



---

## SUMARIO

---

(Continuación del fascículo 1 de 3)

### 5. Anuncios

#### 5.2. Otros anuncios

PÁGINA

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Anuncio de 21 de abril de 2010, de la Delegación Provincial de Córdoba, de Certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas del Cumplimiento de resolución y documento técnico refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra, en el municipio de Cabra, de Toma de Conocimiento de 10 de diciembre de 2009.

98

Número formado por tres fascículos

Lunes, 17 de mayo de 2010

Año XXXII

Número 94 (2 de 3)

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



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

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

*ANUNCIO de 21 de abril de 2010, de la Delegación Provincial de Córdoba, de Certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas del Cumplimiento de resolución y documento técnico refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra, en el municipio de Cabra, de Toma de Conocimiento de 10 de diciembre de 2009.*

Expediente P-43/08.

EXPEDIENTE DE CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN 2  
Y DOCUMENTO TÉCNICO REFUNDIDO PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CABRA,  
EN EL MUNICIPIO DE CABRA

PUBLICACIÓN DE CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO

TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN EL PROCEDIMIENTO  
DE APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN  
URBANÍSTICA

Expediente P-43/08: Cumplimiento de Resolución 2 y documento técnico refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra, formulado por dicho Ayuntamiento.

El Delegado Provincial en Córdoba de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, conforme a lo dispuesto en los arts. 33.2.b de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento, considera lo siguiente:

1. Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CPOT y U.), en sesión celebrada con fecha 29 de julio de 2009, resolvió la aprobación definitiva del expediente de referencia, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, señaladas en el apartado segundo del cuarto fundamento de derecho de la referida resolución, quedando condicionada su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, y la publicación de las Normas Urbanísticas, en tanto no sean efectuadas y aprobadas por la Corporación Municipal, y comunicadas a esta Delegación Provincial.

2. Que con fecha 30 de octubre de 2009 tiene entrada en esta Delegación Provincial oficio del Ayuntamiento de Cabra comunicando la aprobación por el Pleno de la subsanación de deficiencias señaladas en sesión celebrada con fecha 28 de septiembre de 2009, y solicitando la inscripción del instrumento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

3. Que la presente subsanación de deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística cumplimenta, en lo básico, el referido acuerdo de la CPOT y U., de 29 de julio de 2009, según el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Provincial.

En consecuencia se dispone lo siguiente:

Primero. Que se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en la resolución de la CPOT y U. de 29 de julio de 2009, y cumplimentada la comunicación a esta Delegación

Provincial exigida en la misma, conforme a lo dispuesto en los arts. 33.2.b de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento.

Segundo. Que se proceda a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, en la Unidad Registral de esta Delegación Provincial, de conformidad con el art. 40 de LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico; y una vez realizada la inscripción, se proceda a la publicación del contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo previsto en el artículo 41.2 de la LOUA.

En Córdoba, a 10 de diciembre de 2009. El Delegado Provincial, Fdo.: Francisco García Delgado.

PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS.

TÍTULO II. PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Capítulo I. Publicidad de los instrumentos de planeamiento.

Capítulo II. Información de las determinaciones de los planes a los administrados.

TÍTULO III. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Capítulo II. Instrumentos de ordenación.

Capítulo III. Instrumentos de gestión.

Capítulo IV. Instrumentos de Ejecución.

TÍTULO IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Capítulo II. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico de las distintas Clases de Suelo.

Sección 1.ª Régimen Urbanístico del Suelo Urbano.

Sección 2.ª Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable.

Sección 3.ª Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable.

Capítulo III. Alteraciones en la Adscripción del Régimen Urbanístico de las Distintas Clases de Suelo y del Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad en atención al Desarrollo y Ejecución del Presente Plan.

TÍTULO V. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Capítulo II. El Patrimonio Municipal de Suelo y los Instrumentos para su Gestión, Ampliación, Conservación y Control.

Capítulo III. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

Sección 1.ª Disposiciones Generales.

Sección 2.ª La Calificación para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en este Plan General.

Sección 3.ª La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización y el Planeamiento de Desarrollo.

Sección 4.<sup>a</sup> De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Cálculo del Aprovechamiento.

Sección 5.<sup>a</sup> Medidas de Control del Cumplimiento de la Calificación de Suelo Para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública.

Capítulo IV. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Capítulo V. Licencias Urbanísticas.

