciones que supongan la remoción del subsuelo salvo aquellas actividades arqueológicas previamente sometidas a consideración de la Administración Cultural competente, que tengan por finalidad el estudio con metodología arqueológica de las mismas.

b) Será obligatorio para cualquier proyecto de intervención o actuación en estas zonas, del carácter que sea, el sometimiento previo a la consideración de la Administración Cultural competente. Sólo podrán autorizarse actuaciones que contengan entre sus objetivos la puesta en valor de los restos, así como consolidaciones, restauraciones, etc. Dentro de estos proyectos podrán tener lugar intervenciones puntuales de apoyo a los mismos. La viabilidad de tales intervenciones quedará vinculada al resultado de las investigaciones arqueológicas, que deberán asegurar la no afección sobre otros restos soterrados o sobre el bien que pretende ponerse en valor, y/o la puesta en valor del mismo. En cualquier caso se asegurará con la actuación que se autorice la adopción de aquellas

medidas necesarias para la preservación de las estructuras descubiertas, así como aquellas otras que vengán a paliar las afecciones negativas, en su caso, derivadas de la propia intervención arqueológica.

c) En el caso de que los restos descubiertos sean susceptibles de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), la Administración Cultural competente instará la incoación de los expedientes correspondientes.

d) En el caso de aparición de nuevos restos, los proyectos e intervenciones de consolidación, restauración y restitución de los restos, deberán ser sometidos previamente a la consideración de la Administración Cultural competente.

6. Éstas normas serán de aplicación en tanto no contradigan las determinaciones particulares de la declaración BIC, que será prevalente en cualquier caso.

##### Artículo 7.5.6. Cautela Arqueológica B.

1. Corresponde con este nivel el ámbito del resto de yacimientos arqueológicos grafiados e inventariados en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico.

2. Quedan afectados por este nivel de cautela las parcelas situadas en un radio de 50 m del punto localizado en el presente Plan, estén afectadas total o parcialmente.

3. Para las obras de edificación o demolición que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o de dotación de infraestructura subterránea al inmueble o parcela, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse un control arqueológico de movimiento de tierras que podrá derivar a excavación arqueológica extensiva o sondeo arqueológico en el caso en que aparezcan restos arqueológicos. En ese caso, deberá realizarse una excavación arqueológica extensiva que contemple entre el cincuenta por ciento (50%) y el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la edificación o de la parcela en que se intervenga. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes. El valor porcentual antes señalado deberá entenderse a título orientativo, fijándose la extensión definitiva de la excavación en función de la importancia de los hallazgos realizados, y siempre bajo la autorización del organismo competente en la tutela del patrimonio arqueológico.

6. Para las obras de urbanización e infraestructura, las de movimientos de tierras, soterramiento de conducciones de gas, telefonía, electricidad y otros, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un control arqueológico de movimientos de tierra. Si como resultado de las labores de control arqueológico de movimientos de tierra, se dedujese la necesidad de extender la actividad arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a proseguir mediante excavación arqueológica extensiva o por sondeo arqueológico.

7. Los movimientos de tierras a realizar en esta zona para cualquier tipo de obra tendrán que ejecutarse manualmente.

##### Artículo 7.5.7. Liberaciones de cautelas arqueológicas.

1. Podrán quedar libres de cautelas arqueológicas las parcelas sometidas a excavaciones arqueológicas previas que hayan afectado a una cantidad igual o superior al 75% de su superficie. Será preceptiva la aportación por arqueólogo competente de la documentación técnica ante la Administración Cultural que justifique la posible liberación de cautelas.

2. En el supuesto de aquellos inmuebles que hayan provocado una fuerte remoción del subsuelo, que afecte a una cantidad superior al setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de parcela, mediante la disposición de plantas sótano o similares que haya eliminado, supuestamente, la totalidad de los niveles arqueológicos fértiles, podrán quedar igual

mente liberados de cautelas, previo estudio individualizado y aportación por arqueólogo competente de la documentación técnica ante la Administración Cultural que justifique la posible liberación, siempre que no se prevean nuevas obras fuera del porcentaje de la parcela edificada.

3. La liberación definitiva de cautelas arqueológicas quedará sometida en todo caso a la autorización por parte de la Administración Cultural competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

#### Artículo 7.5.8. Patrimonio etnológico.

1. Este patrimonio lo componen todos aquellos elementos ligados a las formas de vida y actividades propias del mundo rural.

No es objeto de la presente subsanación (SNU).

#### Artículo 7.5.9. Patrimonio Natural.

1. Para la protección del Patrimonio Natural, se han catalogado en suelo Urbano Consolidado los elementos que deberá ser mantenidos en el normal desarrollo de la actividad edificatoria de las parcelas, y que no podrán ser trasladados salvo causa justificada y previo informe favorable del Ayuntamiento.

Artículo 7.5.10. Condiciones particulares de uso derivadas de la protección.

1. Los usos permitidos serán acordes con la regulación del Suelo Urbano en el que se sitúan, siempre que éstos no alteren los elementos valorados.

### CAPÍTULO 7.6

#### Normas de protección del espacio urbano

##### Sección 1.ª

#### Protección del paisaje urbano

##### Artículo 7.6.1. Conservación de elementos visibles.

1. El Ayuntamiento podrá ordenar por motivos de interés turístico o estético la ejecución de obras de conservación y reforma aunque no estuvieran previamente incluidas en el Plan en los siguientes casos:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultasen medianeras al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos así como su composición y acabado como fachada.

b) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exija su adecentamiento, ornato e higiene.

2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán igualmente en las debidas condiciones de ornato y seguridad.

### 8. TÍTULO VIII

#### REGULACIÓN DE LOS USOS

### CAPÍTULO 8.1

#### Disposiciones generales

##### Artículo 8.1.1. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el Suelo Urbano y en el urbanizable, así como se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.

2. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrá el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

##### Artículo 8.1.2. Condiciones de habitabilidad urbana.

1. El Suelo Urbano y urbanizable cumplirán las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido y vibraciones.

2. En especial deberá cumplir lo establecido en la Ley 37/03, de 17 de noviembre, del Ruido, y el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación acústica en Andalucía.

##### Artículo 8.1.3. Uso global y uso pormenorizado.

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.

2. Uso global es aquél que el Plan General o los Planes de Sectorización asignan con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles. Son usos complementarios aquellos que, por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan General, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste. Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

3. Uso pormenorizado es aquél que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento. El uso pormenorizado puede ser:

a) Determinado: Es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector.

b) Permitido: Es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

4. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

a) Uso exclusivo: Es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b) Uso no exclusivo: Es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

##### Artículo 8.1.4. Uso prohibido.

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

2. Son usos prohibidos:

a) Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la zona.

b) Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.

c) Los así conceptuados en las disposiciones vigentes.

##### Artículo 8.1.5. Uso público y uso privado.

Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.

Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

1. Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.

2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

Artículo 8.1.6. Tipos de usos.

USOS GLOBALES		USOS PORMENORIZADOS.	
RESIDENCIAL		Residencial unifamiliar	
		Residencial plurifamiliar	
INDUSTRIAL		Industria pesada	
		Industria mediana	
		Industria y almacenamiento	
		Talleres artesanales y pequeña industria	
		Talleres de mantenimiento del automóvil	
TERCIARIO	Centros terciarios	Hospedaje y restauración	
		Espectáculos y salas de reunión	
		Comercio	Local comercial
			Agrupación comercial
			Grandes superficies
	Servicios terciarios	Oficinas	
		Campamentos	
		Aparcamientos y garajes	Garajes privados
			Aparcamientos públicos
EQUIPAMIENTO	Dotacional	Docente	
		Deportivo	
		Servicios de interés público	Sanitario
			Asistencial
			Cultural
			Administrativo público
			Mercados de abastos
			Servicios urbanos
			Religioso
	Servicios públicos	Defensa y cárceles	
		Cementerio	
ESPACIOS PÚBLICOS		Zonas verdes o jardines	
		Parques	
		Áreas de ocio	
		Parques Fluviales	
INFRAESTRUCTURAS	Viario		
		Centros de transporte	
		Infraestructuras urbanas básicas	

CAPÍTULO 8.2

Condiciones generales de uso

1. Los usos regulados por el presente PGOU, y en los instrumentos que lo desarrollan son los relacionados a continuación, clasificados según su función en usos pormenorizados incluidos dentro de su uso global:

- Usos globales.
- Usos pormenorizados.

1. RESIDENCIAL.

- 1.1. Residencial Unifamiliar.
- 1.2. Residencial Plurifamiliar.

2. INDUSTRIAL.

- 2.1. Industrial Gran Industria.
- 2.2. Industrial Pequeña o Mediana Industria.
- 2.3 Almacenes.
- 2.4 Agro-Industrial.
- 2.4 Industrial Pequeños Talleres.
- 2.5 Talleres Artesanales.

3. TERCIARIO.

- 3.1. Terciario comercial.
- 3.1.1. Centros Comerciales Integrados.
- 3.1.2. Gran Establecimiento Comercial.
- 3.1.3. Superficies Medias.
- 3.1.4. Comercio Local de gran superficie.
- 3.1.5. Comercio Local o local comercial.
- 3.1.6. Instalaciones de suministro de combustible.
- 3.2. Terciario no comercial.
- 3.2.1. Terciario Oficinas.
- 3.2.2. Terciario Hospedaje.
- 3.2.3. Terciario Recreativos.
- 3.2.4. Terciario Garajes Privados.

4. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

- 4.1. Equipamiento Docente.
- 4.2. Equipamiento Deportivo.
- 4.3. Equipamiento Sanitario.
- 4.4. Equipamiento Asistencial.
- 4.5. Equipamiento Social Cultural.
- 4.6. Equipamiento Religioso.
- 4.7. Equipamiento Aparcamiento Público.
- 4.8. Equipamiento Servicios Urbanos.
- 4.8.1. Servicios Administraciones Públicas.
- 4.8.2. Mercados Municipales.
- 4.8.3. Recinto Ferial.
- 4.8.4. Defensa e Interior.
- 4.8.5. Cementerios. Tanatorios.
- 4.8.6. Estaciones de Transporte de Pasajeros.
- 4.8.7. Infraestructuras Básicas.

5. ESPACIOS LIBRES.

- 5.1. Espacios libres: Parques urbanos.
- 5.2. Espacios libres: Plazas, jardines y zonas verdes.
- 5.3. Espacios libres privados.

6. TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.

- 6.1. Red viaria.
- 6.2. Aparcamientos.
- 6.3. Red ferroviaria.
- 6.4. Recinto portuario.

2. Cualquier uso pormenorizado no incluido en la relación anterior, se regulará por las condiciones tanto generales como particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

3. En aquellos ámbitos de suelo en los que el planeamiento determina como uso característico el "uso turístico", se regularán por las condiciones generales del uso pormenorizado a implantar, atendiendo a las determinaciones de planeamiento de acuerdo con la LOUA.

Sección 1.ª

Condiciones comunes a todos los usos

Artículo 8.2.1. Condiciones de los usos.

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la

edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

3. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

4. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

#### Artículo 8.2.2. Usos en los sótanos.

1. En los sótanos sólo podrán establecerse:

- a) Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b) Aparcamientos y garajes.

c) Usos no residenciales complementarios de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante con carácter general, siempre que no impliquen la estancia continuada de personas.

d) En establecimientos de uso comercial únicamente se permitirá bajo rasante el uso de almacenamiento.

2. Se Podrán edificar hasta un máximo de 3 plantas de sótano con carácter general para las edificaciones plurifamiliares. Para edificaciones de otros usos, o residenciales unifamiliares se podrán edificar por regla general 1 planta de sótano, aun cuando motivadamente y previo informe del Ayuntamiento, se podrán efectuar hasta un límite de 3 plantas.

Particularmente en las calificaciones que requieran la implantación de aparcamientos de uso público, se incentivará su construcción en las zonas prioritarias delimitadas a tal fin por el presente Plan General o en las delimitadas mediante el correspondiente procedimiento.

#### Artículo 8.2.3. Diferentes usos en un mismo edificio o local.

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

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

#### Artículo 8.2.4. Actividades toleradas.

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas, debiendo cumplir, además, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

### Sección 2.ª Uso residencial

Artículo 8.2.5. Definición y usos pormenorizados. Usos permitidos y prohibidos.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Vivienda unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado, pudiendo constituir parcela común caso de tratarse de edificios agrupados horizontalmente a otros de vivienda o de distinto uso y acceso exclusivo.

b) Vivienda plurifamiliar: Es la situada en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.

3. Se permitan en general los siguientes usos:

- Talleres artesanales de superficie menor de doscientos (200) metros cuadrados.

- Comercio destinado a venta directa y almacenes vinculados a la actividad comercial siempre que no superen lo cien (100) metros cuadrados de superficie, dimensión que se

podrá superar si se justifica su necesidad en relación con la superficie destinada a venta y se garantizan las condiciones de accesibilidad, carga y descarga y siempre que no se trate de una actividad de distribución.

- Talleres de reparación de vehículos en las zonas exteriores al Área Central, con una superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados para motos. Los destinados a reparación de automóviles deberán disponer en el interior de la parcela superficie suficiente para el estacionamiento de los vehículos.

4. Se prohíben aquellas actividades que puedan generar ruidos o molestias incompatibles con el normal uso de las viviendas.

#### Artículo 8.2.6. Aplicación.

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

a) En las obras de nueva edificación.

b) En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.

c) En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

#### Artículo 8.2.7. Vivienda exterior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y las determinaciones del Código Técnico de la Edificación y, para tener la condición de vivienda exterior, al menos los huecos de dos (2) de las piezas habitables recaerán sobre calle o espacio libre público.

2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

3. Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares. A efectos de cómputo de número de piezas habitables en apartamentos, se considerará una sola pieza al conjunto de cocina-estancia-comedor cuando estén integradas en un mismo espacio siendo la comunicación entre ambas un paramento vertical libre o practicable de al menos 3 m<sup>2</sup> de superficie y la superficie útil de la zona destinada a cocina menor de 9 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 8.2.8. Viviendas Interiores.

Se consideran viviendas interiores aquellas que no tienen la condición de vivienda exterior de acuerdo con el apartado 1 del artículo anterior y que abren huecos hacia un patio vividero.

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

a) Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.

b) Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros con una dimensión mínima de fachada hacia el patio de (6) metros. En caso de apartamentos bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

#### Artículo 8.2.9. Programa de la vivienda.

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

2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por un máximo de 3 piezas habitables. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco



(25) metros cuadrados, ni superior a los sesenta (60) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendedores, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Tres (3) apartamentos equivalen a dos (2) viviendas a efectos de cómputo y cumplimiento de determinación del número de viviendas fijados en las fichas de Planeamiento de Desarrollo, permitiéndose a estos efectos la equivalencia de un máximo del 10% del número de viviendas en las Unidades de Ejecución de suelo urbanizable y un 30% del número de viviendas en las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano.

3. Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán con carácter general las dimensiones superficiales mínimas y las condiciones de calidad e higiene de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las suplire, si bien podrán alterarse justificadamente siempre que dicha alteración suponga un mejor resultado de la organización de la vivienda o una mayor adecuación a la tipología elegida. No se permitirá el acceso directo a los aseos o dormitorios desde la sala de estar o comedor.

4. Se consideran integradas dentro del programa de las viviendas unifamiliares o bifamiliares las cocheras con un sólo acceso y capacidad máxima para tres vehículos. En ningún caso se podrá acceder únicamente a las viviendas a través de las cocheras o garajes.

#### Artículo 8.2.10. Altura de los techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos setenta (270) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles podrán mantener alturas inferiores a doscientos setenta (270) centímetros hasta en el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie útil. Esta altura no podrá reducirse de los doscientos veinte (220) centímetros.

#### Artículo 8.2.11. Dimensiones de los huecos de paso.

Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

#### Artículo 8.2.12. Accesos Comunes a las Viviendas.

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

2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones de la NBE-CPI y al Decreto 72/1992 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.

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

#### Artículo 8.2.13. Dotación de aparcamientos.

1. En edificios de vivienda plurifamiliar como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada vivienda o cien (100) metros cuadrados de edificación de uso residencial para obras de nueva construcción, salvo que la parcela sea inferior a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados o tenga una forma irregular que lo haga inviable, o bien la fachada tenga una longitud menor de cuatro (4) metros, o esté situado en calles de cuatro (4) metros o menos de anchura. Se prohíben las cocheras en los edificios de vivienda colectiva de nueva construcción, entendiéndose por cochera el espacio destinado al estacionamiento de uno o dos vehículos con acceso directo y a nivel desde la vía pública.

2. En edificios de vivienda unifamiliar adosada se deberá prever como mínimo una plaza por vivienda dentro de la parcela, preferentemente agrupadas en un aparcamiento colectivo pero que también podrán situarse en el espacio libre delantero de cada vivienda o en cochera siempre que se garantice que los accesos individualizados a las plazas de aparcamiento no disminuyen los aparcamientos situados en los viales y contabilizados a efectos del planeamiento de desarrollo.

3. Los edificios de vivienda unifamiliar o bifamiliar podrán disponer de cocheras o aparcamiento en sótano, no siendo obligatorio dotación mínima de plazas.

4. Los proyectos técnicos deberán contener la reforma de los elementos urbanos afectados por el acceso a los aparcamientos, pavimentación, arbolado, alumbrado público, señalización y mobiliario urbano, debiendo resolver el vado de vehículos en su posición definitiva y eliminando, en su caso, los que no tuvieran utilidad.

5. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamientos.

### Sección 3.<sup>a</sup> Uso industrial

#### Artículo 8.2.14. Definición y usos pormenorizados.

En este apartado se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación, no solamente de las industrias propiamente dichas, sino, en general, de todas las instalaciones afectadas por la Ley Andaluza de protección 7/1994 y sus reglamentos de desarrollo.

Con independencia de la categorización de actividades que seguidamente se formula, la solicitud de autorización para la implantación de actividades industriales que estén incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/1994, habrá de tramitarse de conformidad con lo establecido en dicha norma.

Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías:

##### 1.<sup>a</sup> Categoría: Actividades sin molestias para la vivienda.

Son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmitan ruidos al exterior ni produzcan otras molestias especiales. Garajes privados de cada edificio sin servicios de mantenimiento ni de carburantes.

##### Situaciones permitidas:

- En edificios de viviendas unifamiliares en cualquier planta.

- En anejos a vivienda unifamiliar.

- En cualquier otro tipo de edificio exclusivo o independiente.

##### 2.<sup>a</sup> Categoría: Actividades molestas compatibles con la vivienda.

Son aquellas que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que la emisión fónica transmitida a las viviendas colindantes no exceda de 37 decibelios durante el día (de 8 a 22 horas), ni 32 decibelios por la noche (de 22 a 8 h) y la que transmita al ambiente exterior esté en los límites de 45 decibelios por la noche y 55 decibelios de día; las vibraciones no serán superiores o iguales a 5 Pals; no producirán gases ni olores desagradables, ni darán lugar a acumulación de tráfico. Se permiten garajes públicos de hasta 20 coches, con servicio de mantenimiento, pero no de carburantes.

Se permiten en edificios exclusivos o independientes, en anejos de viviendas unifamiliares o en las plantas baja, semi-sótano o sótano de los edificios, de vivienda plurifamiliar.

##### 3.<sup>a</sup> Categoría: Actividades molestas incompatibles con la vivienda.

Son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad que no permite su localización en edificios de vivienda, pero que pueden ser admitidas en zonas en las que la mezcla de usos ya existentes no justifique una limitación tan rigurosa, excluyéndose las nocivas y peligrosas y la instalación de elementos estructurales que puedan afectar a la ordenación estética.

Se permiten en edificio exclusivo e independiente, con fachada a la calle.

4.ª Categoría: Actividades molestas inadmisibles en colindancia con la vivienda.

Comprende esta categoría la industria en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características, excluyéndose las insalubres, nocivas o peligrosas.

Sólo se permiten en suelo industrial.

5.ª Categoría: Actividades insalubres. Nocivas y peligrosas en general.

Sus condiciones de localización se atenderán a lo dispuesto en la vigente Ley de Protección ambiental de Andalucía (Ley 7/1994) y sus reglamentos de desarrollo).

#### Artículo 8.2.15. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación:

- a) En los edificios o construcciones de nueva edificación.
- b) En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.
- c) En el resto de las obras en los edificios cuando no presente desviación importante de los objetivos de las mismas.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, será de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en ella se fijen.

#### Subsección Primera Condiciones de la industria en general

##### Artículo 8.2.16. Aislamiento de las construcciones.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a industria o almacenamiento en general, dispondrá de los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros; no tendrá contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

##### Artículo 8.2.17. Servicios de aseo.

Las construcciones o instalaciones que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

##### Artículo 8.2.18. Circulación interior.

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor de cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo y de ciento veinte (120) centímetros cuando su capacidad sea de más de cincuenta (50) puestos de trabajo.

##### Artículo 8.2.19. Dotación de aparcamientos.

Se dispondrán las plazas necesarias en el interior de la parcela en función de la actividad justificándose su cuantificación, y en su defecto se preverá una plaza de aparcamiento

por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil del taller.

#### Artículo 8.2.20. Vertidos industriales.

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por el R.D. 288/89 sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, las Ordenes reguladoras del mismo y las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

#### Subsección Segunda Condiciones particulares de los distintos usos pormenorizados industriales

##### Artículo 8.2.21. Condiciones de la Industria y Almacenamiento en General.

Las actividades incluidas en el uso industria y almacenamiento en general sólo podrán ubicarse en zonas calificadas como Industrial por el presente Plan y cuando el uso determinado o permitido en la subzona lo autorice.

##### Artículo 8.2.22. Condiciones de los Talleres Artesanales y Pequeña Industria.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado, talleres artesanales y pequeña industria deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
  - b) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una de menor superficie.
  - c) Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.
- Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales liberales, artísticas y literarias.

##### Artículo 8.2.23. Condiciones de los talleres de mantenimiento del automóvil.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres de mantenimiento del automóvil deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una menor superficie.

#### Sección 4.ª Uso centros y servicios terciarios

##### Artículo 8.2.24. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso centros y servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas

formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc. Se consideran excluidos de ésta categoría los edificios destinados a almacenaje, sea éste uso exclusivo o uso principal del mismo.

2. Este caso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Hospedaje: Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

B) Espectáculos y salas de reunión: Es aquél destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

C) Comercio: Es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Local comercial: Cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

b) Agrupación comercial o centro comercial: Cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c) Grandes superficies comerciales: Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

Según el tipo de los bienes objeto del comercio pueden ser:

- Comercio alimentario: Cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta.

- Comercio no alimentario: Cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de bienes y servicios distintos a la alimentación.

D) Oficinas: Es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas.

E) Campamento: Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal mediante la instalación de tiendas de campaña, caravanas, etc.

F) Aparcamientos y garajes: Es el uso de los espacios, edificados, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento y/o guarda de vehículos, no vinculados funcionalmente al resto de usos ubicados en el mismo suelo. Se distinguen dos tipos:

- Garajes privados: Son aquellos destinados al estacionamiento de vehículos situados bajo o sobre suelos no incluidos en el dominio público viario o de espacios libres.

- Aparcamientos públicos: Son los espacios situados bajo la red viaria o los espacios libres de dominio público, destinados al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o residentes.

#### Artículo 8.2.25. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación:

a) Íntegramente en las obras de nueva edificación.

b) En las obras de reforma y resto de obras, cuando su aplicación no represente desviación importante del objetivo de las mismas y en la zona sujeta a la reforma. La dotación de aparcamientos no será de aplicación en este tipo de obras.

#### Subsección Primera

Condiciones particulares de uso pormenorizado de hospedaje

#### Artículo 8.2.26. Dimensiones.

En todo caso los establecimientos se adecuarán a la reglamentación sectorial establecida.

#### Artículo 8.2.27. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones. Dichos ascensores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 72/1992 de accesibilidad en Andalucía.

#### Artículo 8.2.28. Aseos.

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de aseos independientes para cada sexo y al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones del Decreto 72/1992, de accesibilidad en Andalucía.

#### Artículo 8.2.29. Aparcamientos.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres, (3) habitaciones si resultase número mayor.

#### Subsección Segunda

Condiciones particulares del uso pormenorizado de espectáculos y salas de reunión

#### Artículo 8.2.30. Condiciones de aplicación.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

#### Subsección Tercera

Condiciones particulares del uso pormenorizado de comercio

#### Artículo 8.2.31. Dimensiones.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones de locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

**Artículo 8.2.32. Escaleras.**

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

**Artículo 8.2.33. Ascensores.**

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 72/1992 de accesibilidad en Andalucía.

Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

**Artículo 8.2.34. Altura libre de pisos.**

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros, como mínimo en todas las plantas. No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

**Artículo 8.2.35. Aseos.**

Los locales destinados al comercio, siempre que en razón de la actividad a que se destine se prevea la permanencia continuada de personas por un tiempo mayor de treinta minutos, dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un aseo, a partir de cien (100) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos aseos separados por sexos, y al menos uno de ellos adaptado.

Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos aseos cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo y al menos uno de ellos cumplirá las condiciones establecidas en el Decreto 72/1992 de accesibilidad en Andalucía.

3. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

4. Los aseos de los comercios de la categoría b), definida en el artículo 10.151 apartado 2, podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones de aseos que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones establecidas en el Decreto 72/1992 de accesibilidad en Andalucía.

**Artículo 8.2.36. Aparcamientos.**

1. Cuando el uso comercial sea uso determinando, se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías a) y b) definidas en el artículo 10.150 apartado 2, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Para los comercios de la categoría c) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario.

**Artículo 8.2.37. Ordenación de la carga y descarga.**

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena que se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

**Artículo 8.2.38. Pasajes Comerciales.**

Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen, las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta

baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

**Subsección Cuarta**

Condiciones particulares del uso pormenorizado de oficinas

**Artículo 8.2.39. Escaleras.**

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

**Artículo 8.2.40. Ascensores.**

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 72/1992 de accesibilidad en Andalucía.

**Artículo 8.2.41. Altura libre de pisos.**

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos (300) centímetros como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo o en contacto con él.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

**Artículo 8.2.42. Aseos.**

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un aseo, a partir de cien (100) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos aseos separados por sexos, y al menos uno de ellos adaptado. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos aseos, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

**Artículo 8.2.43. Aparcamientos.**

En edificios cuyo uso de oficinas se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público. En este otro caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

**Artículo 8.2.44. Condiciones de los despachos profesionales domésticos.**

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

**Subsección Quinta**

Condiciones particulares del uso pormenorizado de campamento

**Artículo 8.2.45. Aparcamiento.**

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cuatro de acampada.

**Artículo 8.2.46. Instalaciones y servicios.**

1. En el caso de que no existiera red de alcantarillado municipal, será preciso un sistema de depuración y vertido de oxi-



dación total, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.

2. Ninguna edificación podrá tener más de una planta de altura.

Artículo 8.2.47. Zonificación y diseño.

1. Las edificaciones del campamento mantendrán un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

2. El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberán plantarse con árboles o arbustos.

3. Deberá preverse una superficie del veinte por ciento (20%) de la finca como espacios libres y deportivos. En el conjunto de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección.

#### Subsección Sexta

#### Condiciones particulares de los usos pormenorizados de garaje-aparcamiento

Artículo 8.2.48. Dotación de aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de plazas de aparcamientos y garajes públicos.

3. La Administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad la dotación de las plazas reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

5. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios o semejantes.

6. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes. En especial se eximirá del cumplimiento de la dotación de aparcamiento a los edificios de uso terciario situados en el área central cuya superficie sea menor de quinientos (500) m<sup>2</sup> así como aquellas edificaciones de cualquier uso que se sitúen sobre parcelas de superficie menor a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

7. La Administración urbanística municipal, podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías primarias, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

Artículo 8.2.49. Soluciones para la dotación de aparcamientos.

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

a) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o, en el edificado.

b) En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se constituirá la servidumbre correspondiente, o edificado.

2. Cuando el uso de los locales no sea conocido en el momento de solicitar la licencia de obras, la dotación mínima de aparcamientos será de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Artículo 8.2.50. Emplazamiento de garajes y aparcamientos públicos.

1. Los garajes podrán estar emplazados en cualquiera de las siguientes situaciones:

a) En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.

c) En edificios exclusivos, cuando lo autoricen las condiciones particulares de zona.

2. Los aparcamientos públicos podrán situarse bajo el viario o los espacios libres y se establecerán previa aprobación de un Proyecto de Urbanización, que además de contemplar las obras del propio aparcamiento, recogerá cuantas obras sean necesarias para la reposición del espacio público y los servicios urbanos.

3. Será prioritaria la implantación de garajes públicos en las zona delimitadas a tal fin en el Plano de Ordenación Completa, para lo cual, una vez cumplidas las exigencias de plazas privadas del inmueble, el ayuntamiento de Dúrcal podrá exigir la implantación de aparcamientos públicos bajo las edificaciones.

4. El Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un Plan Especial cuando la implantación del aparcamiento suponga una alteración sustancial del espacio público o del funcionamiento del sistema viario.

5. El uso de aparcamiento público bajo rasante será en cualquier caso compatible con las zonas destinadas a viario y espacio libre público definidas en el Plan General.

6. La implantación de aparcamientos públicos bajo rasante y bajo parcelas o viario público, ya sean de uso público o privado, deberán ser desarrollados a instancia del ayuntamiento de Dúrcal, el cual valorará especialmente a la hora de la ejecución de los mismos su idoneidad técnica así como la correcta armonización y coordinación de las obras de las edificaciones privadas y el aparcamiento público, para lo cual se valorará especialmente la posibilidad de su ejecución unitaria.

Artículo 8.2.51. Plaza de aparcamiento.

1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo una dimensión de doscientos veinte (220) centímetros de anchura y de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud libres de obstáculos.

2. La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.

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

4. Se destinará un número de plazas de aparcamiento para uso de minusválido igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas, estas plazas deberán señalarse debidamente.

Artículo 8.2.52. Aparcamientos en espacios libres.

1. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como aparcamiento, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que

las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente, podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra sobre los vehículos estacionados.

#### Artículo 8.2.53. Acceso a los garajes.

1. Lo garajes y sus establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de doscientos veinticinco (225) centímetros. En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

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

a) A distancia menor de ocho (8) metros, o de cinco (5) metros en la zona Centro, de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.

b) En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración, y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

c) Con su eje a menos de quince (15) metros, o de seis (6) metros en la zona de Centro Histórico del eje de otro acceso de garaje.

d) Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela, podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente de dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreaño necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.

4. Las calles de circulación interior de los garajes tendrán una anchura mínima de cuatro (4) metros que podrá reducirse puntualmente a tres metros y medio (3,5) metros en una longitud no superior a cinco (5) metros.

5. Los garajes de cuatrocientos (400) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél. Para los que superen los mil (1000) metros cuadrados será obligatorio un acceso de vehículos bidireccional o dos accesos independientes.

6. En los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros.

7. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.

8. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto.

9. En cualquier caso los accesos y recorridos de evacuación cumplirán con los requisitos establecidos por la normativa de protección contra incendios de aplicación en cada momento NBE-CPI.

#### Artículo 8.2.54. Altura libre de garajes.

La altura libre de garajes será con carácter general como mínimo de doscientos veinticinco (225) centímetros, con un mínimo absoluto de dos (2) metros en todos los espacios de circulación y aparcamiento.

#### Artículo 8.2.55. Escaleras en los garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de ciento veinte (120) cm.

#### Artículo 8.2.56. Ventilación de garajes.

1. En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas, y se realizará mediante conductos con salida en cubierta para las edificaciones de nueva planta.

2. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasantes a través de huecos de fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes, situándose a una altura superior a tres (3) metros respecto a la rasante de la calle.

#### Artículo 8.2.57. Cubierta de garaje.

Excepto para viviendas unifamiliares, las cubiertas de los garajes bajo espacios libres de edificación que estén en contacto con espacios públicos, se calcularán con una sobrecarga de uso de dos (2) toneladas / metro cuadrado.

#### Artículo 8.2.58. Utilización de los garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia, engrase y mantenimiento de vehículos, con exclusión de cualquier otra actividad.

#### Artículo 8.2.59. Aparcamientos en superficie.

Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

### Subsección Séptima Agrupaciones terciarias

#### Artículo 8.2.60. Agrupaciones terciarias.

1. Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen podrán implantarse en una misma edificación o en un conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias todos o algunos de los siguientes usos pormenorizados:

- Hospedaje.
- Comercio en todas sus categorías.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Oficinas.

2. La autorización de las agrupaciones terciarias requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Que la agrupación se ubique sobre una parcela de superficie igual o superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados, debiendo tener un lindero de al menos treinta (30) metros sobre una de las vías perteneciente a la red viaria básica o complementaria establecida en el Plano de Ordenación Estructural del núcleo urbano.

b) El edificio o los edificios deberán cumplir las condiciones particulares de la zona en que se sitúan.

c) Asimismo deberán cumplirse las normas de uso que sean de aplicación en función de aquellos que se vaya a implantar en las construcciones y, en especial las relativas a la dotación de plazas de aparcamiento.

Sección 5.<sup>a</sup>

## Uso dotacional y servicios públicos

## Artículo 8.2.61. Definición y usos pormenorizados.

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, los centros de educación infantil, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.) y la investigación, así como los Colegios Mayores, Residencias de estudiantes y profesorado, ... etc.

b) Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c) Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:

a') Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

b') Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

c') Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.

d') Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

e') Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

f') Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

g') Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

h') Alojamiento o residencia de grupos sociales como estudiantes, profesores, ancianos, minusválidos, transeúntes, etc., excluyéndose el uso hotelero.

d) Defensa y cárceles que integra las actividades de los cuerpos armados y las de encarcelamiento.

e) Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos.

## Artículo 8.2.62. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones y Rasantes y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

4. Los edificios de uso dotacional cumplirán con las determinaciones establecidas en cada caso por la legislación sectorial regional o estatal que le sea de aplicación, y se situarán preferentemente sobre parcelas de uso exclusivo.

Las Guarderías y centros en los que se incluya únicamente el primer ciclo de educación infantil podrán situarse en edificio exclusivo o en plantas bajas de edificaciones de otro uso siempre que cumplan con las condiciones dimensionales y de uso de espacio libre para juegos establecido en la normativa sectorial.

## Artículo 8.2.63. Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación, o para residencia comunitaria de los agentes del servicio. La vivienda para guarda podrá instalarse de forma complementaria al equipamiento, siempre y cuando éste tenga cubierto su programa de necesidades espaciales, sea indispensable para el desarrollo de la actividad dotacional, y hasta un 20% de la edificabilidad correspondiente como máximo.

## Artículo 8.2.64. Sustitución de usos dotacionales.

1. Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.

b) Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:

- Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

- Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente.

- Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso.

- Deportivo, que podrá ser sustituido por usos docente, servicios urbanos o parque o jardín público.

- Servicios urbanos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

3. A los efectos de este artículo, no se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuviesen grafiados como tales en el Plano de ordenación Completa de los núcleos urbanos, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

4. En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General califique de Sistemas Generales.

## Artículo 8.2.65. Calificación de Servicios de Interés Público y Social.

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que el Plan especificara un uso determinado.

## Artículo 8.2.66. Condiciones de las Edificaciones.

1. Las edificaciones de uso dotacional cumplirán, con carácter general, con las condiciones de posición y forma de la edificación que se establecen en la ordenanza de edificación asignada a las manzanas en las que se sitúe o de su entorno próximo.

2. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona.

3. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.

4. Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

5. En parcelas incluidas en el Suelo Urbano Consolidado, se podrá alcanzar la ocupación del 100% de la superficie de la parcela en planta baja, y manteniendo las condiciones de edificabilidad, altura y ocupación en el resto de plantas de las calificaciones adyacentes.

6. En parcelas situadas en suelo urbanizable será el Planeamiento Parcial el que deberá determinar las condiciones particulares de las dotaciones, y en caso de que no se precisaran serán de aplicación las establecidas en los puntos anteriores.

7. El Ayuntamiento de Dúrcal, justificadamente podrá fijar en cada caso las condiciones de posición y forma de los edificios, en función de su posición urbana y de los usos a que se destinen, sin superar la edificabilidad y condiciones de altura de las calificaciones colindantes y de su entorno.

Artículo 8.2.67. Edificabilidad de los usos dotacionales privados.

Los usos dotacionales privados tendrán una edificabilidad máxima de dos (2) metros cuadrados construidos por cada metro de suelo, excepto para el uso Deportivo que será de medio (0,50) metro cuadrado construido por cada metro de suelo.

Artículo 8.2.68. Plazas de Aparcamiento.

1. Cuando ello sea posible por las condiciones de parcela y las necesidades del uso, se dispondrá sobre rasante de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

#### Sección 6.<sup>a</sup> Uso espacios libres

Artículo 8.2.69. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Zonas verdes, jardines y plazas: Son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

B) Parques: Son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinados básica aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población.

C) Áreas de ocio, recinto ferial: Son aquellos otros espacios libres cuyo destino específico como tales se complementa en grado máximo con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire libre y análogas, tales como ferias, atracciones, etc.

D) Parques suburbanos fluviales: Son espacios libres vinculados en general al Río Genil y próximos a la población en una situación periurbana y cuyo destino es la puesta en valor de los recursos naturales y paisajísticos del río y sus riberas, la mejora de la integración espacio rural-río-ciudad y el aprovechamiento del lugar por la población como zona de recreo.

Artículo 8.2.70. Condiciones particulares de las zonas verdes, jardines y plazas.

1. Las zonas verdes, que se identifican en el Plano de Ordenación Completa (04) como Espacios Libres Públicos, se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado, la plantación de arbustivas y tapizantes, la pavimentación y el mobiliario urbano. Admitirán usos públicos deportivos, recreativos y sociales subordinados a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

2. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que presente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

Artículo 8.2.71. Condiciones particulares del uso pormenorizado parques.

1. Los parques centrales, identificados en el Plano de Ordenación Completa (Plano 04) como SGEL, en su trazado, figuración del espacio y destino, se adecuarán al carácter del área urbana en que se localizan respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial.

2. Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas de parque, los siguientes usos públicos: Deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público y social y aparcamiento, con las siguientes condiciones y restricciones:

a) La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no superará los veinticinco (25) m<sup>2</sup> para kioscos-bar ni cinco (5) m<sup>2</sup> para otros tipos de kioscos. Además podrán realizarse edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes para infraestructuras urbanas y para aseos públicos, no superando en ningún caso en su conjunto el cinco por ciento (5%) de la superficie del parque.

b) La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.

c) La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del quince por ciento (15%) de la superficie total del parque.

d) Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrán en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural del parque.

3. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento.

Artículo 8.2.72. Condiciones particulares del uso pormenorizado áreas de ocio, recinto ferial.

1. La disposición de estas áreas, que se identifican en el Plano de Ordenación Completa como fe, están previstas para asumir un grado máximo de usos compatibles y su forma será tal que se mantenga su carácter básico de espacio libre.

2. Salvo el recinto reservado para la instalación de las instalaciones feriales, las áreas de ocio estarán arboladas y ajardinadas al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie, manteniéndose en todo caso el carácter abierto del espacio e integrado en el área vegetal con los elementos de urbanización y arquitectura que se dispongan, evitando la



intrusión de elementos constructivos o de urbanización de impacto apreciable.

3. Se admitirán los siguientes usos públicos: Deportivos, docentes vinculados a la instrucción sobre áreas temáticas relacionadas con el destino principal de la zona, culturales, recreativos, de espectáculos, de interés público y social y aparcamientos.

4. Para la regulación de la implantación de edificaciones y kioscos en el ferial será de aplicación la ordenanza municipal específica elaborada para ésta zona.