Sección 1.<sup>a</sup> Actividades sujetas y clases de Licencias.

Sección 2.<sup>a</sup> Licencia de Parcelación.

Sección 3.<sup>a</sup> Licencia de Obras.

Sección 4.<sup>a</sup> Licencia para otras Actuaciones Urbanísticas.

Sección 5.<sup>a</sup> Licencia de Primera Utilización y de apertura de establecimientos.

Sección 6.<sup>a</sup> Eficacia de las Licencias.

Capítulo VI. El Deber de Conservación.

Sección 1.<sup>a</sup> Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles.

Sección 2.<sup>a</sup> Conservación Específica del Patrimonio Catalogado.

Sección 3.<sup>a</sup> Declaración de Ruina.

Sección 4.<sup>a</sup> Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares.

## TÍTULO VI. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS.

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Capítulo II. Sistemas Generales.

Sección 1.<sup>a</sup> Disposiciones generales.

Sección 2.<sup>a</sup> Regulación de las clases de Sistemas Generales.

Subsección Primera. Sistema General de Comunicaciones.

Subsección Segunda. Sistema General de Espacios Libres.

Subsección Tercera. Sistema General de Vías Pecuarias.

Subsección Cuarta. Sistema General de Equipamientos.

Subsección Quinta. Sistema General de Infraestructuras.

Sección 3.<sup>a</sup> Obtención de los suelos para Sistemas Generales.

Sección 4.<sup>a</sup> Colaboración de los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores en la Ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal.

Subsección Primera. Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución y Suelo Urbanizable Sectorizado.

Subsección Segunda. Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Sección 5.<sup>a</sup> Programación de los Sistemas Generales de Interés Municipal.

Capítulo III. Servicios.

Capítulo IV. Sistemas Locales.

## TÍTULO VII. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN.

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Capítulo II. Normas Básicas de Edificación.

Sección 1.<sup>a</sup> Condiciones de la Parcela.

Sección 2.<sup>a</sup> Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.

Subsección Primera: Definición y Aplicación.

Subsección Segunda: Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela.

Subsección Tercera: Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edificación.

Subsección Cuarta: Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

Subsección Quinta: Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.

Sección 3.<sup>a</sup> Condiciones de Calidad e Higiene de los edificios.

Sección 4.<sup>a</sup> Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los edificios.

Sección 5.<sup>a</sup> Condiciones de Seguridad en los edificios.

Sección 6.<sup>a</sup> Condiciones Ambientales.

Sección 7.<sup>a</sup> Condiciones de Estética.

Capítulo III. Normas Básicas de los Usos.

Sección 1.<sup>a</sup> Condiciones Comunes a todos los usos.

Sección 2.<sup>a</sup> Uso Residencial.

Sección 3.<sup>a</sup> Uso Industrial.

Subsección Primera. Condiciones de la Industria en General.

Subsección Segunda. Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Industriales.

Sección 4.<sup>a</sup> Uso Terciario.

Subsección Primera: Condiciones Particulares de uso pormenorizado de Hospedaje.

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

Subsección Tercera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Comercio.

Subsección Cuarta: Condiciones Particulares del uso Pormenorizado de Oficinas.

Subsección Quinta: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Campamento.

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

Subsección Séptima: Agrupaciones Terciarias.

Sección 5.<sup>a</sup> Uso Dotacional y Servicios Públicos.

Sección 6.<sup>a</sup> Uso Espacios Libres.

Sección 7.<sup>a</sup> Uso Infraestructuras y Servicios Urbanos.

Subsección Primera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Viario.

Subsección Segunda: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Centros de Transporte e Intercambiadores.

Subsección Tercera: Condiciones Particulares el Uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas.

Sección 8.<sup>a</sup> Uso Agropecuario.

Capítulo IV. Normas Básicas de Urbanización.

Sección 1.<sup>a</sup> La Urbanización de los Espacios Viarios.

Sección 2.<sup>a</sup> La Urbanización de los Espacios Libres.

Sección 3.<sup>a</sup> La urbanización de la zona de la ciudad.

Sección 4.<sup>a</sup> Las Infraestructuras Urbanas Básicas.

## TÍTULO VIII. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO.

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Capítulo II. La Ordenación del Suelo Urbano Consolidado.

Sección 1.<sup>a</sup> Determinaciones que Configuran la Ordenación del Suelo Urbano Consolidado.

Sección 2.<sup>a</sup> Ordenación Estructural de las Distintas Zonas.