Si se disponen áreas de aparcamiento, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos o materiales que impacten apreciablemente el carácter abierto del área.

#### Sección 7.<sup>a</sup>

##### Uso transporte e infraestructuras urbanas básicas

#### Artículo 8.2.73. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso transporte e infraestructuras urbanas básica comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Viario: Es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

b) Centros de transporte e intercambiadores: Constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc, de los servicios de transporte viario de viajeros y mercancías, para hacer posible a la parada y el transbordo entre diferentes líneas de transporte o, entre éstas, y otros modos de transporte así como las actividades directamente relacionadas con los mismos.

Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, etc.

#### Artículo 8.2.74. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Ordenación Completa y en las fichas particulares de las áreas de planeamiento. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

#### Subsección Primera

##### Condiciones particulares del uso pormenorizado viario

#### Artículo 8.2.75. Sendas públicas para los peatones.

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, separadas de la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y

otros tipos de sendas menos formalizadas en parques, bordes de carreteras, etc.

2. Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en áreas comerciales o estancias admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función.

3. Las características y dimensiones de estas vías se ajustarán a lo que se establece en estas Normas y en el Decreto 72/1992 sobre accesibilidad en Andalucía.

#### Artículo 8.2.76. Jerarquización de la red viaria.

A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía del viario, se han considerado los siguientes rangos:

a) Carreteras: Son las vías que aseguran la comunicación rodada de la ciudad con el territorio circundante.

b) Vías primarias: Son las vías que sirven para desplazamientos urbanos de largo recorrido, que permiten una elevada especialización de sus flujos. Constituyen con las anteriores la red viaria básica de primer orden.

c) Viario medio: Vías de menor rango en cuanto a su función como soporte del tráfico rodado, pero fundamentales en la estructura urbana por sus características, continuidad y posición. Constituyen la red viaria secundaria.

d) Otras vías, cuya función es canalizar los tráficos de acceso a las actividades.

#### Artículo 8.2.77. Características generales del viario.

1. El viario se proyectará con las características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.

2. Las márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbre que determine la legislación de Carreteras. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.

3. Las condiciones de diseño de los diversos elementos del sistema viario se ajustarán a lo dispuesto en las Normas Básicas de Urbanización.

#### Artículo 8.2.78. Calles compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas, o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.

2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso incompatible con el uso de la zona.

3. Las calles compartidas en su diseño trazado se ajustará a lo establecido en estas Normas.

#### Artículo 8.2.79. Vías para bicicletas.

1. Son vías para bicicletas aquellas específicamente preparadas y señalizadas para su uso por bicicletas, bien sea de forma exclusiva, o compartida.

2. En función de su mayor o menor segregación respecto a los vehículos motorizados y a los peatones, las vías para bicicletas pueden ser:

a) Carril bici: Espacio de la calzada destinado exclusivamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. El carril-bici será semiprotectado cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por vehículos motorizados.

c) Pista bici: Terreno allanado y preparado convenientemente para el paso de bicicletas y que está segregado tanto del tráfico motorizado como del peatonal.

d) Acera bici: Parte del acerado de una calle que se destine expresamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. La acera-bici será semi-protegida cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por los peatones.

#### Artículo 8.2.80. Servicios del automóvil.

1. Dentro de las bandas de protección del viario y en las bandas laterales de este, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a trescientos (300) metros cuadrados. Podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Las instalaciones podrán ser de alguna de las siguientes categorías, según su importancia:

a) Estaciones de Servicios, con superficie cubierta, cerrada y no cerrada, y el máximo nivel de productos de venta y de servicios al automóvil.

b) Unidades de suministro, destinadas principalmente a la venta de los combustibles más comunes para automóviles.

c) Aparatos surtidores.

3. Las instalaciones a localizar en el Suelo Urbano, serán preferentemente del tipo b) o c) y en cualquier caso serán especialmente cuidadas las condiciones estéticas y de integración en el entorno urbano.

4. Las estaciones de servicio dispondrán como mínimo de dos (2) plazas de estacionamiento por surtidor, salvo que, en función de su emplazamiento y para no obstaculizar el tráfico, la administración municipal considere oportuno exigir mayor número de plazas de estacionamiento.

5. Las estaciones de servicio podrán albergar otros usos complementarios, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo sean usos permitidos. En todo caso si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la destinada exclusivamente a estación de servicio.

6. Mediante Plan Especial el Ayuntamiento determinará el emplazamiento de estaciones de servicio tanto en suelos de titularidad pública como privada.

7. Hasta tanto no se redacte el Plan señalado en el apartado anterior, la ubicación de las instalaciones de Servicios del Automóvil se sujetará a la siguiente regulación:

a) En suelos urbanos y urbanizables con uso global residencial sólo podrán ubicarse instalaciones de los tipos b) y c) anteriores.

b) Previamente a la autorización de las instalaciones deberá formularse un Plan Especial, donde se justificarán los siguientes extremos:

- Conveniencia y necesidad de la instalación.

- Inexistencia en un radio de 150 metros de dotaciones de carácter escolar, sanitario, asistencial, ... etc., u otras donde sea posible la concurrencia de más de 250 personas.

- Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista tanto del tráfico rodado como del peatonal.

- Adecuación al entorno urbano.

#### Artículo 8.2.81. Franjas de reserva.

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño de las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen a aumento del valor en su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señale.

#### Subsección Tercera

#### Condiciones particulares del uso pormenorizado infraestructuras urbanas básicas

##### Artículo 8.2.82. Desarrollo.

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructura, podrá establecer para cada clase de infraestructura las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

##### Artículo 8.2.83. Ejecución de las infraestructuras urbanas básicas.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

##### Artículo 8.2.84. Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica.

1. Estas condiciones se aplicarán a los tendidos de líneas y a sus estructuras de soporte y a las instalaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

2. Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el Plan General o planeamiento de desarrollo, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

## 9. TÍTULO IX

### NORMAS REFERENTES A LA EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO 9.1

##### Condiciones de parcela

##### Artículo 9.1.1. Definiciones.

A efectos de la aplicación de las Ordenanzas y Normas de edificación, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa a continuación:

##### Artículo 9.1.2. Solares y parcelas.

##### Solar.

A efectos de este Plan General, tendrán la condición de solar las superficies de Suelo Urbano que reúnan simultáneamente los siguientes requisitos:

- Acceso rodado o peatonal.

- Abastecimiento de agua, desde la red municipal.

- Evacuación de aguas residuales a la red municipal de alcantarillado.

- Suministro de energía eléctrica.

- Señalamiento de alineaciones y rasantes.

- Pavimentada la calzada.

- Encintado de aceras si están previstas.

Parcela edificable.

Es la parte del solar comprendida dentro de alineaciones oficiales.

Parcela mínima.

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones y que reúna los requisitos de geometría, superficie y edificabilidad especificados para cada zona.

## CAPÍTULO 9.2

### Condiciones de situación y forma de los edificios

#### Artículo 9.2.1. Alineaciones, rasantes y retranqueos.

Alineaciones oficiales.

Son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones o Estudios de Detalle o Planes Especiales que se redacten. Fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, públicos o privados, viales, calles o plazas.

Alineaciones actuales.

Son los linderos de fincas con los viales existentes.

Fincas fuera de línea.

Son aquellas en que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, calles o plazas definidos en los documentos oficiales vigentes, Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización.

Rasante del terreno.

Es un plano teórico adaptado a la configuración definitiva del terreno a partir del cual se medirán las alturas permitidas para cada edificio, en el caso de que éste, por su tipología, se separe de las alineaciones oficiales.

Cuando dicha rasante altere la configuración natural del terreno, deberá quedar fijada por el correspondiente proyecto de movimiento de tierras para el que se solicitará licencia previa o simultáneamente al de edificación o urbanización.

Retranqueo.

Es el espacio de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada, que incluye cualquier saliente o voladizo de la misma, pudiéndose fijar también para los restantes linderos de la parcela.

#### Artículo 9.2.2. Alturas.

Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Altura libre de pisos.

Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

La mínima/máxima alturas libres de pisos serán las siguientes:

En plantas destinadas a viviendas: 2,50 m/3,00 m.

En locales comerciales: 3,00 m/4,00 m.

En garajes y aparcamientos: 2,20 m/3,00 m.

- Las alturas máximas se limitan en función de la ubicación de la planta:

Planta baja: 4,00 m.

Planta superior: 3,00 m.

Altura de pisos o plantas.

Es la distancia entre las caras inferiores o superiores de dos forjados o suelos consecutivos, es decir, de suelo a suelo totalmente terminada.

Determinación de alturas.

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de determinaciones: Por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las ordenanzas particulares de cada zona señalen ambos paramentos, habrán de respetarse los dos.

Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta, por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera o del terreno hasta la cara inferior del alero.

En las calles con declive, la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 20 metros de longitud. Si sobrepasa dicha dimensión, se medirá a los 10 metros, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros desde este punto.

En ningún caso las diferencias de cota de rasante entre los extremos de un escalón de fachada y su punto medio, podrán ser superiores a 75 cm a efectos de la medición de alturas.

En caso de tratarse de un mismo edificio que dé fachada a varias calles en declive y no sea posible su escalonamiento, deberá retranquearse la planta correspondiente de tal forma que sus cerramientos y forjado no sobresalgan por encima de un plano inclinado a 45° a partir de la línea de máxima altura permitida en la fachada correspondiente.

En el caso de existir una diferencia de cotas superior a 3,70 metros entre dos calles a las que dé una parcela, y la proximidad de las mismas no permita el escalonamiento de la edificación, la altura máxima en cada calle será, para la que se encuentra a cota superior, la que resulte de disminuir en una planta la permitida para esa parcela en el plano correspondiente, y para la de cota inferior, la que resulte de aumentar en una planta la permitida.

En caso de edificación aislada, la altura máxima deberá cumplirse en cualquier fachada o escalón de ésta, medida en su punto medio y a partir de la cota del terreno.

En ningún caso la altura de la edificación, medida de acuerdo con los apartados anteriores, será superior a la máxima fijada para cada zona o manzana.

Los semisótanos que sobresalgan de la rasante del terreno una altura igual o superior a 1,30 m en su punto medio, medida hasta la cara inferior del forjado de su techo, se contabilizarán como una planta, cualquiera que sea su uso.

## CAPÍTULO 9.3

### Condiciones de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento

#### Artículo 9.3.1. Superficies y aprovechamientos.

Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la construcción, incluyéndose los cuerpos volados si están cerrados por dos de sus lados.

Superficie construida o edificada.

En cada planta, es la comprendida dentro del perímetro de la superficie ocupada por la construcción, incluyendo la totalidad de la superficie de voladizos o terrazas cubiertas cuando estén cerradas por dos de sus lados. En el caso de balcones o terrazas cubiertas abiertas, computará el 50% de su superficie. La superficie construida total será la suma de las correspondientes a cada planta.

Superficie máxima de ocupación.

Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela neta.

Edificabilidad neta.

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo.

Es la relación entre la superficie total construida, en metros, y la superficie de la parcela edificable, esto es, una vez deducidas las superficies ocupadas por viales y las cesiones o reservas para usos públicos previstas en el PGOU.

No se computarán, a efectos de edificabilidad, los soporales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, siempre que no posean ningún tipo de ce-

ramiento y sean de libre acceso al público, así como los sótanos y semisótanos. Tampoco computarán las construcciones permitidas por encima de la altura que se regulan en la ordenanza: «construcciones permitidas por encima de la altura».

## CAPÍTULO 9.4

### Condiciones de volumen y forma de los edificios

#### Artículo 9.4.1. Sótanos y semisótanos.

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de 0,5 m por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano la parte de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre que su techo se encuentre entre 0,50 metros y 1,30 metros por encima de la rasante.

#### Artículo 9.4.2. Entrantes, salientes y vuelos.

##### 1. Generalidades.

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Normas.

En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de la fachada con ninguna construcción, incluidas las subterráneas, aunque se destinen a aparcamientos.

Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno y por debajo de éste (patio inglés), estarán datados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

##### 2. Retranqueos.

Se permitirá el retranqueo de las construcciones respecto de la alineación oficial en las condiciones que en cada caso fije la Calificación de la parcela, siempre que no dejen medianerías al descubierto, pudiéndose admitir su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Dichos retranqueos no alterarán la máxima altura de edificación ni la máxima edificabilidad permitidas, debiéndose marcar la alineación con una cerca.

##### 3. Cuerpos volados cerrados.

Fuera de la alineación oficial, los cuerpos volados cerrados, en coherencia con la normativa específica establecida para cada Calificación, se permitirán en las siguientes condiciones:

- a) En calles con anchura igual o superior a 8 m.
- b) Vuelo máximo igual al 10% del ancho de la calle en calles con acerado, sin que en ningún momento sea superior al 80% del ancho de la acera. En calles sin acerado el vuelo máximo será del 5% del ancho de calle.
- c) En ningún caso el vuelo permitido podrá sobrepasar 1,10 m.
- d) Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud como mínimo igual al saliente, y nunca inferior a 60 cm.
- e) No se permiten cuerpos volados en los patios.
- f) No podrán disponerse a una altura menor de 3,20 m, cuando no exista acera y 2,60 m en calles con acera.

No obstante lo anterior, se podrá autorizar el balcón tradicional con un vuelo de 30 cm en calles con acera.

##### 4. Balcones o voladizos abiertos.

Se permitirán en calles de más de 4 m. El saliente máximo y la separación de las medianerías de tales elementos será el mismo que el señalado para los cuerpos volados. En cuanto a su longitud, las limitaciones serán específicas para cada zona.

##### 5. Miradores o galerías.

Fuera de las alineaciones oficiales, se permitirán miradores con las mismas condiciones señaladas para los balcones y vuelos abiertos, y según la normativa específica de cada zona,

entendiéndose como mirador aquel vuelo cerrado con acristalamiento transparente y translúcido en más de un 80% de sus paramentos verticales.

##### 6. Salientes no estructurales.

Los salientes no estructurales, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada, habrán de situarse a una altura superior a 2,60 metros por encima de cualquier punto de la rasante de la acera o calzada y no deberán exceder del vuelo máximo autorizado.

Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación oficial hasta un 10% del ancho de la acera, sin exceder de 10 cm.

Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran a la calle. Cuando por normas de rango superior a ésta ordenanza sea obligatorio que no abran hacia dentro, deberán quedar remetidas en la fachada.

#### Artículo 9.4.3. Patios.

##### 7. Patios interiores o de parcela.

En edificios de nueva planta cuyo uso sea el de vivienda, los patios interiores de parcela, o de luces, tendrán una superficie no inferior a 12 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 3 m. En cualquier caso, se podrá inscribir, a lo largo de toda la altura del patio, un círculo de 3 m de diámetro.

##### 8. Patios abiertos a fachada.

Son patios de parcela abiertos a su exterior en uno o varios de sus costados.

En edificación en bloque abierto, se admiten patios abiertos a fachada siempre que cumplan lo siguiente:

- Su anchura mínima será de 4 m.
- Su fondo máximo no será superior a su anchura.
- No deberán crear medianeras vistas de los edificios colindantes.

- En caso de abrir a ellos terrazas lavadero su tratamiento será similar al del resto de la fachada del edificio, formando falsa fachada, debiendo estar en planta baja cerrados por un paramento opaco hasta una altura de 2,5 m.

##### 9. Patio de manzana.

Son patios de dimensiones suficientes para que se pueda considerar como espacio adecuado para considerar vivienda exterior la que tiene vista al mismo. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. En cualquier caso, se podrá inscribir, a lo largo de toda la altura del patio un círculo de 8 m de diámetro.
2. En todo caso se deberá asegurar una superficie mínima útil igual o superior a ciento cuarenta (140) metros cuadrados.
3. Habrán de tener un lado mínimo que se medirá perpendicularmente en todas y cada una de las fachadas interiores. La dimensión del lado mínimo está en función de la altura de la edificación asociada al patio:
  - Edificios de hasta tres plantas al patio: 8 m.
  - A partir de tres plantas, se incrementará la dimensión del lado a razón de 3 m por cada planta más:  $L = 8 + 3 (np-3)$ , siendo np el número de plantas totales vinculadas al patio.

##### 10. Patios mancomunados.

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

La mancomunidad habrá de establecerse constituyendo mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre los solares afectados, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las fincas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.



#### Artículo 9.4.4. Cerramientos y cercas.

Todo terreno en Suelo Urbano o solar deberá estar vallado y cerrado. El cercado permanente será de 2 metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías o derribo de cualquier construcción, los propietarios de los solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación o de la terminación del derribo sin que se prevea una construcción inmediata.

En las zonas de edificios aislados, las cercas que limitan las fincas cuando sean opacas, sólo podrán tener la altura de 1 metro sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse hasta los 3 metros, las rejas y otra construcción permeable visualmente si bien con posibilidad de plantación de arbustos o setos.

En la separación de patios colindantes de diferentes fincas el cerramiento de la medianería tendrá una altura máxima de 3 metros a contar desde la rasante del patio más bajo. En caso de existir diferencia de rasante entre los dos patios, el muro de separación entre ambos no podrá exceder de 2 metros desde la rasante del patio más alto.

#### Artículo 9.4.5. Áticos.

En aquellas zonas donde expresamente se permitan por la regulación de la Calificación, se dispondrán con arreglo a las siguientes determinaciones:

1. Se deberá retranquear en cualquier caso una distancia de 3,5 metros desde la línea de fachada.

2. Se deberán de tratar con tratamiento de fachada las medianeras o paños ciegos que se generen, tanto estética como constructivamente, evitando la acción de la intemperie sobre los mismos.

#### Artículo 9.4.6. Construcciones por encima de la altura reguladora.

Con carácter general, y de forma coherente con las especificaciones que en su caso fije específicamente cada Calificación, se atenderá a lo siguiente:

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- La cubierta del edificio y otros elementos accesorios de la edificación, bajo un plano virtual con pendiente máxima del cuarenta por ciento (45%), y cuya línea de cumbrera o punto más elevado no podrá superar en ningún caso en más de cuatro (4) metros la cota de la cara superior del forjado de última planta.

- Los petos de barandillas de fachadas, cuya altura máxima no podrá sobrepasar los ciento veinte (120) centímetros, medidos desde la cota de acabado de la azotea. Éstos, deberán atender a las condiciones de retranqueos especificadas en cada caso para edificaciones dentro del núcleo consolidado de Dúrcal, determinado por la delimitación de Suelo Urbano Consolidado.

- Los cerramientos de separación entre azoteas, que tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos, y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes, medidos siempre desde la cota de acabado de la azotea.

- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, aparatos para captación de energía solar, antenas y demás elementos técnicos, con las alturas en orden a su correcto funcionamiento determinadas por las legislaciones sectoriales vigentes de afecación, o por las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto, las del buen hacer constructivo. En todo caso, la ubicación y formalización de estos elementos deberá responder a su adecuada integración con el entorno, y a una ubicación que no suponga menoscabo sobre visuales o paisajes de interés.

- Los remates de la edificación, con carácter exclusivamente decorativo.

- Los cuerpos correspondientes a cajas de escaleras y ascensores, en las condiciones que fije cada Calificación.

#### Artículo 9.4.7. Garajes.

1. Condiciones de las plazas.

- Superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 metros.

- Superficie de aparcamiento mínima por plaza (incluyendo parte proporcional de acceso, aceras, pasillos de maniobras, etc., pero no la destinada a servicios sanitarios, si los hubiera, almacenillos, vestíbulos de independencia, etc.) de 20 metros cuadrados útiles.

- Reserva de 1 plaza por cada 30 para usuario minusválido con superficie rectangular de 3,30 x 5 metros.

En las dimensiones podrá tolerarse hasta un 10% del número de las plazas, una anchura mínima de 2,05 metros (salvo en su caso en los de minusválidos en la embocadura o acceso a la plaza, siempre que el obstáculo (pilar, bajante, conducción, etc.) profundice menos de 1,30 metros hacia el interior de la plaza con la finalidad de no impedir la apertura del vehículo.

- La altura libre mínima de las plantas no será inferior a 2,20 metros en toda la superficie.

En la altura cabe tolerar una reducción puntual y siempre excepcional por el cruce de instalaciones en el techo, siempre y cuando no quede menos de 2,10 metros.

2. Condiciones del acceso.

Desde la vía pública hasta su llegada a la plaza, el itinerario se llevará a cabo en las siguientes condiciones mínimas:

- Puerta de 2,70 metros de largo x 2,10 metros de alto.

Dimensiones en altura inferiores a 2,10 metros deberán ser justificadas y en su caso señalizarse. La altura de 2,10 metros es extensible a todo punto en el itinerario de acceso.

- Rampa con una pendiente máxima de:

16% en tramos rectos.

12% en tramos curvos, medidas en el eje.

La ausencia de meseta de acceso antes de comenzar la rampa podrá ser suplida por otras medidas como semáforo, espejos, etc., según las circunstancias de cada caso.

La existencia de una rampa con pendiente excesiva, salvo que se justifique por ser expediente de legalización u otra causa motivada deberá ser sustituida por un montacoches de 4,50 x 2,03 metros.

- Rampa con un ancho mínimo de 3 metros.

De forma análoga al supuesto de incumplimiento de la pendiente debería, salvo justificación razonada, ser sustituida por montacoches.

Cuando el garaje tenga más de 100 plazas o una superficie útil superior a 2.500 metros cuadrados el ancho será de 5 metros o dos rampas independientes (una de entrada y otra de salida) de 3 metros de ancho cada una.

- La anchura de las vías de circulación por el garaje será de 4,5 metros.

El incumplimiento de las normas mínimas de acceso podrá sustituirse a juicio de la Comisión por medidas, tales como señalizaciones que controlen la circulación (semáforo por ejemplo) en función de las características del garaje.

3. Condiciones de iluminación y ventilación.

Las que exijan el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, justificándose en proyecto.

4. Condiciones de protección contra incendio.

Las exijan la Norma Básica de Edificación que le afecte, justificándose en proyecto.

5. Otras instalaciones y condiciones.

Cumplirá las que le sean de aplicación en cuanto a calderas, maquinarias, centro transformación, etc., que se encuen-

tran en el garaje; así como las de otras condiciones que le fueren de aplicación acústica, térmica, etc.).

#### Artículo 9.4.8. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

#### Artículo 9.4.9. Obras en edificios fuera de ordenación.

En los edificios que queden explícitamente fuera de ordenación por estar disconformes con los planteamientos del Plan, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato, y conservación del inmueble.

A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos de estructuras, cimientos, pilares, muros resistentes, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

#### Artículo 9.4.10. Conservación de edificios.

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como, sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y ornato.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su reparación y saneamiento siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo justificado informe técnico.

### CAPÍTULO 9.5

Condiciones higiénico-sanitarias y dotacionales de los edificios

#### Artículo 9.5.1. Abastecimiento de agua y saneamiento.

1. Todo edificio de viviendas deberá tener en su interior agua corriente potable.

2. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 280 litros/habitante/día, o en su caso las disposiciones que a tal efecto determinen los organismos de cuenca competentes. Así mismo, contarán con red de saneamiento entroncada con la red municipal o, en ausencia de ésta, con fosa séptica autorizada por el Ayuntamiento.

#### Artículo 9.5.2. Suministro de energía eléctrica.

Todo edificio estará dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual cumplirá la Reglamentación vigente sobre la materia.

Artículo 9.5.3. Preinstalación de sistemas de captación de energía eléctrica a través de paneles solares.

Los nuevos edificios habrán de sujetarse a las determinaciones que establezca la ordenanza que habrá de ser aprobada, para regular la instalación de sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente.

#### Artículo 9.5.4. Condiciones mínimas de las viviendas.

Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de cocina, estar-comedor, dormitorio y un cuarto de aseo con lavabo, retrete y ducha. Las habitaciones dormitorios serán independientes entre sí, de forma que no sirvan de paso a otras.

La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directa, a excepción de los cuartos de aseo, los cuales podrán ventilar mediante conductos provistos en cubierta de aspirador estático.

La altura mínima libre de todas las habitaciones será de 2,50 m y la anchura mínima de los pasillos será de 0,85 m.

Las escaleras, en viviendas colectivas, tendrán una anchura mínima de 1 m, línea de huella de 28 cm y tabica de 19 cm.

En las casas colectivas o plurifamiliares, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el espacio exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de ventilación de 500 cm<sup>2</sup> y una superficie mínima de iluminación de 1 m<sup>2</sup>. En edificios de vivienda unifamiliar las escaleras interiores podrán no tener huecos de iluminación o ventilación. En edificios de hasta 3 plantas se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios. En éste caso el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 1 m de diámetro.

En edificación de manzana cerrada, no se permiten viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que como mínimo no dispongan de un dormitorio o estancia con fachada a espacio exterior de uso público o a patio de manzana, según lo establecido en el art. 9.4.3 al respecto de los patios de manzana. Los sótanos y semisótanos no podrán destinarse a vivienda.

En las viviendas rurales que tengan como anejo la cuadra o el establo, éstos deberán independizarse y dotarse de acceso distinto e independiente.

#### Artículo 9.5.5. Excepciones.

La excepción a las normas establecidas en los tres artículos anteriores, de condiciones mínimas, habrá de venir avallada por normativa específica habilitante.

Artículo 9.5.6. Condiciones acústicas, de aislamiento y de protección contra incendios.

Toda edificación de nueva planta o de reforma y ampliación cumplirá con lo exigido por las Normas Básicas y Técnicas en vigor.

### CAPÍTULO 9.6

Condiciones estéticas de los edificios y construcciones

La composición, fachada, huecos y volúmenes, así como los materiales, habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en donde se sitúen.

Las construcciones en los lugares inmediatos o que formen parte de un conjunto de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo (suelo consolidado).

En particular, cualquier edificación de nueva planta o de reforma que se lleve a cabo en el suelo consolidado, deberá supeditarse a las siguientes condiciones:

- Sólo se admitirán materiales tradicionales en consonancia con los dominantes existentes, aconsejándose el acabado de los paramentos con enfoscados o materiales similares que una vez pintados no desentonen con el resto del conjunto. Los revestimientos de cerámica, fibrocemento, hormigón visto en su totalidad o cualquier otro material cuyo tono y textura no estén en consonancia con el resto del conjunto. Se prohíbe el empleo en fachadas de cerámica vidriada propia de interiores y las baldosas hidráulicas, terrazos, azulejos o similares.

Las nuevas construcciones habrán de acabar y enfoscar las fachadas y medianerías; de no ser así, no se expedirá licencia de primera ocupación.

- La cubierta necesariamente será de teja curva o mixta en su color tradicional.

Las medianerías que se produzcan por colindancia de edificios de distinta altura, o por otra circunstancia no prevista, así como los elementos que sobresalen de la altura permitida, deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabado que las fachadas. Igual tratamiento tendrán los testeros o paramentos posteriores de las edificaciones que por su especial situación o altura afecten a la composición panorámica de la localidad.

En toda obra de nueva planta, los cerramientos medianeros se enfoscarán y encalarán, al menos, en caso de no existir edificio contiguo.

Se prohíbe en todo caso para las edificaciones residenciales la utilización, tanto en fachadas, como medianerías y cubiertas, de superficies metálicas o de fibrocemento, así como el empleo de cerámica y materiales similares.

La Corporación Municipal exigirá que las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso. Igualmente, podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación existente que, en forma notoria y permanente, esté en contraposición con las condiciones estéticas y de protección del Patrimonio Histórico expuestas e impuestas por éste PGOU.

## CAPÍTULO 9.7

### Aparcamientos y garages en los edificios

#### Artículo 9.7.1. Dotación de aparcamiento.

1. Todos los edificios residenciales deberán tener un mínimo de una plaza de garaje por vivienda. Para usos distintos al residencial se establece la obligación de una plaza de garaje por cada cien metros construidos, salvo para el caso de oficinas que será precisa una plaza por cada 50 metros construidos.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías de primera jerarquía, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

5. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de estos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal.

#### Artículo 9.7.2. Soluciones para la dotación de aparcamiento.

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

- a) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificado.
- b) En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificado.

#### Artículo 9.7.3. Dimensiones de las plazas de aparcamiento.

1. Las plazas de aparcamiento tendrán una dimensión mínima de 4,50 x 2,20 m, con independencia de su carácter público o privado.

2. El número de coches en el interior de los garajes no podrá exceder de los que correspondan a una superficie de 20 metros cuadrados útiles por coche.

3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

#### Artículo 9.7.4. Aparcamiento en los espacios libres.

1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela o patios de manzana, más superficie que la correspondiente al treinta por ciento (30%) de aquellos.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

#### Artículo 9.7.5. Garajes.

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- a) En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- c) En edificios exclusivos.

#### Artículo 9.7.6. Condiciones para la ejecución de los garajes.

Con independencia de la normativa general de aplicación a toda construcción, en el supuesto de garajes es de especial aplicación, además de las determinaciones contenidas en estas ordenanzas, las determinaciones que al respecto se incluyan en el Código Técnico de la Edificación, especialmente en el apartado CTE-SI: Seguridad en caso de Incendio.

Como primera medida habrá que verificar si el correspondiente Proyecto se refiere a actuaciones incluidas en el ámbito de aplicación del Decreto Andaluz 72/92, de 5 de mayo sobre eliminación de barreras arquitectónicas, en cuyo caso habrá de sujetarse el garaje a las determinaciones del mismo. Se sujetarán a ese Decreto los aparcamientos públicos, los promovidos por las Administraciones Públicas o entidades dependientes o vinculadas al sector público; y los privados que hayan recibido algún tipo de subvención de las Administraciones Públicas.

#### Artículo 9.7.7. Accesos a los garajes.

1. Para garajes con más de cinco plazas será precisa la tramitación de licencia de actividad. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y será practicable para los vehículos. Sus dimensiones mínimas serán de 2,70 metros de ancho por 2,10 metros de alto que deberá mantenerse en el itinerario de acceso.

2. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3,00 metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a 6,00 metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

3. La anchura de las vías de circulación en el garaje será como mínimo de 4,50 metros, señalizándose adecuadamente dicha circulación. Los accesos, pasillos y pasos generales deberán estar permanentemente libres y convenientemente señalizados.

4. Se autoriza la mancomunidad de garajes.

5. Los accesos se situarán de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

6. Los garajes con capacidad de más de cinco plazas, dispondrán entre la calle y la puerta de acceso de un espacio de acceso de 3,00 metros de ancho y 4,50 metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal o con pendiente menor del 5%.

7. En viviendas unifamiliares, se podrá permitir una pendiente de hasta el 25% en rampas rectas, si ello se justifica teniendo en cuenta las condiciones de la edificación. La auto-

rización de edificaciones con pendientes superiores al 25% se efectuará de forma potestativa y discrecional, a juicio de los servicios técnicos, y siempre y cuando exista la imposibilidad de proyectar otra solución.

Artículo 9.7.8. Altura libre y escalera en los garajes.

1. La altura libre en los garajes será como mínimo de 2,20 medidos en cualquier punto de su superficie.

2. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro y estarán dotados de vestíbulos independientes.

Artículo 9.7.9. Utilización de los garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia y el lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

## 10. TÍTULO X

### NORMAS REFERENTES A LA URBANIZACIÓN

#### ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 10.1.1. Ámbito de aplicación.

En este capítulo se establecen las normas que regularán el contenido básico y características de los Proyectos de Urbanización que se redacten al amparo directo del PGOU o como desarrollo de los Planes Especiales o Estudios de Detalle.

Dicha normativa tiene por objeto definir las condiciones mínimas que habrán de cumplir los servicios de red viaria, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación, jardinería y demás obras de urbanización no definidas en el Plan y que se han de realizar para llevar a la práctica la totalidad de sus determinaciones.

#### CAPÍTULO 10.2

##### Proyectos de urbanización

Artículo 10.2.1. Definición, clases y características generales de los proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el planeamiento urbanístico.

2. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimiento de tierras.
- b) Trazado.
- c) Obras de fábrica. Galerías de servicios.
- d) Pavimentación de viario.
- e) Red de distribución de agua potable. Red de riego e hidrantes.
- f) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- g) Red de distribución de energía eléctrica. Alumbrado público. Canalizaciones de telecomunicación.
- h) Redes de distribución de gas.
- i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- j) Aparcamientos subterráneos.
- k) Demolición, eliminación o mantenimiento de elementos existentes.

3. Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o polígono del suelo urbanizable o de un polígono de reforma interior en Suelo Urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominarán Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización especificando, en cada caso, su objeto u objetos específicos.

4. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en la legislación urbanística vigente. No obstante, tratándose de proyectos de obras ordinarios podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias.

5. Antes de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras ordinarias sobre suelo público, deberá el promotor constituir una garantía del veinte por ciento (20%), calculado con arreglo al coste de las obras según el presupuesto de ejecución material. Estas garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos. Se cancelarán o devolverán cuando se efectúe la recepción definitiva de las obras e instalaciones.

6. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad técnica.

Artículo 10.2.2. Contenido de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el art. 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas en el mismo.

2. Incluirán, en todo caso, los documentos siguientes:

2.1. Memoria.

Este documento ofrecerá una visión general de todas las obras recogidas en el proyecto, presentará la documentación legal sobre la que se base el mismo y que justifica su redacción y ofrecerá una exposición clara y concluyente de la adecuación del proyecto al planeamiento que sirvió de base a su redacción.

Se desglosará en Memoria descriptiva y Memoria justificativa.

a) Memoria descriptiva.

Contendrá la exposición y justificación de los criterios en que se basa el estudio, indicará los datos previos y métodos de cálculo, cuyo detalle y desarrollo incluirá en anejos separados. Quedarán justificadas las soluciones adoptadas en sus aspectos técnicos y económicos y las características de todas y cada una de las obras proyectadas.

Será preciso, igualmente, que contenga una estimación del volumen de residuos inertes que generarán las obras, su composición así como el destino que se dará a los mismos.

b) Memoria justificativa o Anejos a la Memoria.

Contendrá los criterios e hipótesis que justifican los elementos constructivos proyectados, debiendo detallarse cuantos cálculos ha sido preciso realizar para justificar la capacidad o resistencia de las soluciones adoptadas.

2.2. Planos.

En este documento se incluirá toda la información necesaria para definir las obras objeto del proyecto.

Podrá desglosarse en los siguientes capítulos: Planos de información y Planos de proyecto.

a) Planos de información.

Se desarrollarán sobre topográfico oficial, a escala mínima 1:1.000 y con curvas de equidistancia de un metro, referido a las coordenadas UTM de la red geodésica local, en el que, subdividiéndose en cuantas hojas sea preciso, se fijen:

a.1. Los límites del Plan que se proyecta ejecutar y la situación de las obras.

a.2. Las construcciones, instalaciones, plantaciones y arbolado existente, con indicación de los que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse.

a.3. Plano de zonificación del planeamiento que ejecuta.



a.4. La situación de las infraestructuras, obras y servicios existentes, debidamente acotados, así como la red de drenaje natural.

b) Planos de proyecto.

A escala adecuada y sobre igual base, subdividiéndose en las hojas que sean necesarias, incluirán aquellos que sean competencia del proyecto en base a la siguiente relación:

b.1) Plano de replanteo, sobre base topográfica, que concretará los límites previstos de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

b.2) Planta, perfiles longitudinales y transversales de la red viaria y peatonal y sus conexiones externas, secciones tipo y estructuras de firmes.

b.3) Plano topográfico modificado.

b.4) Plantas y alzados de las redes de servicios e infraestructuras y de las conexiones externas.

b.5) Planta de señalización viaria y semaforización y detalles de instalaciones.

b.6) Plano de ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano.

b.7) Planos de estructuras y detalles constructivos.

2.3. Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

Expresará las condiciones técnicas, económicas y administrativas de las obras y servicios y se ajustará a la normativa general y a la legislación e instrucciones específicas de los organismos e instituciones competentes a las que se hará expresa referencia en el documento.

Contendrá las prescripciones necesarias para la correcta definición de las obras proyectadas, calidad de los materiales a emplear y características de ejecución, medición y abono de las unidades de obra.

2.4. Presupuesto.

Este documento, integrado o no en varios presupuestos parciales, contendrá expresión de los precios unitarios, auxiliares y descompuestos, cuadros de precios, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración.

Las mediciones y presupuestos se harán, en su caso, desglosados por unidades de ejecución, presentándose al final un resumen general de los presupuestos.

2.5. Un programa de desarrollo de los trabajos en tiempo y coste óptimo, de carácter indicativo.

2.6. Salvo cuando resulte incompatible con la naturaleza de la obra, el proyecto deberá incluir un estudio geotécnico de los terrenos sobre los que la obra se va a ejecutar.

El citado estudio, así como el plan de obra a que se refiere el apartado anterior, podrá incluirse dentro del capítulo correspondiente a la Memoria justificativa del proyecto.

3. En los proyectos generales, así como en los de obras ordinarias que comprendan más de un grupo de obras de urbanización de los relacionados en el punto 2 del artículo anterior, cada uno de ellos constituirá un Capítulo independiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la Memoria principal, en el Plan de obras y en el Presupuesto general.

4. En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los proyectos de urbanización y demás disposiciones municipales.

2.7 Plan de restauración ambiental y paisajístico.

Los Proyectos de Urbanización, además del contenido expuesto en los puntos anteriores tendrán que contener un Plan de Restauración ambiental y paisajístico, de la zona de actuación que abarque los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como:

- Instalaciones auxiliares.

- Vertederos o escombreras de nueva creación.

- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.

- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficial.

- Accesos y vías abiertas para la obra.

- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.

- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrá que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.

- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizasen para el tránsito de maquinaria pesada.

- Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, sobre la base de los resultados de los estudios a realizar.

Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras (ejemplo: Implantación de especies vegetales). Para las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso económicas administrativas, de obras y servicios (ejemplo: Inexistencia de afecciones al suelo por vertidos).

## CAPÍTULO 10.3

Características y condiciones de las vías de circulación rodada o peatonal

Las vías rodadas y las sendas para peatones se adaptarán a las alineaciones que se fijan en los planos de ordenación y alineaciones de las presentes Normas. Las características y condiciones de cada uno de los distintos elementos sobre los que se produce la movilidad dentro del municipio se describen a continuación.

Tipos de vías.

1. Las vías de acceso son las carreteras que conectan los núcleos con la red de carreteras estatales o provinciales o con otros núcleos.

2. Las vías urbanas constituyen el sistema viario interior al Núcleo. Este sistema deberá presentar una estructura jerarquizada, con funciones perfectamente definidas para cada tipo según su destino y propósito. A este respecto pueden clasificarse en las categorías siguientes:

2.1. Vías de penetración. Constituyen la prolongación, a través del núcleo, de las vías de acceso, conduciendo el tráfico a los principales centros de atracción y enlazando los sectores de distinto carácter. Todo movimiento de tráfico a larga distancia, hacia, desde o en el interior del núcleo, debe ser canalizado por estas vías.

2.2. Vía distribuidoras. Distribuyen el tráfico en el interior de los sectores de distinto carácter residencial, comercial, deportivo, etc., formando el enlace entre las vías de Penetración y las de servicio.

2.3. Vías de servicio. Dan acceso directo a los edificios y terrenos partiendo de las vías distribuidoras.

Zonas ambientales.

Reciben esta denominación las zonas libres de tráfico ajeno, en las que consideraciones de ambiente predominan

sobre el uso de vehículos. Los espacios comprendidos entre las vías de penetración deben tener este carácter. Esas condiciones ambientales variarán según el tipo de zonas, pudiendo llegar por ejemplo en zonas comerciales, a exigir la supresión del tráfico rodado.