Sección 3.<sup>a</sup> Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas.

Subsección Primera: Condiciones Particulares de la Zona Casco Antiguo.

Subsección Segunda: Condiciones Particulares de la zona de Edificación Colonia Popular.

Subsección Tercera: Condiciones Particulares de la zona de vivienda Unifamiliar Alineada.

Subsección Cuarta: Condiciones Particulares de la zona de edificación en Manzana Cerrada.

Subsección Quinta: Condiciones Particulares de la zona de vivienda Unifamiliar Adosada.

Subsección Sexta: Condiciones Particulares de la zona de vivienda Unifamiliar Agrupada Jesús Obrero.

Subsección Séptima: Condiciones Particulares de la zona de vivienda Unifamiliar Pareada.

Subsección Octava: Condiciones Particulares de la zona de vivienda Unifamiliar en Ciudad Jardín.

Subsección Novena: Condiciones Particulares de la zona de vivienda Unifamiliar Huertas Bajas.

Subsección Décima: Condiciones Particulares de la zona de edificación Abierta Intensiva.

Subsección Undécima: Condiciones Particulares de la zona de edificación Abierta Extensiva.

Subsección Duodécima: Condiciones Particulares de la zona Industrial.

Subsección Decimotercera: Condiciones Particulares de la zona Terciaria.

Subsección Decimocuarta: Condiciones Particulares de la zona Hotelera.

Subsección Decimoquinta: Condiciones Particulares de la zona de Dotaciones.

Subsección Decimosexta: Condiciones Particulares de la zona de Infraestructuras y Servicios Urbanos.

Subsección Decimoséptima: Condiciones Particulares de la zona de Espacios Libres.

Sección 4.<sup>a</sup> Determinaciones de las Áreas de Reforma Interior.

Sección 5.<sup>a</sup> Programación de las Áreas de Reforma Interior y de la edificación de solares en el Suelo Urbano Consolidado.

Capítulo III. La Ordenación del Suelo Urbano No Consolidado.

Sección 1.<sup>a</sup> Determinaciones que configuran la Ordenación del Suelo Urbano no Consolidado incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución.

Sección 2.<sup>a</sup> Ordenación estructural de los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado.

Sección 3.<sup>a</sup> Ordenanzas de edificación y uso del suelo de los distintos Sectores, Áreas y Unidades de Ejecución de Suelo Urbano no Consolidado.

Sección 4.<sup>a</sup> Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado.

Sección 5.<sup>a</sup> Áreas de Reforma Interior, Planeamiento de Desarrollo y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no Consolidado.

Sección 6.<sup>a</sup> Programación de las Actuaciones en el Suelo Urbano no Consolidado.

Capítulo IV. La Ordenación del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Sección 1.<sup>a</sup> Determinaciones que Configuran la Ordenación del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Sección 2.<sup>a</sup> Ordenación Estructural de los Distintos Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Sección 3.<sup>a</sup> Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Sección 4.<sup>a</sup> Criterios de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo.

Subsección Primera. Actuaciones y Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Subsección Segunda: Contenido de los Planes Parciales.

Subsección Tercera: Desarrollo y Ejecución de los Planes Parciales.

Subsección Cuarta: Condiciones de Ordenación de los Planes Parciales.

Subsección Quinta: Condiciones de Edificación, Uso y Urbanización en los Planes Parciales.

Sección 5.<sup>a</sup> Programación de las Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado.

Capítulo V. La Ordenación del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Sección 1.<sup>a</sup> Determinaciones que Configuran la Ordenación del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Sección 2.<sup>a</sup> Condiciones para el Desarrollo de la Ordenación Estructural de las Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Capítulo VI. La Regulación del Suelo No Urbanizable.

Sección 1.<sup>a</sup> Determinaciones que Configuran la Ordenación del Suelo No Urbanizable.

Sección 2.<sup>a</sup> Medidas para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.

Subsección Primera: Limitaciones a las Parcelaciones y Segregaciones.

Subsección Segunda: Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos.

Subsección Tercera: Limitaciones a la Autorización de Obras, Instalaciones, Edificaciones, Construcciones o Usos.

Sección 3.<sup>a</sup> Determinaciones de carácter general de los usos y las edificaciones.

Sección 4.<sup>a</sup> Ordenación de las Distintas Zonas de Suelo No Urbanizable.

Subsección Primera. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Subsección Segunda. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial.

Subsección Tercera. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por este Plan General.