#### Trazado.

Las vías de distribución y servicio se localizan en el interior de las zonas ambientales, a las que sirven y que están rodeadas, pero no cruzadas por las vías de penetración. El trazado se proyectará de forma que los desplazamientos entre las distintas zonas de los núcleos resulten más atractivas para el automobilista que a través de las vías de penetración. En estas vías, al ser su misión facilitar un tráfico seguro y sin trabas, deberán preverse restricciones apropiadas en el acceso a parcelas y en el aparcamiento, pudiendo llegar a prohibirse accesos directos a fincas y aparcamientos en calzada. También podrá ser necesario imponer restricciones en las vías distribuidoras, sobre todo en lo que concierne al aparcamiento.

#### Condiciones mínimas de trazado.

Las condiciones mínimas de trazado se exigirán según la topografía del terreno por el que discurran. A tal efecto se clasificará éste en una de las categorías siguientes.

- Llano ondulado.
- Accidentado.
- Muy accidentado.

La determinación de estas categorías, por la dificultad que entraña su definición objetiva, se dejará al buen juicio del proyectista.

#### Sendas para peatones.

Debe planearse una red secundaria de sendas únicamente para peatones, de forma que éstos queden separados del tráfico de vehículos. Dará acceso desde las viviendas a comercios, escuelas, espacios abiertos, etc., independientemente del sistema general de vías rodadas. Deberá estar ligada a las paradas de autobuses y aparcamientos.

Los cruces de la red peatonal con la de tráfico rodado se localizarán en puntos en los que la velocidad de los automóviles se vea forzosamente reducida.

Cuando se prevea una intensidad de tráfico superior a 500 vehículos/hora en ambos sentidos se establecerán pasos de peatones en otro nivel, procurando elegir para su emplazamiento los puntos de topografía favorable, por ejemplo cuando la vía rodada va en trinchera. El ancho mínimo de las sendas será de 1 metro. En su trazado debe hacerse siempre una adecuada composición estética conjugando alineaciones, plazoletas y zonas verdes.

Dentro de la denominación de «vía peatonal» podrán considerarse las vías sin tráfico rodado, reservadas a peatones, en un sector comercial, y casos análogos. Sin imponer normas al respecto se recomienda una especial atención a la calidad y estética de la solución que se proyecte.

La sección transversal será en relación del tráfico previsto, bastando en general con vías de dos carriles para ambas direcciones, pero pudiendo llegarse a precisar, en las vías de acceso y penetración, dos carriles por dirección con mediana separadora.

En las vías de acceso y penetración se dotará a las curvas del peralte preciso según su radio de curvatura y velocidad específica. En la de distribución y servicios se limitará a un máximo del 4%.

Las vías distribuidoras y de servicio, llevarán aceras para peatones a ambos lados, siendo aconsejable que estén separadas de la calzada por una zona libre para elemento ornamental.

#### Firmes y pavimentos.

El tipo de firme a emplear, en cuanto a naturaleza y espesor, será en función de:

- La intensidad y naturaleza del tráfico que soporte.
- La naturaleza del terreno de cimentación.
- Las condiciones climáticas de la zona.

- Los recursos disponibles en la zona de emplazamiento.

En todo caso deberá justificarse el tipo y espesor del firme adoptado.

#### Aparcamientos.

Es fundamental un correcto planeamiento del número de plazas de aparcamiento, de su distribución y de su situación. Según su uso se pueden clasificar en públicos y privados, pudiendo ser por sus características, cubiertos y descubiertos. El número de plazas será el estipulado en el anexo al Reglamento de Planeamiento.

#### Sección mínima.

1. En Suelo urbano ordenado en el que estén fijadas alineaciones, las secciones de viario serán las reflejadas en el plano de alineaciones y alturas contenido en la documentación gráfica del Plan General.

2. Para Suelo urbano no ordenado sometido a Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, se atenderá a las condiciones particulares reflejadas en las fichas de la correspondiente figura, y a la documentación gráfica, ya que en ocasiones aparece indicada la sección del viario aunque no su trazado concreto.

En los casos en los que no se indique especificación alguna sobre la sección de la vía se estudiará su vinculación con la estructura general viaria a fin de establecer sus características de acuerdo con las presentes Ordenanzas.

3. En el Suelo Urbanizable a desarrollar por Planes Parciales, será preceptivo realizar un Estudio de Tráfico rodado, en el que se tengan en cuenta las conexiones con los sistemas generales viarios ya existentes o que se proyectan, las intensidades de tráfico previstas, en función del entorno y las nuevas construcciones.

En cualquier caso la sección mínima de viario a implantar será de 10 metros en suelo urbanizable y de 8 metros en Suelo Urbano no ordenado, sin perjuicio de otra sección mayor obtenida a partir de los análisis anteriores. Sólo se permitirán secciones menores previa justificación de la imposibilidad de ejecutar las mismas, procurando en este caso el estrechamiento puntual de los viales en las zonas en las que sea estrictamente necesario.

#### Sección Primera

##### La urbanización de los espacios viarios

#### Artículo 10.3.1. Condiciones de diseño del viario.

1. Las autopistas y autovías se diseñarán con arreglo a su normativa específica de aplicación que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Junta de Andalucía.

2. Los elementos de la red principal que no posean carácter de autopista o autovía y cuya traza discurra por suelo no urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen las Instrucciones de Carreteras y las normas e instrucciones de aplicación que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Junta de Andalucía.

3. Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquellas en las que se realicen obras de acondicionamiento, ensanche o modificación, cumplirán las condiciones exigidas en la Ley de Carreteras y en su Reglamento, así como en la Instrucción de Carreteras.

4. El resto de las vías urbanas se diseñará de acuerdo con las condiciones que se establecieron por los organismos competentes de la Administración del Estado, y por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.

5. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta

distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

6. Para el dimensionamiento de las vías se atenderá a los siguientes criterios:

a) Viales:

a.1. Los viales de uso peatonal o de tráfico compartido deberán tener una dimensión transversal mínima de nueve (9) metros entre alineaciones.

a.2. Los viales de tráfico en zonas de uso residencial unifamiliar tendrán una dimensión transversal mínima de doce (12) metros entre alineaciones, con una dimensión mínima de acerado de ciento cincuenta (150) centímetros. Excepcionalmente se podrán prever calles de anchura mínima nueve (9) metros y con una dimensión mínima de acerado de ciento veinte (120) centímetros en zonas de uso exclusivo residencial unifamiliar con sentido de circulación único y cuando las edificaciones se dispongan retranqueadas respecto de la alineación.

a.3. Los viales de tráfico en zonas de uso plurifamiliar, terciario o mixto tendrán una dimensión transversal mínima de quince (15) metros entre alineaciones, con una dimensión mínima de acerado de doscientos (200) centímetros.

a.4) Los viales de tráfico en zonas de uso industrial tendrán una dimensión transversal mínima de dieciocho (18) metros entre alineaciones, con una dimensión mínima de acerado de doscientos cincuenta (250) centímetros.

En Suelo Urbano y previa justificación de la imposibilidad de alcanzar dicha dimensión se permitirán anchuras menores.

b) Calzadas:

b.1. Las bandas de estacionamiento estarán prohibidas en autopistas, autovías y carreteras. En las vías primarias, si las hubiere, serán en línea, con una sección a ser posible de doscientos veinte (220) centímetros. En el viario medio serán preferentemente en línea con una dimensión mínima de doscientos (200) centímetros.

b.2. Las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en autopistas, autovías y carreteras, y con una sección recomendada de trescientos veinticinco (325) centímetros de ancho en vías primarias y trescientos (300) centímetros en viario medio, atendiendo a los condicionantes de velocidad, seguridad y organización del tráfico en cada uno de los tipos.

La anchura de todas las vías primarias será compatible con la implantación de carril reservado al transporte colectivo, anulando si fuere preciso banda de aparcamiento.

7. En los casos en los que el desarrollo de sectores, pueda afectar en su urbanización a elementos que puedan incidir en las carreteras y sus elementos funcionales, así como a la estabilidad de los terrenos circundantes (ubicación de sumideros, definición de paquetes de firme, saneamiento y abastecimiento, alumbrado, señalización, etc) deberán someterse al informe preceptivo que prevé el artículo 21 del Reglamento General de Carreteras aprobado por el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre.

Artículo 10.3.2. Dimensiones y características de las sendas públicas para peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros; en las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

No obstante, atendiendo a la especial configuración del Centro Histórico y de las barriadas tradicionales se admitirán

en dichas zonas aceras cuya anchura mínima sea de ochenta (80) centímetros, salvo cuando se prevea una fuerte actividad peatonal, el ancho mínimo de la acera será de ciento cincuenta (150) centímetros. En los supuestos en que en dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida.

2. Los acerados que acompañan a las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud mínima y pendiente máxima del ocho por ciento (8%).

c) Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (310) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

4. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, por lo que deberán ser resistentes al paso ocasional tanto de vehículos ligeros como de obra y de mantenimiento.

Artículo 10.3.3. Pavimentación de las vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, vados de vehículos, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registro, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

Artículo 10.3.4. Calles de circulación compartida.

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del destinado a los vehículos se

interrumpirán a ser posible cada veinticinco (25) metros o menos de manera perceptible.

2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.

#### Artículo 10.3.5. Vías para bicicletas.

Los proyectos de urbanización deberán incluir la definición de carriles para bicicletas en el viario y los espacios libres de acuerdo con las determinaciones establecidas en las fichas de Planeamiento.

El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.

#### Artículo 10.3.6. Estacionamientos en vía pública.

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

a) Unidireccional (a uno o a ambos lados):

- Aparcamiento en línea, trescientos (300) centímetros.
- Aparcamiento en batería, quinientos (500) centímetros.
- Aparcamiento en espina, cuatrocientos (400) centímetros.

b) Bidireccional:

- Aparcamiento en línea, quinientos (500) centímetros.
- Aparcamiento en batería, seiscientos cincuenta (650) centímetros.
- Aparcamiento en espina, quinientos cincuenta (550) centímetros.

### Sección Segunda

#### La urbanización de los espacios libres

#### Artículo 10.3.7. Urbanización.

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

#### Artículo 10.3.8. Servidumbres de infraestructuras.

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

### Sección Cuarta

#### Las infraestructuras urbanas básicas

Artículo 10.3.9. El Dimensionamiento y la conexión de las Redes.

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o previstas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución,

con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

2. En cualquier actuación de edificación o urbanización que requiera obras de urbanización y en la que las necesidades sean superiores a las de las redes de infraestructuras existentes, deberá garantizarse su conexión con los servicios existentes en el punto en el que dichos servicios tengan capacidad de suministro suficiente. El promotor tendrá la obligación de realizar a su costa dichas obras de conexión hasta una distancia de cien (100) metros desde el límite de la urbanización o de la parcela edificable.

3. Las conexiones con la red municipal de agua potable y saneamiento se realizará en el punto más próximo en que sea posible y a la profundidad que señalen los servicios técnicos municipales.

#### Artículo 10.3.10. Red de abastecimiento.

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos sesenta (300) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previsto en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento. A éstos efectos se considerará en general en el suelo de uso global residencial una ocupación media de 3.5 habitantes por vivienda, y en los sectores de suelo industrial una dotación de 0,5 l/s por cada hectárea de suelo ordenado cifras que podrán ser alteradas con la justificación adecuada en el instrumento de planeamiento de desarrollo o proyecto de urbanización.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servida se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos suponga. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

En las zonas que sean previsibles mayores consumos por razón de su actividad (industriales fundamentalmente), se dotará con un caudal mínimo de 20 m<sup>3</sup>/día, para cada una de las actividades establecidas.

En todo caso será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente, manantial o pozo, y deberán establecerse claramente los sistemas de captación y distribución.

La capacidad de los depósitos debe calcularse para el consumo total de dos días de consumo, y la presión mínima en el punto más favorable de la red será de una atmósfera.

Todo proyecto de urbanización que incluya trazado de la red de abastecimiento de agua preverá la instalación de hidrantes de incendios del tipo 80 mm, de acuerdo con la Norma Básica NBE-CPI 82, sobre condiciones de Protección contra incendios en los edificios.

#### Artículo 10.3.11. Dimensiones de los elementos de la red de abastecimiento.

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán la que establezca el Ayuntamiento, empleándose con carácter general la fundición dúctil que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

2. El diámetro mínimo será de ochenta (80) milímetros en la red general de distribución.

#### Artículo 10.3.12. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

1. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.



2. Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos cincuenta (250) milímetros. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.

3. La conexión a la red general de alcantarillado se hará al pozo de registro existente más próximo o mediante un pozo de registro de dimensiones mínimas ciento treinta (130) centímetros, siempre que la red existente tenga suficiente capacidad.

4. Los materiales a emplear y las calidades mínimas se adecuarán a los criterios de los servicios técnicos municipales en cada momento, que establecerán los materiales que se consideren más adecuados al uso y situación previstos.

Condiciones Técnicas.

- Se tendrá en cuenta la correspondiente Norma Tecnológica de la Edificación.

- Se podrá adoptar cualquiera de los dos sistemas unitario o separador, de acuerdo con las condiciones locales de pendientes, caudal, desagües y economía de instalaciones y servicio.

- El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego.

- Todas las conducciones serán subterráneas (seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público), y no se situarán bajo las calzadas, sino bajo aceras y jardines.

- Los encuentros de conductos, cambios de pendiente, sección y dirección, serán registrables mediante pozos de registro, separados a una distancia inferior a 50 m.

- En las cabeceras de la red se dispondrán cámaras de descarga automáticas de capacidad adecuada.

- Para la recogida de agua de lluvia, se dispondrán imbornales provistos de sifón y tapa de registro.

- El punto más elevado de la sección de cualquier conducto principal no deberá estar a menos de 1,20 m por debajo de la superficie del terreno, ni a menos de 50 cm por debajo de cualquier conducción de agua potable. Tampoco podrá estar a menos de 20 cm por debajo de cualquier conducción eléctrica.

Artículo 10.3.13. Drenaje de aguas pluviales en áreas de baja densidad.

1. En áreas de vivienda unifamiliar aislada de baja densidad exteriores al núcleo urbano, a red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público podrá discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

2. En este último caso la red de saneamiento recogerá únicamente las aguas negras y las pluviales internas a las parcelas edificables, siempre que estas no tengan superficie libre considerable.

3. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias.

Para pendiente inferior al cinco (5) por mil y en diámetros inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso del hormigón.

4. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento si no hubiera una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

Artículo 10.3.14. Prohibición del uso de fosas sépticas.

Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en Suelo Urbano o urbanizable, salvo que se empleen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

Artículo 10.3.15. Instalaciones de alumbrado en viales y espacios libres públicos.

1. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán justificadamente en los proyectos de urbanización para cada vía, recomendándose los niveles que a continuación se establecen con carácter general:

Viarío urbano principal: Mayor de 30 lux/uniformidad mayor de 0,45.

Viarío urbano de carácter local: Entre 25 y 15 lux/uniformidad mayor de 0,35.

Viarío áreas industriales: Entre 25 y 20 lux/uniformidad mayor de 0,35.

Plazas y áreas de estancia o paseo: Entre 20 y 15 lux/uniformidad mayor de 0,30.

Parques y zonas ajardinadas: Entre 5 y 15 lux/uniformidad mayor de 0,20.

En las glorietas y rotondas el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0,55.

En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura inferior a doce (12) metros.

2. Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador-reductor.

3. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas, y sólo podrán instalarse en fachada cuando así lo autorice expresamente el Ayuntamiento. Para los cruces de calle se preverá siempre doble canalización, dejando una de reserva.

4. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.

5. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.

6. Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.

7. Todos los soportes y elementos metálicos de la instalación accesibles y todas las luminarias se conectarán a tierra.

Artículo 10.3.16. Las Infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al Suelo Urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

2. Para el cálculo de la demanda de energía de cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

3. En el Suelo Urbano, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando están acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso discurrir éstos por los trazados que se señalen.

4. Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente prote-

gido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalen.

5. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados, a tal fin y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

6. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

Las instalaciones deberán cumplir lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y con cuantas Normas vigentes sean de aplicación.

La red de suministro de energía eléctrica, así como los centros de transformación, se determinarán en función de los niveles de electrificación que se prevean para las viviendas y sus zonas comunes, de las potencias demandadas por cualquier otro tipo de edificación o instalación y por el alumbrado público.

Toda instalación de nueva planta de red de suministro de energía eléctrica y alumbrado, se realizará en trazado subterráneo.

El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 15 lux para las vías principales y de 10 lux para las secundarias, tomando como punto de medida aquel situado a una distancia del pavimento entre 1 y 1,5 m. La uniformidad no será inferior a 1:4 en vías de circulación rodada ni a 1:6 en las peatonales. Los elementos metálicos de las instalaciones irán protegidos con la toma de tierra y dispondrán de registro. La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 kw/h por habitante.

#### Artículo 10.3.17. Las Infraestructuras de telecomunicaciones.

Las infraestructuras de telecomunicaciones cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confie su explotación.

Los operadores inscritos en el Registro de operadores a través de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de acuerdo con lo establecido en la ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de telecomunicaciones de que se trate.

Para poder ocupar el dominio público tendrán que obtener la autorización de la Administración titular del mismo y en cualquier caso del Ayuntamiento atendiendo a la normativa específica en materia de ordenación urbana o territorial, criterios de urbanización, medio ambiente y salud pública.

Se podrán imponer condiciones al ejercicio del derecho de ocupación por razones de protección del medio ambiente, ordenación urbana o territorial o salud pública. En el caso de que tales condiciones impliquen la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañada de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar los derechos de los operadores establecidos en la Ley general de Telecomunicaciones.

#### Artículo 10.3.18. Disposiciones generales para otras conducciones.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confie su explotación.

2. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos o zonas de expansión, se circunscribirán a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público muni-

cipal, con su afectación primigenia y básica y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

3. Toda urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se enterrarán o trasladarán los tendidos eléctricos que precisen atravesarla.

#### Artículo 10.3.19. Tendidos aéreos en las proximidades de carreteras.

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre lo hará a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la calzada caso de que la carretera sea principal, y a diez (10) metros, caso de que sea camino o carretera secundaria.

#### Artículo 10.3.20. Ordenación del subsuelo.

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

#### Artículo 10.3.21. Ubicación de instalaciones colectivas.

Las instalaciones colectivas audiovisuales y de telecomunicaciones se dispondrán en áreas de uso colectivo y con libre acceso por parte de la Comunidad de Propietarios sin que se produzcan servidumbres sobre los espacios privativos, cumpliéndose con las especificaciones del RITE, Reglamento de Instalación de Telecomunicaciones en Edificaciones.

#### Artículo 10.3.22. Puntos de abastecimiento de carburantes.

Podrá concederse autorización para la implantación de puntos de abastecimiento de carburantes en Suelo Urbano previo acuerdo de aprobación municipal en el que se valorará la conveniencia de la instalación en función de su posición urbana, afección al entorno edificado y a los usos colindantes. Dichas instalaciones deberán reunir al menos los siguientes requisitos:

Localización en suelos previstos por el Plan como viario o espacios libres vinculados directamente al viario como glorietas, medianas y franjas de espacios libres laterales.

Superficie máxima ocupada por la instalación doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y superficie ocupada por edificación cerrada veinte (20) metros cuadrados.

Condiciones de diseño de la zona edificada, marquesina y urbanización adecuada al entorno.

Funcionamiento de la instalación que no produzca afectación negativa a las condiciones de tráfico del vial en que se apoya.

Asimismo podrá concederse autorización para la implantación de puntos de abastecimiento de carburantes en cualquiera de las zonas de suelo no urbanizable previo acuerdo de aprobación municipal en el que se valorará que las condiciones de ocupación, altura y diseño de los elementos construidos sobre rasante no supongan una alteración significativa e las condiciones paisajísticas de la zona en la que se inserte y que el funcionamiento de la instalación no produzca incidencia negativa en el tráfico de la carretera sobre la que se apoye.

#### Artículo 10.3.23. Condiciones de depuración y vertido.

No es objeto de la presente subsanación.

#### Artículo 10.3.24. Otros Servicios.

La instalación de los servicios de telefonía quedará prevista en los proyectos de urbanización que se redacten debiendo ajustarse a las determinaciones de la compañía de telecomunicaciones que sea titular o concesionaria del servicio.

Igualmente se estudiará el problema de los desperdicios y basuras con la profundidad que merece aspecto tan funda-

mental en el funcionamiento de las comunidades. Su aprovechamiento integral mediante los procesos de clasificación y transformación constituyen un sector industrial muy específico cuyo estudio global es aconsejable.

La gestión de los residuos generados se someterá a lo previsto en el vigente Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de Granada, así como a lo previsto en la Ley Andaluza 7/1994 en cuanto al tratamiento de residuos que tengan la consideración de inertes.

Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,500 kg (Habitante/día, equivalente a un volumen medio de 1 litro). Su recogida se efectuará en autocamiones adecuados que podrán verter a las estaciones de recogida definitivas o intermedias, especialmente acondicionadas e indicadas.

## CAPÍTULO 10.4

Condiciones de protección: Polígonos industriales de los sectores D-2 y M1-B Y de las UE-64 Y 73

No es objeto de la presente subsanación.

## 11. TÍTULO XI

### SUELO URBANO

#### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 11.1.1. Contenido y alcance.

1. El presente Título contiene las normas que regulan las condiciones estructurales de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo delimitadas por este Plan General de Ordenación Urbanística.

2. Las disposiciones del presente Título se complementan para la determinación de la ordenación urbanística municipal con las establecidas en los Títulos siguientes y especialmente con las contenidas en los Títulos VI, Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Interés Supramunicipal, XII, Condiciones Pormenorizadas de Ordenación de las Distintas Clases y Zonas de Suelo, XIII, Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Interés Municipal, y XIV, Normas de Protección Medioambientales.

3. El alcance de los distintos conceptos urbanísticos utilizados para la determinación de las condiciones de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo, será el legalmente establecido y en su defecto, el que se establezca en el presente Título o en los siguientes y especialmente en los Títulos VIII, Desarrollo de la Ordenación, Gestión y Ejecución del Planeamiento y X, Normas Básicas de Edificación y Usos.

Artículo 11.1.2. Planimetría asociada a las disposiciones del presente título.

Las disposiciones de ordenación estructural contenidas en el presente Título se aplicarán en cada caso sobre las áreas de suelo delimitadas y referenciadas en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y en los planos de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

#### Sección 1.ª

Determinaciones que configuran la ordenación estructural del Suelo Urbano Consolidado

Artículo 11.1.3. Determinaciones de ordenación estructural del Suelo Urbano Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del Suelo Urbano Consolidado las siguientes determinaciones, para cada uno de los ámbitos espaciales delimitados por el Plan General de Ordenación Urbanística:

1. El establecimiento del uso o usos globales a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.

2. La fijación de la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en ejecución del planeamiento.

3. El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o neto o de la superficie máxima edificable que en el ámbito espacial delimitado o en parte de él, podría llegar a construirse.

Artículo 11.1.4. Alcance de la determinación de los usos globales.

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el Suelo Urbano Consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado, estableciéndose como usos globales el residencial, el terciario y el industrial.

3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada zona los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título correspondiente, Normas Básicas de los Usos.

4. Las Ordenanzas de edificación y uso del suelo deberán establecer de forma pormenorizada los usos permitidos para el suelo y la edificación de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

5. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen, estén o no contemplados en el presente Plan General, deberán igualmente establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 11.1.5. Alcance de la determinación de la densidad máxima.

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el Suelo Urbano Consolidado, la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan mediante la fijación del máximo número de viviendas de posible edificación por cada 1.000 m<sup>2</sup> de parcela neta para cada una de las Ordenanzas de aplicación y mediante el señalamiento de la superficie útil mínima admisible de aquellas.

3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar el número de viviendas resultantes de la aplicación de las determinaciones de este último ni la densidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

Artículo 11.1.6. Alcance de la determinación de la edificabilidad máxima.

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el Suelo Urbano Consolidado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan de la siguiente forma:

a) En el suelo de aplicación directa de las Ordenanzas de edificación y uso del suelo: mediante la fijación del coeficiente de edificabilidad máxima sobre parcela neta para cada una de las Ordenanzas de aplicación.

3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar la edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones de este último ni la edificabilidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

Sección 2.<sup>a</sup>

## Ordenación estructural del Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 11.1.7. Determinaciones de ordenación pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de Determinaciones del Suelo Urbano No Consolidado.

No es objeto de la presente subsanación.

Sección 3.<sup>a</sup>

## Determinaciones que configuran la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado

Artículo 11.1.8. Determinaciones de ordenación pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.a), configuran la ordenación detallada del Suelo Urbano Consolidado la ordenación urbanística detallada, la trama urbana, espacios públicos y dotaciones comunitarias complementando la ordenación estructural para cada una de las parcelas y las distintas zonas delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbanística:

1. El establecimiento de las alineaciones y del viario urbano, con expresión gráfica de las alineaciones de nuevo trazado.

2. La fijación de los usos pormenorizados.

3. El establecimiento de los espacios libres y dotaciones comunitarias.

4. La determinación detallada de la altura de la edificación.

5. La definición de los elementos de arquitectura protegidos por su valor histórico o arquitectónico de interés municipal.

6. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales que se establecen en el Título XI, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

## Artículo 11.1.9. Áreas de reforma interior.

1. En el caso de que se delimitaran áreas de Reforma Interior incluidas en el Suelo Urbano Consolidado, el planeamiento de desarrollo deberá mantener los parámetros generales de uso global, edificabilidad, y, en su caso, densidad máximas establecidas en el plano de Ordenación Estructural y las fichas correspondientes.

2. En las áreas sobre las que se desarrollen Planes Especiales de Reforma Interior podrán aplicarse las ordenanzas de edificación y uso del Suelo Urbano Consolidado correspondientes a las distintas zonas de ordenanza del Plan General o bien incorporar ordenanzas particulares diferentes de las establecidas para el Suelo Urbano Consolidado, cumpliéndose en cualquier caso las Normas Básicas de los Usos y garantizándose que con la aplicación de dichas ordenanzas no se superan los parámetros máximos de edificabilidad y densidad establecidos para la zona con carácter estructural.

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 11.1.10. Facultades y derechos de los propietarios de Suelo Urbano Consolidado.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en Suelo Urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones establecidas en el Plan y de las particulares que éste asigne a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas

que le afecten con arreglo a las disposiciones de la normativa aplicable.

2. En ejercicio de tales facultades, los propietarios de terrenos en Suelo Urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que las Normas asignen a tales parcelas según el área de ordenación en que se encuentren situados.

Tal derecho estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las preceptivas obligaciones dentro de los ámbitos de actuación en que se incluyan los terrenos.

También, en el ejercicio de tales facultades, los propietarios de Suelo Urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas sin menoscabo, en todo caso, de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho, al cual pertenece el contenido normal de las respectivas propiedades.

3. Los propietarios de Suelo Urbano en cuyos terrenos no puedan materializarse aprovechamientos lucrativos por determinación de las presentes Normas o de sus instrumentos de desarrollo, serán compensados con el valor real que en función del aprovechamiento fijado para el ámbito de actuación o área de edificabilidad tipo en que aquélla se encuentre.

4. En todo caso los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que la Ley y, en su virtud, las presentes Normas establecen.

## Artículo 11.1.11. Ejercicio de la facultad de edificar.

En Suelo Urbano se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure simultáneamente la ejecución de la urbanización y la edificación.

Sin embargo, podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y ausencia de contaminación quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones establecidas en el artículo 46.2 del Reglamento de Gestión.

Para autorizarse en Suelo Urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, será preciso el cumplimiento de lo establecido en el artículo 40 del citado Reglamento.

Los propietarios de terrenos incluidos en polígonos o unidades de ejecución podrán, así mismo, solicitar licencia de edificación antes de que adquiera la condición de solar, siempre que concurren los requisitos expresados en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

## Artículo 11.1.12. Contenido del deber de urbanización.

Se ha de costear y ejecutar la urbanización según establecen los artículos 58 y siguientes del RGU. El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de los propietarios, comprenderá los siguientes conceptos entre otros:

a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para a servicios.

b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la medida que corresponda a la unidad de ejecución o polígono.

c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

d) Suministro de energía eléctrica, incluidas la conducción, la distribución y el alumbrado público.

e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

4. Solicitar licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.



5. Conservación de la urbanización según establecen los artículos 67 y siguientes del RGU.

6. Edificar los solares en los plazos que establezca la licencia.

## CAPÍTULO 11.2

### Normas específicas para cada calificación

A continuación se detallan las ordenanzas de cada una de las calificaciones incluidas en Suelo Urbano, determinando las condiciones para su edificación y estableciendo pormenorizadamente los usos permitidos.

#### Sección 1.<sup>a</sup>

##### Calificación residencial Manzana Cerrada (MC)

###### Artículo 11.2.1. Ámbito de aplicación.

Comprende las superficies de Suelo Urbano correspondientes a este área así calificadas en el correspondiente plano de Ordenación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano 04. Ordenación de los Núcleos Urbanos. Ordenación Completa con las letras MC.

###### Artículo 11.2.2. Condiciones de parcela mínima.

1. Se establece la parcela mínima como aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 80 m<sup>2</sup>.
- Lindero frontal mínimo: 6 m lineales.

2. Sin perjuicio de lo anterior, y de lo establecido en las Normas Generales de Edificación. Condiciones de Parcela, serán edificables todas aquellas parcelas existentes en el momento de la aprobación del presente Plan General.

###### Artículo 11.2.3. Posición de la edificación en la parcela.

Deberá adosarse a las alineaciones obligatorias fijadas por los planos correspondientes en este Plan y las que fijen el planeamiento de desarrollo, así como a los linderos laterales en todos los casos.

###### Artículo 11.2.4. Altura y número de plantas.

Las edificaciones tendrán la altura máxima que se indica gráficamente en el Plano 04. Ordenación de los Núcleos Urbanos. Ordenación Completa, con las restricciones métricas fijadas en las normas generales del presente Plan.

En ausencia de dicha determinación gráfica, la altura máxima genérica para esta calificación es de 4 plantas.

###### Artículo 11.2.5. Retranqueos.

1. No obstante la obligación de alinearse a vial, por motivos de composición estética de la fachada y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación se permitirán los retranqueos en los siguientes casos:

a) En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a tres (3) metros y, en todo caso, en tramos de fachadas de longitud igual o superior a veinticinco (25) metros.

b) La última planta contenida dentro de la altura reguladora máxima podrá retranquearse libremente. Se permite la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería vista tenga tratamiento de fachada.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior será obligatorio el retranqueo cuando el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos, Alineaciones, Rasantes y Alturas fije la línea de edificación.

###### Artículo 11.2.6. Ocupación sobre rasante.

La ocupación máxima por plantas será:

1. Para usos residenciales.

- Para la Planta Baja, el 100% en parcelas de hasta 300 m<sup>2</sup>. Para parcelas mayores, la superficie ocupada será la resultante de calcular el 100% para los primeros 300 m<sup>2</sup> y el 85% para los restantes, siempre que en ese exceso sobre los 300 m<sup>2</sup>, sea posible la ubicación de un patio según lo establecido en las Normas Generales de Edificación y demás Normativa Técnica.

- En el resto de las plantas la ocupación máxima será del 90%, siendo en los áticos la resultante de los parámetros de retranqueo obligatorio.

- En el caso de aquellas parcelas con alineación con dos o más calles, se permitirá ocupar el 100% en todas las plantas para los primeros 300 m<sup>2</sup>, y el 90% para los restantes, siendo su edificabilidad la resultante de dicha ocupación.

Nota: La condición de parcela con alineación a 2 o más calles se entenderá, en los casos de segregación de un parcela original mayor, únicamente a la parcela o parcelas que de las resultantes cumplan las condiciones anteriormente descritas de parcela con alineación a 2 o más calles.

2. Para otros usos compatibles.

- En los casos en los que se desarrollen otros usos compatibles con el residencial con distintas necesidades de ventilación tales como terciario, la ocupación máxima de la Planta Baja podrá ser del 100% de la parcela.

###### Artículo 11.2.7. Ocupación bajo rasante.

Se permite en el 100% de la parcela, en las siguientes condiciones:

Semisótanos. Se permiten, en las condiciones fijadas en las Normas Generales de Edificación, y no computarán a efectos de edificabilidad ni como una planta más siempre que el techo de estos no se encuentre a más de 1,30 m sobre la rasante oficial.

Sótanos. Se permiten, en las condiciones fijadas en las Normas Generales de Edificación, un máximo de 3 plantas. En el caso de sobrepasar la dotación mínima de aparcamientos, y en los casos en los que el Ayuntamiento de Dúrcal determine la necesidad de aparcamientos públicos u otras infraestructuras, éstos tendrán prioridad sobre las plazas extraordinarias de carácter privado.

Con independencia de lo anterior, se podrán disponer las 3 plantas con usos de sótanos privativos siempre y cuando el Ayuntamiento de Dúrcal, mediante informe oportuno, vea innecesaria la actuación pública en dicho lugar.

###### Artículo 11.2.8. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima permitida será:

a) la resultante teniendo en cuenta los parámetros fijados en el Artículo Ocupación sobre rasante.

b) los siguientes valores máximos:

Altura 3 plantas: Edificabilidad 2,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura 4 plantas: Edificabilidad 3,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

###### Artículo 11.2.9. Áticos.

No se permiten, salvo que así quede grafiado expresamente en el rótulo de altura de la edificación «+a» en dicha manzana.

###### Artículo 11.2.10. Patios.

Se atenderá a lo dispuesto en las Normas Generales. No se permitirán patios abiertos a fachada.

Artículo 11.2.11. Construcciones por encima de la altura máxima.

Se autoriza la edificación por encima de la altura reguladora para un uso exclusivo de cuarto de escaleras, ascensor e

instalaciones siempre y cuando la edificación máxima no sea superior a 25 m<sup>2</sup> por cada uno de los núcleos de comunicación necesarios para el desarrollo normal del edificio.

#### Artículo 11.2.12. Condiciones de estética.

1. Se admitirán cuerpos volados cerrados así como balcones o voladizos abiertos, tal y como se definen en las Condiciones Generales de Edificación en su artículo 9.4.2, con la limitación de que su recorrido máximo a lo largo de la fachada, con respecto a la longitud de ésta no será superior al 60%.

#### Artículo 11.2.13. Condiciones de uso.

##### 1. Usos permitidos.

Uso característico: Residencial plurifamiliar.

Usos compatibles: Se establecen los siguientes.

1. Residencial unifamiliar. Se podrá implantar vivienda unifamiliar siempre y cuando se cumplan el resto de las determinaciones de la calificación, especialmente en lo relacionado a alineación continua de la fachada y alturas de la edificación.

2. Equipamiento público. En cualquiera de sus formas siempre que se respeten las condiciones de edificación y forma de los edificios dispuestas para la calificación Manzana Cerrada.

3. Equipamiento privado. En las mismas condiciones que el anterior.

4. Terciario. Se podrá implantar prioritariamente en las plantas bajas, y/o en el resto de plantas siempre y cuando se cumplan las condiciones de edificación y forma de los edificios dispuestas para la calificación Manzana Cerrada.

5. Discrecionalmente, se permitirán aquellas actividades industriales correspondientes a la 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categorías, definidas en el artículo 8.2.14 y en las condiciones que se marcan en el mismo.

##### 2. Usos prohibidos.

No se permiten los usos de industrias de categoría superior a la segunda.

#### Artículo 11.2.14. Dotación de aparcamientos.

1. Será necesaria la ubicación de al menos una plaza de garaje en el interior de parcela por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificados.

2. En casos justificados, sólo en aquellas zonas ya consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan, se podrá eximir total o parcialmente esta determinación bajo las condiciones del Artículo 9.7.1.

#### Artículo 11.2.15. Condiciones particulares de fuera de ordenación.

1. Con el objetivo de adecuar la regulación del Plan General a las obras y edificaciones existentes en el núcleo urbano consolidado, no se considerarán fuera de ordenación aquellas que se desarrollen en manzanas calificadas como «M» de las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes, y que sean conformes a licencia municipal, siempre y cuando no contradigan los parámetros básicos de edificabilidad, número de plantas y tipología (unifamiliar o plurifamiliar). Se exceptúan de esta regla las edificaciones declaradas expresamente como fuera de ordenación.

2. En edificaciones que se consideren fuera de ordenación en el ámbito señalado, y salvo los casos que expresamente sean definidos en este Plan General como totalmente incompatibles con la nueva ordenación, se entenderá que, en aplicación del art. 34.b) de la LOUA, se consideran como parcialmente incompatibles con la nueva ordenación, por lo que se podrán autorizar obras de reforma y mejora de la edificación, cambio de uso y licencias de actividad, además de las propias del régimen de la edificación fuera de ordenación.

### Sección 2.<sup>a</sup>

#### Calificación residencial Manzana entre Medianeras (MM)

##### Artículo 11.2.16. Ámbito de aplicación.

Comprende las superficies de Suelo Urbano correspondientes a este área así calificadas en el correspondiente plano de Ordenación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano 04. Ordenación de los Núcleos Urbanos. Ordenación Completa con las letras MM.

##### Artículo 11.2.17. Condiciones de parcela mínima.

1. Se establece la parcela mínima como aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 80 m<sup>2</sup>.

- Lindero frontal mínimo: 7 m lineales.

2. Sin perjuicio de lo anterior, y de lo establecido en las Normas Generales de Edificación. Condiciones de Parcela, serán edificables todas aquellas parcelas existentes en el momento de la aprobación del presente Plan General.

##### Artículo 11.2.18. Posición de la edificación en la parcela.

Deberá adosarse a las alineaciones obligatorias fijadas por los planos correspondientes en este Plan y las que fijen el planeamiento de desarrollo, así como a los linderos laterales en todos los casos.

##### Artículo 11.2.19. Altura y número de plantas.

Las edificaciones tendrán la altura máxima que se indica gráficamente en el Plano 04. Ordenación de los Núcleos Urbanos. Ordenación Completa, con las restricciones métricas fijadas en las normas generales del presente Plan.

En ausencia de dicha determinación gráfica, la altura máxima genérica para esta calificación es de 2 plantas más ático (2+a).

##### Artículo 11.2.20. Retranqueos.

1. No obstante la obligación de alinearse a vial, por motivos de composición estética de la fachada y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación se permitirán los retranqueos en los siguientes casos:

a) En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a tres (3) metros y, en todo caso, en tramos de fachadas de longitud igual o superior a veinticinco (25) metros.

b) La última planta contenida dentro de la altura reguladora máxima podrá retranquearse libremente. Se permite la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería vista tenga tratamiento de fachada.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior será obligatorio el retranqueo cuando el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos, Alineaciones, Rasantes y Alturas fije la línea de edificación.

##### Artículo 11.2.21. Ocupación sobre rasante.

La ocupación máxima por plantas será:

##### 1. Para usos residenciales.

- Para la Planta Baja, el 100% en parcelas de hasta 250 m<sup>2</sup>. Para parcelas mayores, la superficie ocupada será la resultante de calcular el 250% para los primeros 300 m<sup>2</sup> y el 80% para los restantes, siempre que en ese exceso sobre los 250 m<sup>2</sup>, sea posible la ubicación de un patio según lo establecido en las Normas Generales de Edificación y demás Normativa Técnica.

- En la planta primera la ocupación máxima será del 80 %, siendo en los áticos la resultante de los parámetros de retranqueo obligatorio.

- En el caso de aquellas parcelas con alineación con dos o más calles, se permitirá ocupar el 100% en todas las plantas para los primeros 250 m<sup>2</sup>, y el 80% para los restantes, siempre y cuando se dispongan, en caso de ser necesario, los patios para el desarrollo de la edificación.

2. Para otros usos compatibles.

- En los casos en los que se desarrollen otros usos compatibles con el residencial con distintas necesidades de ventilación tales como terciario, la ocupación máxima de la Planta Baja podrá ser del 100% de la parcela.

Artículo 11.2.22. Ocupación bajo rasante.