Subsección Cuarta. Suelo No Urbanizable de Carácter Rural.

Sección 5.<sup>a</sup> Ordenación del Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado.

TÍTULO IX. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL.

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Capítulo II. Normas de protección del Patrimonio de Cabra.

Sección 1.<sup>a</sup> Los Bienes de Interés Cultural.

Sección 2.<sup>a</sup> El Patrimonio Arquitectónico.

Subsección Primera. Disposiciones preliminares.

Subsección Segunda. Condiciones comunes a todos los niveles de protección.

Subsección Tercera. Nivel I, Protección Integral.

Subsección Cuarta. Nivel II, Protección Arquitectónica.

Subsección Quinta. Nivel III, Protección Ambiental.

Subsección Sexta. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos Catalogados.

Sección 3.<sup>a</sup> Protección de Elementos Singulares.

Sección 4.<sup>a</sup> Los Espacios Urbanos.

Sección 5.<sup>a</sup> Protección del Patrimonio Arqueológico.

Sección 6.<sup>a</sup> Protección de Edificaciones en el medio rural.

Sección 7.<sup>a</sup> Normas de Procedimiento.

Capítulo III. Normas de protección del espacio urbano.

Sección 1.<sup>a</sup> Protección del Paisaje Urbano.

Sección 2.<sup>a</sup> Limitaciones a la publicidad exterior situada en la edificación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Primera. El Planeamiento de Desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del nuevo Planeamiento General.

Segunda. Parcelas en suelo urbano.

Tercera. Situación de fuera de ordenación.

Cuarta. Situación de fuera de ordenanza.

TÍTULO I

ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS

Artículo 1.1 (e) (p) Naturaleza y Ámbito Territorial.

1. El objeto de este Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra es la revisión con adaptación a la reforma de ordenamiento jurídico urbanístico establecida por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) del Plan General vigente en el municipio de Cabra, aprobado definitivamente en julio de 1998.

2. Este Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística estructural para la totalidad de su término municipal. Las presentes Normas Urbanísticas contienen las determinaciones estructurales en los artículos marcados con la letra (e), 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.

3. 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. Las presentes Normas Urbanísticas contienen las determinaciones de carácter pormenorizado en los artículos marcados con la letra (p), y de conformidad con la legislación urbanística vigente:

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 1.2 (p) Vigencia del Plan General.

Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de las previsiones del Plan General es de ocho (8) 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 1.3 (e) (p) Innovaciones 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 exigieren 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 ejecución, 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 1.4 (p) Documentación del Plan General: Contenido y Valor Relativo de sus Elementos.

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 General 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 Ordenación Estructural 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 Ordenación Estructural del Núcleo Urbano, a escala 1:4.000, expresa la ordenación estructural del núcleo urbano. Su contenido, complementa y perfecciona por motivos de escala de representación el plano de Ordenación Completa 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 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 Ordenación Completa del Núcleo Urbano, 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) Los Planos de Infraestructuras Urbanas Básicas contienen los esquemas generales propuestos para las infraestructuras de abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración de aguas, energía eléctrica de alta tensión y gas canalizado. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación pormenorizada directiva y no vinculante.

Artículo 1.5 (p) 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.

## TÍTULO II

### PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

#### CAPÍTULO I

##### Publicidad de los instrumentos de planeamiento

Artículo 2.1 (p) Carácter público del planeamiento.

1. 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.

2. 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.

## CAPÍTULO II

### Información de las determinaciones de los planes a los administrados

Artículo 2.2 (p) La información urbanística del Planeamiento.

1. Las administraciones competentes facilitarán en la mayor medida posible el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento por medios y procedimientos convencionales, informáticos o telemáticos.

2. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Cédulas urbanísticas.

#### Artículo 2.3 (p) Consulta Directa.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial o provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle, de las delimitaciones de polígonos y unidades de ejecución, de los proyectos de licencias de parcelación y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará en el Ayuntamiento un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 2/2004, de 7 de enero, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

#### Artículo 2.4 (p) Cédulas Urbanísticas.

1. El Ayuntamiento expedirá cédulas urbanísticas acreditativas del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición, a solicitud escrita de los interesados, quienes acompañarán planos de emplazamiento de las fincas a escala 1:5.000, como mínimo, y plano de la finca a escala 1:2.000, como mínimo en el caso de situarse en suelo clasificado como urbano o urbanizable, con indicación de la superficie de la misma, así como cuantos otros datos necesarios les sean requeridos por los servicios municipales.

2. Las Cédulas harán referencia, con carácter general, a las siguientes circunstancias urbanísticas:

- a) Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- b) Plan de Ordenación y Normas por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
- c) Clase y categoría de suelo en la que se halla enclavada.
- d) Área de reparto en la que, en su caso, se encuentra, aprovechamiento medio de la misma y aprovechamiento subjetivo por el titular de la finca.

e) Unidad de ejecución en la que, en su caso, se encuentra la finca y sistema de actuación aplicable a la misma.

f) Uso e intensidad que tenga atribuida por el Plan o Normas.

g) Plazos fijados para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en relación con la finca.

h) Sector y unidad de ejecución donde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento medio, en los supuestos en que no se aplique la expropiación para la adquisición de la finca de que se trate, cuando ésta esté situada en terrenos destinados a sistemas generales y así hubiese sido ya determinado por el Ayuntamiento de Cabra.

i) Expedientes de declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos, de expropiación, de sujeción a venta forzosa, o cualesquiera otros de naturaleza urbanística que puedan afectar a la finca.

3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderán 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.

4. El Ayuntamiento podrá señalar los ajustes de alineación que sean necesarios. Así mismo los solicitantes podrán presentar propuestas cuando el retranqueo y la ubicación de la edificación en la parcela sea libre.

5. Con independencia de la fijación de alineaciones y rasantes que se pudiera producir en la cédula urbanística, el particular, una vez obtenida la correspondiente licencia de obras y antes de dar comienzo a las mismas, vendrá obligado a solicitar por escrito al Ayuntamiento la fijación de la línea exacta de alineación exterior para el comienzo de las obras.

6. Cuando la información urbanística contenida en la cédula suponga un ajuste de los parámetros del Plan, ésta será aprobada por el órgano municipal competente con carácter previo a la notificación al solicitante.

#### Artículo 2.5 (p) 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 2.6 (p) 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 bienes 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, de 7 de enero, y demás normativa vigente.

## TÍTULO III

### DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones Generales

#### Artículo 3.1 (p) Órganos Actuales.

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Cabra, sin per-

juicio 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 las 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 3.2 (p) 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 señalado en el Programa de Actuación.

2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de Cabra, 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 3.3 (p) 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 II

### Instrumentos de ordenación

Artículo 3.4 (p) 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 tanto en soporte papel como informático.

Artículo 3.5 (p) 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 Cabra 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 estos 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 3.6 (p) 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 aparecen 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 medio 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 3.7 (p) 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 atenerse 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. Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes tiene mero carácter orientativo. 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.

4. En todos los Planes Parciales deberán incluirse las conducciones para el suministro y distribución de gas, de acuerdo con el Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento y Gas Andalucía, S.A. El proyecto de la red de gas se solicitará a Gas Andalucía y se incorporará al proyecto de urbanización.

## Artículo 3.8 (p) Planes Especiales.

1. En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquel, 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. Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes tiene mero carácter orientativo. 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 compleción 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 cualesquiera 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.

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

## Artículo 3.9 (p) 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 III

#### Instrumentos de gestión

##### Artículo 3.10 (p) 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 3.11 (p) 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 3.12 (p) 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 3.13 (p) 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 3.14 (p) 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.

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 3.15 (p) 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 3.16 (p) 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 reparcelación 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 3.17 (p) 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 3.18 (p) 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.

#### Artículo 3.19 (p) 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 3.20 (p) 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 3.21 (p) 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 3.22 (p) Transferencias de aprovechamiento urbanístico.

1. 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.

2. Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos se realizarán en las condiciones previstas por el artículo 62 de la LOUA.

#### Artículo 3.23 (p) 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.

## CAPÍTULO IV

### Instrumentos de Ejecución

#### Artículo 3.24 (p) 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 3.25 (p) 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 básico para la solicitud de licencia.

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 y en soporte papel.

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 siempre que se hayan producido variaciones con respecto al proyecto que sirvió para obtener la licencia.

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 3.26 (p) 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 3.27 (p) 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. En todos los Proyectos de Urbanización deberán incluirse las conducciones para el suministro y distribución de gas, de acuerdo con el Convenio de Colaboración entre el

Ayuntamiento y Gas Andalucía, S.A. El proyecto de la red de gas se solicitará a Gas Andalucía y se incorporará al proyecto de urbanización.