Se permite en el 100% de la parcela, en las siguientes condiciones:

Semisótanos. Se permiten, en las condiciones fijadas en las Normas Generales de Edificación, y no computarán a efectos de edificabilidad ni como una planta más siempre que el techo de estos no se encuentre a más de 1,30 m sobre la rasante oficial.

Sótanos. Se permiten, en las condiciones fijadas en las Normas Generales de Edificación, un máximo de 3 plantas. En el caso de sobrepasar la dotación mínima de aparcamientos, y en los casos en los que el Plan determine la necesidad de aparcamientos públicos, éstos tendrán prioridad sobre las plazas extraordinarias de carácter privado.

Con independencia de lo anterior, se podrán disponer de 3 plantas con usos de sótanos privativos siempre y cuando el Ayuntamiento de Dúrcal, mediante informe oportuno, vea innecesaria la actuación pública en dicho lugar.

Artículo 11.2.23. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima permitida será de 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, no siendo computable en esta cifra la edificabilidad correspondiente al cuerpo de escaleras e instalaciones correspondientes a la planta ático hasta un máximo de 25 m<sup>2</sup> por cada núcleo de escaleras necesario para el desarrollo de la edificación.

Nota: Esta regulación particular de la edificabilidad de la planta ático viene motivada, en coherencia con las determinaciones asimilables del resto de calificaciones, para equiparar el tratamiento de las calificaciones entre sí en relación a las NNSS.

Artículo 11.2.24. Áticos.

Se permiten expresamente, y así queda grafiado expresamente en el rótulo de altura de la edificación «+a» en cada una de las manzanas.

Artículo 11.2.25. Patios.

Se atendrá a lo dispuesto en las Normas Generales. No se permitirán patios abiertos a fachada.

Artículo 11.2.26. Construcciones por encima de la altura máxima.

Se autoriza la edificación por encima de la altura reguladora para un uso exclusivo de instalaciones y otros elementos dispuestos en las Condiciones Generales de Edificación. Por encima de la planta ático únicamente se dispondrán este tipo de elementos accesorios, y no se permite expresamente elevar la caja de escaleras por encima del mismo.

Artículo 11.2.27. Condiciones de estética.

1. No se admitirán cuerpos volados cerrados.

2. Se admiten balcones o voladizos abiertos, tal y como se definen en las Condiciones Generales de Edificación en su artículo 9.4.2, con la limitación de que su recorrido máximo a lo largo de la fachada, con respecto a la longitud de ésta no será superior al 60%.

Artículo 11.2.28. Condiciones de uso.

1. Usos permitidos.

Uso característico: Residencial plurifamiliar.

Usos compatibles: Se establecen los siguientes.

6. Residencial unifamiliar. Se podrá implantar vivienda unifamiliar siempre y cuando se cumplan el resto de las determinaciones de la calificación, especialmente en lo relacionado a alineación continua de la fachada y alturas de la edificación.

7. Equipamiento público. En cualquiera de sus formas siempre que se respeten las condiciones de edificación y forma de los edificios dispuestas para la calificación Manzana Cerrada.

8. Equipamiento privado. En las mismas condiciones que el anterior.

9. Terciario. Se podrá implantar prioritariamente en las plantas bajas, y/o en el resto de plantas siempre y cuando se cumplan las condiciones de edificación y forma de los edificios dispuestas para la calificación Manzana Cerrada.

10. Discrecionalmente, se permitirán aquellas actividades industriales correspondientes a la 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categorías, definidas en el artículo 8.2.14 y en las condiciones que se marcan en el mismo.

2. Usos prohibidos.

No se permiten los usos de industrias de categoría superior a la segunda.

Artículo 11.2.29. Dotación de aparcamientos.

3. Será necesaria la ubicación de al menos una plaza de garaje en el interior de parcela por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificados.

4. En casos justificados, sólo en aquellas zonas ya consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan, se podrá eximir total o parcialmente esta determinación bajo las condiciones del Artículo 9.7.1.

Artículo 11.2.30. Condiciones particulares de fuera de ordenación.

1. Con el objetivo de adecuar la regulación del Plan General a las obras y edificaciones existentes en el núcleo urbano consolidado, no se considerarán fuera de ordenación aquellas que se desarrollen en manzanas calificadas como «M» de las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes, y que sean conformes a licencia municipal, siempre y cuando no contradigan los parámetros básicos de edificabilidad, número de plantas y tipología (unifamiliar o plurifamiliar). Se exceptúan de esta regla las edificaciones declaradas expresamente como fuera de ordenación.

2. En edificaciones que se consideren fuera de ordenación en el ámbito señalado, y salvo los casos que expresamente sean definidos en este Plan General como totalmente incompatibles con la nueva ordenación, se entenderá que, en aplicación del art. 34.b) de la LOUA, se consideran como parcialmente incompatibles con la nueva ordenación, por lo que se podrán autorizar obras de reforma y mejora de la edificación, cambio de uso y licencias de actividad, además de las propias del régimen de la edificación fuera de ordenación.

Sección 3.<sup>a</sup>

Calificación Residencial Suburbana (SU)

Artículo 11.2.31. Ámbito de aplicación.

Comprende las superficies de Suelo Urbano correspondientes a este área así calificadas en el correspondiente plano de Ordenación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano 04. Ordenación de los Núcleos Urbanos. Ordenación Completa con las letras SU.

Artículo 11.2.32. Condiciones de Parcela mínima.

1. Se establece la parcela mínima como aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 80 m<sup>2</sup>.
- Linderos frontal mínimo: 7 m lineales.

2. Sin perjuicio de lo anterior, y de lo establecido en las Normas Generales de Edificación. Condiciones de Parcela, serán edificables todas aquellas parcelas existentes en el momento de la aprobación del presente Plan General.

Artículo 11.2.33. Posición de la edificación en la parcela.

1. Se tenderá a conformar patios de manzana, disponiendo de forma preferente libre el fondo de la parcela, de forma que se produzca una mejora de la habitabilidad mediante la creación de los citados patios de manzana. Esta disposición no implicará necesariamente la mancomunidad de los patios.

2. Deberá adosarse a las alineaciones obligatorias fijadas por los planos correspondientes en este Plan y las que fijen el planeamiento de desarrollo, así como a los linderos laterales. Excepcionalmente y previo Estudio de Detalle, podrá no adosarse a uno de los linderos siempre y cuando se complete la línea de fachada en planta baja hasta una altura de 3 m, y se trate la medianera que quede descubierta, tanto estética como constructivamente para evitar la acción de la intemperie sobre ésta.

Artículo 11.2.34. Altura y número de plantas.

Las edificaciones tendrán la altura máxima que se indica en el Plano 04. Ordenación de los Núcleos Urbanos. Ordenación Completa, con las restricciones métricas fijadas en las normas generales del presente Plan.

En ausencia de dicha determinación gráfica, la altura máxima genérica para esta calificación es de 2 plantas más ático (2+a).

Artículo 11.2.35. Retranqueos.

1. No obstante la obligación de alinearse a vial, por motivos de composición estética de la fachada y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación se permitirán los retranqueos en los siguientes casos:

a) En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a tres (3) metros y, en todo caso, en tramos de fachadas de longitud igual o superior a veinticinco (25) metros.

b) Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus plantas un máximo de cinco (5) metros y mínimo de dos (2) metros desde la alineación del vial, debiendo respetar el mismo retranqueo todas las edificaciones de esa manzana, y sin dejar medianeras vistas en los extremos.

c) La última planta contenida dentro de la altura reguladora máxima podrá retranquearse libremente. Se permite la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería vista tenga tratamiento de fachada.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior será obligatorio el retranqueo cuando el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos, Alineaciones, Rasantes y Alturas fije la línea de edificación.

Artículo 11.2.36. Ocupación sobre rasante.

La ocupación máxima por plantas será:

1. Para usos residenciales.

- Para la Planta Baja, el 100% en parcelas de hasta 250 m<sup>2</sup>. Para parcelas mayores, la superficie ocupada será la resultante de calcular el 100% para los primeros 250 m<sup>2</sup> y el 80 % para los restantes, siempre que en ese exceso sobre los

250 m<sup>2</sup>, sea posible la ubicación de un patio según lo establecido en las Normas Generales de Edificación.

- En el resto de las plantas la ocupación máxima será del 80 %, siendo en los áticos la resultante de los parámetros de retranqueo obligatorio.

- En el caso de aquellas parcelas con alineación con dos o más calles, se permitirá ocupar el 100% en todas las plantas para los primeros 250 m<sup>2</sup>, y el 80% para los restantes, siendo su edificabilidad la resultante de dicha ocupación.

2. Para otros usos compatibles.

- En los casos en los que se desarrollen otros usos compatibles con el residencial con distintas necesidades de ventilación tales como terciario, la ocupación máxima de la Planta Baja podrá ser del 100% de la parcela.

Artículo 11.2.37. Ocupación bajo rasante.

Se permite en el 100% de la parcela, en las siguientes condiciones:

Semisótanos. Se permiten, en las condiciones fijadas en las Normas Generales de Edificación, y no computarán a efectos de edificabilidad ni como una planta más siempre que el techo de estos no se encuentre a más de 1,30 m sobre la rasante oficial.

Sótanos. Se permiten, en las condiciones fijadas en las Normas Generales de Edificación, un máximo de 1 planta con carácter general. Motivadamente podrán disponerse hasta 3 plantas en las parcelas que así lo permita su geometría y que estén destinadas a usos plurifamiliares.

Artículo 11.2.38. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima permitida será de 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, no siendo computable en esta cifra la edificabilidad correspondiente al cuerpo de escaleras e instalaciones correspondientes a la planta ático hasta un máximo de 25 m<sup>2</sup>, por cada núcleo de escaleras necesario para el desarrollo de la edificación.

Nota: Esta regulación particular de la edificabilidad de la planta ático viene motivada, en coherencia con las determinaciones asimilables del resto de calificaciones, para equiparar el tratamiento de las calificaciones entre sí en relación a las NNSS.

Artículo 11.2.39. Áticos.

Se permiten como norma general, y así queda grafiado expresamente en el rótulo de altura de la edificación «+a» en dicha manzana.

Se deberán de retranquear al menos 3 m a la línea de fachada.

Artículo 11.2.40. Patios.

Se atenderá a lo dispuesto en las Normas Generales. No se permitirán patios abiertos a fachada.

Artículo 11.2.41. Construcciones por encima de la altura máxima.

Se autoriza la edificación por encima de la altura reguladora para un uso exclusivo de instalaciones y otros elementos dispuestos en las Condiciones Generales de Edificación. Por encima de la planta ático únicamente se dispondrán este tipo de elementos accesorios, y no se permite expresamente elevar la caja de escaleras por encima del mismo.

Artículo 11.2.42. Condiciones de estética.

Se admitirán cuerpos volados abiertos en un recorrido máximo del 60% de la longitud de la fachada.

Artículo 11.2.43. Condiciones de uso.

Usos permitidos.

Uso característico: Residencial plurifamiliar.

Usos compatibles: Se establecen los siguientes.



11. Residencial unifamiliar. Se podrá implantar vivienda unifamiliar siempre y cuando se cumplan el resto de las determinaciones de la calificación, especialmente en lo relacionado a alineación continua de la fachada y alturas de la edificación.

12. Equipamiento público. En cualquiera de sus formas siempre que se respeten las condiciones de edificación y forma de los edificios dispuestas para la calificación Manzana Cerrada.

13. Equipamiento privado. En las mismas condiciones que el anterior.

14. Terciario. Se podrá implantar prioritariamente en las plantas bajas, y en el resto de plantas siempre y cuando se cumplan las condiciones de edificación y forma de los edificios dispuestas para la calificación Manzana Cerrada.

15. discrecionalmente, se permitirán aquellas actividades industriales correspondientes a la 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categorías, definidas en el 8.2.14 y en las condiciones que se marcan en el mismo.

Usos prohibidos.

No se permiten los usos de industrias de categoría superior a la segunda.

Artículo 11.2.44. Dotación de aparcamientos.

5.. Será necesaria la ubicación de al menos una plaza de garaje en el interior de parcela cada 100 m<sup>2</sup> edificadas.

6. En casos justificados, se podrá eximir total o parcialmente esta determinación bajo las condiciones del artículo 9.7.1.

Artículo 11.2.45. Condiciones particulares de fuera de ordenación.

1. Con el objetivo de adecuar la regulación del Plan General a las obras y edificaciones existentes en el núcleo urbano consolidado, no se considerarán fuera de ordenación aquellas que se desarrollen en manzanas calificadas como «M» de las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes, y que sean conformes a licencia municipal, siempre y cuando no contradigan los parámetros básicos de edificabilidad, número de plantas y tipología (unifamiliar o plurifamiliar). Se exceptúan de esta regla las edificaciones declaradas expresamente como fuera de ordenación.

2. En edificaciones que se consideren fuera de ordenación en el ámbito señalado, y salvo los casos que expresamente sean definidos en este Plan General como totalmente incompatibles con la nueva ordenación, se entenderá que, en aplicación del art. 34.b) de la LOUA, se consideran como parcialmente incompatibles con la nueva ordenación, por lo que se podrán autorizar obras de reforma y mejora de la edificación, cambio de uso y licencias de actividad, además de las propias del régimen de la edificación fuera de ordenación.

#### Sección 4.<sup>a</sup>

##### Calificación residencial unifamiliar en Hilera (UH)

Artículo 11.2.46. Ámbito de aplicación.

Comprende las superficies de Suelo Urbano correspondientes a este área así calificadas en el correspondiente plano de Ordenación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano 04. Ordenación de los Núcleos Urbanos. Ordenación Completa con las letras UH.

Artículo 11.2.47. Condiciones de Parcela mínima.

1. Se establece la parcela mínima como aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 120 m<sup>2</sup>.
- Lindero frontal mínimo: 6 m lineales.

2. Sin perjuicio de lo anterior, y de lo establecido en las Normas Generales de Edificación. Condiciones de Parcela,

serán edificables todas aquellas parcelas existentes en el momento de la aprobación del presente Plan General.

Artículo 11.2.48. Posición de la edificación en la parcela.

1. La edificación se retranqueará de la línea de fachada una distancia mínima de 3 metros, permitiéndose la aproximación a dicha línea en el caso de tratarse del cuerpo de edificación correspondiente a la cochera una longitud no superior a 3 m.

2. En casos en esquina, se entenderá el retranqueo obligatorio a la fachada principal, pudiendo adosarse al lindero lateral en caso de que no se dejen medianeras vistas, debiendo resolverse la continuidad de la línea de fachada en la manzana.

Artículo 11.2.49. Altura y número de plantas.

Las edificaciones tendrán la altura máxima que se indica en el Plano 04. Ordenación de los Núcleos Urbanos. Ordenación Completa, con las restricciones métricas fijadas en las normas generales del presente Plan.

En ausencia de dicha determinación gráfica, la altura máxima genérica para esta calificación es de 2 plantas más ático (2+a).

Artículo 11.2.50. Ocupación sobre rasante.

La ocupación máxima por plantas será:

- Para la Planta Baja, el 65%.
- En el resto de las plantas la ocupación máxima será del 65 %, siendo en los áticos la resultante de los parámetros de retranqueo obligatorio.

Artículo 11.2.51. Ocupación bajo rasante.

Se permite en el 100% de la parcela, en las siguientes condiciones:

Semisótanos. Se permiten, en las condiciones fijadas en las Normas Generales de Edificación, y no computarán a efectos de edificabilidad ni como una planta más siempre que el techo de estos no se encuentre a más de 1,30 m sobre la rasante oficial.

Sótanos. Se permiten, en las condiciones fijadas en las Normas Generales de Edificación, un máximo de 1 planta.

Artículo 11.2.52. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima permitida será de 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Artículo 11.2.53. Áticos.

Se permiten como norma general, y así queda grafiado expresamente en el rótulo de altura de la edificación «+a» en dicha manzana.

Se deberán de retranquear al menos 3 m a la línea de edificación, tanto de fachada como trasera.

Artículo 11.2.54. Patios.

Se atenderá a lo dispuesto en las Normas Generales. No se permitirán patios abiertos a fachada.

Artículo 11.2.55. Construcciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la planta ático únicamente se dispondrán este tipo de elementos accesorios, y no se permite expresamente elevar la caja de escaleras por encima del mismo.

Artículo 11.2.56. Condiciones de estética.

Se admitirán cuerpos volados abiertos en un recorrido máximo del 60% de la longitud de la fachada.

Artículo 11.2.57. Condiciones de uso.

Usos permitidos.

Uso característico: Residencial unifamiliar.

Usos compatibles: Se establecen los siguientes.

16. Equipamiento público. En cualquiera de sus formas siempre que se respeten las condiciones de edificación y forma de los edificios dispuestas para la calificación Manzana Cerrada.

17. Equipamiento privado. En las mismas condiciones que el anterior.

18. Terciario. Se podrá implantar prioritariamente en las plantas bajas, y en el resto de plantas siempre y cuando se cumplan las condiciones de edificación y forma de los edificios dispuestas para la calificación Manzana Cerrada.

19. Discrecionalmente, se permitirán aquellas actividades industriales correspondientes a la 1.ª y 2.ª categorías, definidas en el 8.2.14 y en las condiciones que se marcan en el mismo.

Usos prohibidos.

No se permiten los usos de industrias de categoría superior a la segunda.

Artículo 11.2.58. Dotación de aparcamientos.

7. Será necesaria la ubicación de al menos una plaza de garaje en el interior de parcela cada 100 m<sup>2</sup> edificadas.

8. En casos justificados, se podrá eximir total o parcialmente esta determinación bajo las condiciones del artículo 9.7.1.

Artículo 11.2.59. Condiciones particulares de fuera de ordenación.

1. Con el objetivo de adecuar la regulación del Plan General a las obras y edificaciones existentes en el núcleo urbano consolidado, no se considerarán fuera de ordenación aquellas que se desarrollen en manzanas calificadas como «M» de las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes, y que sean conformes a licencia municipal, siempre y cuando no contradigan los parámetros básicos de edificabilidad, número de plantas y tipología (unifamiliar o plurifamiliar). Se exceptúan de esta regla las edificaciones declaradas expresamente como fuera de ordenación.

2. En edificaciones que se consideren fuera de ordenación en el ámbito señalado, y salvo los casos que expresamente sean definidos en este Plan General como totalmente incompatibles con la nueva ordenación, se entenderá que, en aplicación del art. 34.b) de la LOUA, se consideran como parcialmente incompatibles con la nueva ordenación, por lo que se podrán autorizar obras de reforma y mejora de la edificación, cambio de uso y licencias de actividad, además de las propias del régimen de la edificación fuera de ordenación.

#### Sección 5.ª

Calificación Residencial Unifamiliar Aislada (UA y UAI)

Artículo 11.2.60. Ámbito de aplicación.

Comprende las superficies de Suelo Urbano correspondientes a este área así calificadas en el correspondiente plano de Ordenación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano 04. Ordenación de los Núcleos Urbanos. Ordenación Completa con las letras UA y UAI.

En ausencia de determinación de la subzona (UA) se atenderá a la disposición del Tipo 1 (UA), exceptuando la zona proveniente del Suelo urbanizable de las NNSS «Zona 8», en la que es de aplicación la calificación Tipo 2 (UAI).

Artículo 11.2.61. Condiciones de Parcela mínima.

Será aquella que tenga un frente de fachada de 14 m y una superficie:

En Unifamiliar Aislada UA tipo 1 de 300 m<sup>2</sup>.

En Unifamiliar Aislada UAI tipo 2 de 400 m<sup>2</sup>.

Artículo 11.2.62. Posición de la edificación en la parcela.

Será aislada con los retranqueos fijados, salvo en el caso de parear edificaciones, descrito en el apartado de Retranqueos de la presente sección.

Artículo 11.2.63. Altura y número de plantas.

Son las fijadas por los planos correspondientes en este Plan.

La máxima altura permitida en planta baja, se determinará según las determinaciones de las Normas Generales de Edificación, en su apartado «Altura libre de pisos».