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

Artículo 3.28 (p) 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 3.29 (p) 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.

Artículo 3.30 (p) 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.

Artículo 3.31 (p) 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 las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos. 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 3.32 (p) 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: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitect-

tónica, así como tampoco su distribución espacial e interior. 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: Son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución. 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 poniendo 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: Son aquellas obras de reforma menor, que afectan exclusivamente a los elementos privativos de locales y/o parte de viviendas con el fin exclusivo de mejorar sus condiciones funcionales y/o de uso.

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: Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y/o arquitectónicos de un edificio existente, o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles.

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: Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un

edificio o de una parte del mismo, pero con la conservación mayoritaria de la configuración arquitectónica y disposición estructural y espacial originaria del edificio.

- 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 3.33 (p) 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 3.34 (p) 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 3.35 (p) 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 simi-

lares, 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 3.36 (p) 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 y a los contenidos en estas Normas. Como mínimo contendrán memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Artículo 3.37 (p) 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 3.38 (p) 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.

## TÍTULO IV

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones Generales

Artículo 4.1 (e) 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.

2. 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.

Artículo 4.2 (e) 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 4.3 (e) Principios Generales del 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. a) El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita su contenido urbanístico y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el instrumento de planeamiento no precise el aprovechamiento atribuido al subsuelo, éste se presumirá público.

b) Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse. No obstante, el aprovechamiento subjetivo al subsuelo, únicamente se genera cuando no existan afecciones derivadas de la protección del patrimonio arqueológico.

c) Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas concretas de regulación de usos pormenorizado, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno siempre que se destine a aparcamientos, trasteros hasta un máximo de diez (10) metros cuadrados por vivienda, o a instalaciones técnicas propias al servicio del edificio. En los demás casos, la edificabilidad situada bajo la rasante natural que se autorizará por la norma de este Plan se imputará al cincuenta por ciento (50%).

d) A efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad computable del subsuelo tendrá un coeficiente reductor del 50% del que corresponda aplicar sobre rasante al uso al que se destine. No obstante, cuando la dotación de aparcamientos venga exigida por el planeamiento, no se imputará como aprovechamiento urbanístico.

e) En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, la cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos por el planeamiento conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.

f) En cualquier caso el subsuelo de los viales y espacios libres de uso y dominio público podrá destinarse a aparcamiento y a los usos compatibles con dicha actividad mediante concesión administrativa o figura similar por parte del Ayuntamiento.

Artículo 4.4 (e) 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.

## CAPÍTULO II

### Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico de las distintas Clases de Suelo

#### Sección 1.ª Régimen Urbanístico del Suelo Urbano

Artículo 4.5 (e) 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 4.4 anterior incluyen:

a) 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 4.4 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 4.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 4.6 (e) 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 4.4 y 4.5 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 4.7 (e) Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución.

1. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución para las que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 4.4 incluyen:

a) Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.

b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con la adjudicatario de la misma.

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

2. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 4.4, los siguientes:

a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de actuación sea privado.

b) 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.

c) 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.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones locales al servicio del sector o ámbito de actuación, así como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo por este Plan.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Admi-

nistración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

g) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido, incluyendo la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 4.4 es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 4.8 (e) Régimen del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución.

1. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento, mientras no cuente con la ordenación pormenorizada, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a estas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

2. El régimen del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, que no esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento o que estando sujeto este haya sido aprobado definitivamente, es el siguiente:

a) La vigencia de la ordenación detallada determina:

I. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o ámbito de actuación, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

II. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el apartado 2 del artículo 4.4 y en el apartado 2 del artículo anterior.

III. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa (90%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado 2 del artículo 4.4 y en el apartado 2 del artículo anterior, así como a ejercitar los derechos determinados en el apartado 1 del artículo 4.4 y en el apartado 1 del artículo anterior.

IV. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en este Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle.

b) Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

I. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, culturales y sociales y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.

II. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

III. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

c) Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalaciones en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

I. Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

II. Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

III. La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

IV. Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen el traslado de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

V. No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

Artículo 4.9 (e) 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.

Sección 2.ª Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable

Artículo 4.10 (e) Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el suelo urbanizable sectorizado para el que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 4.4 incluyen:

a) Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.

b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con la adjudicatario de la misma.