La altura máxima de la edificación será de dos plantas, con un máximo de 7,50 m. Para la determinación de alturas en calles con declive habrá de estarse a las reglas de medición de alturas de las Normas Generales.

Artículo 11.2.64. Retranqueos.

La edificación se retranqueará un mínimo de 3 m de los linderos a las parcelas contiguas y 3 m a fachada.

Podrá adosarse a uno de los linderos laterales siempre y cuando exista acuerdo protocolizado ante notario, de forma que ambas edificaciones conformen una unidad (viviendas pareadas). En este caso, y durante el tiempo en el cual sólo existiera una edificación, la medianera deberá ser tratada igualmente que el paramento de fachada.

Artículo 11.2.65. Ocupación sobre rasante.

La superficie máxima de ocupación será para todas las plantas:

En Unifamiliar Aislada tipo 1 del 40%.

En Unifamiliar Aislada tipo 2 del 30%.

Artículo 11.2.66. Ocupación bajo rasante.

Se permite en la proyección de la edificación y hasta el frente de parcela en las siguientes condiciones:

Sótanos/semisótanos. Se permiten y no computarán a efectos de edificabilidad ni como una planta más siempre que el techo de estos no se encuentre sobre la rasante oficial, a una distancia superior a 0,50 m.

Artículo 11.2.67. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será:

En Unifamiliar Aislada tipo 1 de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En Unifamiliar Aislada tipo 2 de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Artículo 11.2.68. Áticos.

No se permiten salvo que estén expresamente grafiados como «+a».

Artículo 11.2.69. Patios.

Se atenderá a lo dispuesto en las Normas Generales.

Artículo 11.2.70. Construcciones por encima de la altura máxima.

No se permiten.

Artículo 11.2.71. Condiciones de estética.

Cuerpos volados cerrados.

Fuera de las alineaciones oficiales no se admiten cuerpos volados cerrados, permitiéndose miradores en las condiciones que se establecen en las Normas Generales, con la limitación de que su recorrido máximo a lo largo de la fachada, con respecto a la longitud de esta no será superior al 30 % de la misma.

Balcones o voladizos abiertos.

Fuera de las alineaciones oficiales se admiten en las Normas Generales. La longitud total de recorrido de los balcones a lo largo de una fachada (a la que habrá que sumar la de los miradores, en caso de existir), no podrá ser superior al 65 %

de la longitud de la fachada, con la limitación que se establece en cuanto a separación de medianerías.

Artículo 11.2.72. Condiciones de uso.  
Usos permitidos.

El uso predominante es el residencial, en vivienda unifamiliar. También serán compatibles los usos Terciarios y Dotacionales. Se permitirán discrecionalmente aquellas actividades industriales correspondientes a la 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> categoría, definidas en el 8.2.14 y en las condiciones que se marcan en el mismo.

Usos prohibidos.

No se permiten los usos de categoría superior a la 3.<sup>a</sup>.

Artículo 11.2.73. Dotación de aparcamientos.

9. Será necesaria la ubicación de al menos una plaza de garaje en el interior de parcela cada 120 m<sup>2</sup> edificadas, o al menos una por vivienda.

10. En casos justificados, se podrá eximir total o parcialmente esta determinación bajo las condiciones del artículo 9.7.1.

#### Sección 6.<sup>a</sup> Calificación Terciario (T)

Artículo 11.2.74. Ámbito de aplicación.

Comprende las superficies de Suelo Urbano correspondientes a este área así calificadas en el correspondiente plano de Ordenación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano 04. Ordenación de los Núcleos Urbanos. Ordenación Completa con las letras T.

Artículo 11.2.75. Condiciones de parcela mínima.

1. Se establece la parcela mínima como aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 150 m<sup>2</sup>.
- Linderos frontal mínimo: 8 m lineales.

2. Sin perjuicio de lo anterior, y de lo establecido en las Normas Generales de Edificación. Condiciones de Parcela, serán edificables todas aquellas parcelas existentes en el momento de la aprobación del presente Plan General.

Artículo 11.2.76. Posición de la edificación en la parcela.

Se atenderá a los retranqueos fijados, salvo en caso de parear edificaciones, descrito en el de Retranqueos de la presente sección.

Artículo 11.2.77. Altura y número de plantas.

Son las fijadas por los planos correspondientes en este Plan.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas, o la que determinen el planeamiento de desarrollo. Para la determinación de alturas en calles con declive habrá de estarse a las reglas de medición de alturas de las Normas Generales.

La máxima altura permitida en cada planta se determinará según las determinaciones de las Normas Generales de Edificación, artículo 9.2.2.

Artículo 11.2.78. Retranqueos.

La edificación se retranqueará un mínimo de 3 m a fachada.

Artículo 11.2.79. Ocupación sobre rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el setenta y cinco (75%) por ciento de la superficie de la parcela neta.

2. La superficie ocupable calculada según la regla anterior podrá disponerse libremente, en coherencia con lo es-

tablecido anteriormente sobre separación a linderos y entre edificaciones.

Artículo 11.2.80. Ocupación bajo rasante.

Se permite en el 100% de la parcela en las siguientes condiciones:

Sótanos/semisótanos. Se permiten y no computarán a efectos de edificabilidad ni como una planta más siempre que el techo de estos no se encuentre sobre la rasante oficial, a una distancia superior a 0,50 m.

Artículo 11.2.81. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será:

En parcelas de Suelo Urbano consolidadas existentes a la entrada en vigor del presente Plan: de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En el resto de suelo, el planeamiento de desarrollo determinará las condiciones en función de la ordenación.

Artículo 11.2.82. Áticos.

No se permiten salvo que estén expresamente grafiados como «+a».

Artículo 11.2.83. Patios.

Se atenderá a lo dispuesto en las Normas Generales.

Artículo 11.2.84. Construcciones por encima de la altura máxima.

Se autoriza la edificación por encima de la altura reguladora para un uso exclusivo de cuarto de escaleras, ascensor e instalaciones siempre y cuando la edificación máxima no sea superior a 25 m<sup>2</sup>.

Artículo 11.2.85. Condiciones de estética.

Cuerpos volados cerrados.

Fuera de las alineaciones oficiales no se admiten cuerpos volados cerrados, permitiéndose miradores en las condiciones que se establecen en las Normas Generales, con la limitación de que su recorrido máximo a lo largo de la fachada, con respecto a la longitud de esta no será superior al 30% de la misma.

Balcones o voladizos abiertos.

Fuera de las alineaciones oficiales se admiten en las Normas Generales. La longitud total de recorrido de los balcones a lo largo de una fachada (a la que habrá que sumar la de los miradores, en caso de existir), no podrá ser superior al 65 % de la longitud de la fachada, con la limitación que se establece en cuanto a separación de medianerías.

Artículo 11.2.86. Condiciones de uso.

Usos permitidos.

El uso predominante es el terciario en todas sus formas. Se permitirán discrecionalmente aquellas actividades industriales correspondientes a la 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> categoría, definidas en el 8.2.14 y en las condiciones que se marcan en el mismo. También se permitirán los usos dotacionales.

Usos prohibidos.

No se permiten los usos de categoría superior a la 3.<sup>a</sup>

#### Sección 7.<sup>a</sup> Calificación Industrial (I)

Artículo 11.2.87. Ámbito de aplicación.

Comprende las superficies de Suelo Urbano así calificadas en el correspondiente plano de ordenación completa (Plano 04).

Artículo 11.2.88. Condiciones de Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima indivisible aquella que tenga una superficie de 250 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de fachada de 12 m.

Artículo 11.2.89. Posición de la edificación en la parcela.

Será retranqueada 4 m de la línea de fachada. Mediante un Estudio de Detalle que lo justifique, podrá adosarse al lindero frontal en hasta un 50% de la longitud de fachada. También deberá retranquearse 3 m de los linderos laterales.

Estas condiciones de posición no serán de aplicación en las edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan y que estuvieran legalmente edificadas respecto al anterior planeamiento.

Artículo 11.2.90. Altura y número de plantas.

Se establece una altura máxima de 2 plantas, con el criterio de altura que determinan las normas generales en su artículo 9.9.2. Motivadamente, cuando las actividades a desarrollar necesiten de una mayor altura ésta podrá ser concedida mediante la tramitación y justificación con un Estudio de Detalle, sin que esto genere aumento de edificabilidad y vinculado al mantenimiento de la actividad en cuestión.

Artículo 11.2.91. Ocupación sobre rasante.

Será del 80% como máximo. Estas condiciones de ocupación no serán de aplicación en las edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan y que estuvieran legalmente edificadas respecto al anterior planeamiento.

Artículo 11.2.92. Ocupación bajo rasante.

Se permite en el 100% de la parcela en las siguientes condiciones:

Sótanos/semisótanos. Se permiten y no computarán a efectos de edificabilidad ni como una planta más siempre que el techo de estos no se encuentre sobre la rasante oficial, a una distancia superior a 0,80 m.

Artículo 11.2.93. Edificabilidad máxima.

El máximo edificable será de 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Artículo 11.2.94. Áticos.

No se permiten.

Artículo 11.2.95. Construcciones por encima de la altura máxima.

No se permiten.

Artículo 11.2.96. Condiciones de uso.

Usos permitidos.

El uso predominante es el industrial, permitiéndose todas aquellas actividades de almacenaje, conservación, exposición, etc., y la edificación residencial para el caso de vivienda destinada al personal encargado de la vigilancia del complejo o de la conservación de las diferentes industrias, así como aquellos edificios representativos de las mismas. La edificación residencial para el caso de personal de vigilancia podrá instalarse de forma complementaria a la instalación industrial, siempre y cuando éste tenga cubierto su programa de necesidades espaciales, sea declarada estrictamente necesaria previo informe municipal, y hasta un máximo de 150 m<sup>2</sup> construidos.

Usos prohibidos.

No se permiten los usos de industrias definidas como de 5.ª categoría en el artículo 8.2.14, y en general como no compatibles con el medio urbano, considerándose como tales las que cumplan los siguientes requisitos:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior.

e) Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

#### Sección 8.ª

##### Calificación Equipamiento Comunitario (E)

Artículo 11.2.97. Ámbito de aplicación.

Comprende las superficies de Suelo Urbano así calificadas en el correspondiente plano de ordenación.

Artículo 11.2.98. Condiciones de Parcela mínima.

Serán las parcelas que en su caso deriven de la gestión y desarrollo del planeamiento.

Artículo 11.2.99. Posición de la edificación en la parcela.

Se adecuarán a la tipología imperante en su entorno, o a la que justificadamente sea necesaria para el correcto desarrollo del uso al que se destina.

Artículo 11.2.100. Altura y número de plantas.

Se adecuarán a la tipología imperante en su entorno.

Artículo 11.2.101. Ocupación sobre rasante.

Ocupación máxima en planta.

Se adecuarán a la tipología imperante en su entorno.

Artículo 11.2.102. Ocupación bajo rasante.

Semisótanos/sótanos.

Se permiten y no computarán a efectos de edificabilidad como una planta más siempre que el techo de estos no se encuentre a más de 1.30 m. sobre la rasante oficial.

Artículo 11.2.103. Edificabilidad máxima.

Edificabilidad.

Se adecuarán a la edificabilidad imperante en su entorno, con una limitación de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el equipamiento privado y de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para los equipamientos deportivos.

Artículo 11.2.104. Condiciones de estética.

Cuerpos volados cerrados, balcones y voladizos abiertos.

La composición será libre para todos estos aspectos.

Artículo 11.2.105. Condiciones de uso.

Usos permitidos.

Los usos permitidos en esta área serán los propios de las actividades que se desarrollan en la actualidad, permitiéndose la edificación de una vivienda para el portero o guarda.

Usos prohibidos.

No se permiten los usos de industrias en ninguna de sus categorías ni los residenciales, a excepción de lo indicado en el apartado anterior.

Artículo 11.2.106. Tipología de la edificación.

Se adecuarán a la tipología imperante en su entorno, o a la que justificadamente sea necesaria para el correcto desarrollo del uso al que se destina.

#### Sección 9.ª

##### Calificación Espacios Libres (EL)

Artículo 11.2.107. Espacios libres.

1. Parques Urbanos.

Corresponde al uso de espacios libres ajardinados y/o forestados con incidencia importante en la estructura general urbana, y que afectan a las condiciones generales de calidad ambiental y salubridad de la ciudad, que se destinan básica, aunque no exclusivamente, al ocio y reposo de la población.



Para el caso de uso pormenorizado de parque, se admitirán sobre dicho suelo usos de equipamiento comunitario deportivos o de servicios de interés público y social, en instalaciones cubiertas o descubiertas, o usos terciarios comerciales de apoyo, en régimen de concesión administrativa, con las siguientes condiciones:

Solo podrá edificarse en parcelas de Espacios Libres Mayores de 1.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima del dos por ciento (2%) de la superficie total del parque, con un máximo de veinticinco (25) m<sup>2</sup>.

Las edificaciones no podrán superar una (1) planta de altura, cuatro (4) metros desde la rasante del terreno.

No se permite la edificación bajo rasante.

Las edificaciones se retranquearán un mínimo de seis (6) metros a todos los linderos de la parcela.

2. Plazas, Jardines y Zonas verdes.

Comprende la dotación de terrenos con uso de espacios libres enclavados en áreas de usos globales residenciales, industriales, terciarios, institucionales y/o de equipamientos comunitarios, destinados al disfrute de la población con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

Se admitirán sobre dicho suelo usos de equipamiento comunitario deportivos o de servicios de interés público y social, en instalaciones cubiertas o descubiertas, o usos terciarios comerciales de apoyo, en régimen de concesión administrativa, con las siguientes condiciones:

Solo podrá edificarse en parcelas de Espacios Libres Mayores de 200 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima del dos por ciento (2%) de la superficie total del parque, con un máximo de cinco (5) m<sup>2</sup>.

Las edificaciones no podrán superar una (1) planta de altura, cuatro (4) metros desde la rasante del terreno, y deberán ser de carácter desmontable.

No se permite la edificación bajo rasante.

Las edificaciones se retranquearán un mínimo de tres (3) metros a todos los linderos de la parcela.

Se incluyen, asimismo, las denominadas Bandas de Protección Ambiental señaladas en planes de usos como uso pormenorizado de espacios libres. Estas bandas se tratarán con arbolado de gran porte y densidad, con el objeto de "aislar" los núcleos urbanos del medio rural en el que se ubican.

3. Ordenación de los espacios libres.

En todo caso, los espacios libres que se identifican en la documentación gráfica del presente PGOU, se adecuarán para estancia de las personas, mediante la plantación de arbolado que asegure zonas suficientes de sombra, y la disposición de mobiliario urbano cuyo diseño se adecuará a la función urbana que deba cumplir.

Los Proyectos para desarrollo de espacios libres definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada, en concordancia con la ordenanza municipal vigente.

Acceso a la edificación desde los Parques y Jardines.

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada adyacente con una anchura mínima de 3 metros que posibilite el acceso de personas y vehículos de servicio y emergencia.

#### Sección 10.<sup>a</sup>

##### Cuadro comparativo de calificaciones

Artículo 11.2.108. Cuadro Comparativo de Calificaciones.

Se adjunta un cuadro comparativo de las distintas calificaciones.

NORMAS URBANÍSTICAS

PGOU DÚRCAL

	MC Manzana Cerrada	MM Manzana entre Medianeras	SU Residencial Suburbana	UH Unifamiliar en Hilería	UA Unifamiliar Aislada	T Terciario	I Industrial	Eq Equipamiento
parcela mínima	sup min.: 80m2 2.fachada min: 6m 3.parcelas existentes	sup min.: 80m2 2.fachada min: 6m 3.parcelas existentes	sup min.: 80m2 2.fachada min: 6m 3.parcelas existentes	UA1 / UA2 sup: 300/400 o existente fachada 14/14 o existente	UA1 / UA2 sup: 300/400 o existente fachada 14/14 o existente	sup min.: 150m2 2.fachada min: 8m 3.parcelas existentes	sup min.: 250m2 2.fachada min: 12m 3.parcelas existentes	sup min: existente fachada: existente
posición de la edificación	alineada a vial y linderos laterales	alineada a vial y linderos laterales	alineada a vial y linderos laterales salvo ED según art.11.2.17	aislada en parcela o pareda con acuerdo notarial	aislada en parcela o pareda con acuerdo notarial	retranqueo del lindero frontal 3m.	4m a fachada y 3m a linderos laterales	según la calificación de su entorno
número de plantas	3 plantas, 3 plantas + ático y 4 plantas.	3 plantas, 3 plantas + ático y 4 plantas.	2 plantas + ático	2 plantas + ático	2 plantas + ático	2 plantas para SUC.	2 plantas	según la calificación de su entorno
retranqueos	1. Cuando así lo exija la ordenación gráfica 2.sin dejar medianeras vistas según art.11.2.5	1. Cuando así lo exija la ordenación gráfica 2.sin dejar medianeras vistas según art.11.2.5	1. Cuando así lo exija la ordenación gráfica 2.sin dejar medianeras vistas según art.11.2.19	3 metros a lindero frontal	3 metros a todos los linderos	3 metros a lindero frontal	4 metros a lindero frontal y 3 a laterales	según la calificación de su entorno
ocupación sobre rasante planta baja	1. parcelas hasta 300 m2:100% 2.parcelas mayores: 100%en 300m2 + 85% resto excepto patios	1. parcelas hasta 300 m2:100% 2.parcelas mayores: 100%en 300m2 + 85% resto excepto patios	1. parcelas hasta 300 m2:100% 2.parcelas mayores: 100%en 300m2 + 85% resto excepto patios	65%	UA1:40% UA2:30%	75%	80%	según la calificación de su entorno
ocupación sobre rasante resto de plantas	90%	90%	90%	misma que p.baja	misma que p.baja	75%	80%	según la calificación de su entorno
ocupación bajo rasante	100% de la parcela y hasta 3 plantas	100% de la parcela y hasta 3 plantas	100% de la parcela y hasta 1 planta (3 en plurifamiliar)	1 planta en la proyección vertical de la edificación	1 planta en la proyección vertical de la edificación	1 planta en la proyección vertical de la edificación	100% de la parcela y hasta 1 planta.	según la calificación de su entorno
edificabilidad máxima	3 plantas: 2,55m2/m2 4plantas:3,60m2/m2	3 plantas: 2,55m2/m2 2p+ático: 1,80m2/m2	2p+ático: 1,60m2/m2	1,3 m2/m2	UA1 0,8m2/m2 UA2 0,4m2/m2	1,5 m2/m2	1,3 m2/m2	según la calificación de su entorno equip. Privado 2m2/m2 equip deportivo 0,5m2/m2
áticos	según la ordenación gráfica	según la ordenación gráfica	según la ordenación gráfica	según la ordenación gráfica	según la ordenación gráfica	no se permiten	no se permiten	no se permiten
construcciones por encima de la altura máxima	elementos auxiliares hasta 25 m2techo	elementos auxiliares hasta 25 m2techo	elementos auxiliares hasta 25 m2techo	no se permiten	no se permiten	elementos auxiliares hasta 25 m2techo	no se permiten	según la calificación de su entorno
uso compatible	residencial unif., equipamiento, terciario y discrecionalmente actividades industriales categoría 1 y2.	residencial unif., equipamiento, terciario y discrecionalmente actividades industriales categoría 1 y2.	residencial unif., equipamiento, terciario y discrecionalmente actividades industriales categoría 1 y2.	equipamiento, terciario y discrecionalmente actividades industriales categoría 1 2 y 3.	equipamiento, terciario y discrecionalmente actividades industriales categoría 1 2 y 3.	equipamiento y discrecionalmente actividades industriales categoría 1 2 y 3.	industria en todas sus categorías compatible con el medio urbano	equipamiento
uso prohibido	industria superior a categoría 2ª	industria superior a categoría 2ª	industria superior a categoría 2ª	industria superior a categoría 3ª	industria superior a categoría 3ª	industria superior a categoría 3ª	actividades molestas e insalubres	el resto