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

2. En el suelo urbanizable sectorizado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 4.4, el de promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 4.4 es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

#### Artículo 4.11 (e) Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Mientras no cuenten con la ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

Artículo 4.12 (e) Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. En el suelo urbanizable no sectorizado los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 4.4. incluyen:

a) La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables en función de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

b) El de formular al Ayuntamiento la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para evacuar la consulta, que sólo tendrá alcance informativo y no vinculará a la Administración, será de tres (3) meses, pudiendo entenderse evacuada en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo.

c) El de la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso ordenado. El ejercicio de este derecho requiere la innovación de este Plan General mediante la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización.

2. En el suelo urbanizable no sectorizado los deberes son los señalados en el apartado 2 del artículo 4.4.

3. El cumplimiento de los deberes es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 4.13 (e) Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

2. Sobre esta clase de suelo podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.

#### Sección 3.ª Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable

Artículo 4.14 (e) Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo No Urbanizable.

1. En el suelo no urbanizable, cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 4.4. incluyen:

a) La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables en función de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

b) En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, las facultades anteriores tienen como límite su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

2. En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural y del Hábitat Rural Diseminado, además de los señalados en el apartado 1.a. anterior, la realización de las obras, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en el apartado 1.a., se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por las normas correspondientes de este Plan General o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos por la legislación ambiental.

3. En las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, además de los señalados en el apartado 1.a, con las limitaciones del 1.b, el derecho reconocido en el apartado anterior, sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado la categoría o por la ordenación específica de los mismos en este Plan General.

4. En el suelo no urbanizable, cualquiera que sea la categoría a que estén adscritos, los deberes son los señalados en el apartado 2 del artículo 4.4.

5. El cumplimiento de los deberes es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 4.15 (e) Régimen del Suelo No Urbanizable.

1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

a) Las obras e instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 4.14.1.a) anterior, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por este Plan General o por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno de derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o las determinaciones de este Plan General o de los Planes Especiales.

b) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por este Plan General o los Planes Especiales, sean consecuencia de:

I. El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

II. La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

III. La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

IV. Las características propias de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

V. La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos están sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de LOUA para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que resulten del desarrollo reglamentario de la LOUA, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y que el municipio declare innecesaria la licencia de parcelación.

c) Las Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

2. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrá llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas en las correspondientes normas de este Plan General o por los Planes Especiales, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

3. En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

4. Cuando la ordenación urbanística contenida en el presente Plan General o en los Planes Especiales posibilite llevar a cabo en el suelo no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía del diez (10%) por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se aplicará la prestación compensatoria establecida por el apartado 5 del artículo 52 de la LOUA, que se destinará al Patrimonio Municipal del Suelo.

Esta prestación compensatoria gravará los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez (10 %) por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a la maquinaria y equipos.

Los actos realizados por las Administraciones públicas en ejercicio de sus respectivas competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

### CAPÍTULO III

Alteraciones en la Adscripción del Régimen Urbanístico de las Distintas Clases de Suelo y del Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad en atención al Desarrollo y Ejecución del Presente Plan

Artículo 4.16 (e) De Carácter General.

1. De acuerdo con lo previsto en la LOUA, la entrada en vigor del planeamiento de desarrollo necesario según lo establecido en dicha Ley y en el presente Plan, así como la ejecución del mismo, conllevan en algunos supuestos el cambio del contenido legal del derecho de propiedad y de adscripción de los terrenos al Régimen Urbanístico del Suelo.

2. En los artículos siguientes se pormenorizan los supuestos en que se producen tales cambios.

Artículo 4.17 (e) Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Ordenación del Territorio que Conllevan la Delimitación de Nuevos Suelos No Urbanizables Protegidos.

La entrada en vigor de Planes de Ordenación del Territorio cuyas determinaciones establezcan la protección de suelos no urbanizables no incluidos en el Plan General como zonas especialmente protegidas, comportará la obligación del municipio o municipios afectados de proceder a la innovación de sus instrumentos de planeamiento urbanístico para la adaptación de sus determinaciones a las de la planificación territorial en los términos previstos en éstas.

Artículo 4.18 (e) Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Especiales de Ordenación o Protección en el Suelo No Urbanizable.

1. La entrada en vigor de Planes Especiales de los previstos en los apartados 1.a), 1.e) y 1.f) del artículo 14 de la LOUA,

cuyas determinaciones establezcan la protección de suelos no urbanizables no protegidos por este Plan General, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna a los correspondientes al suelo no urbanizable de especial protección.

2. La entrada en vigor de Planes Especiales de los indicados en el apartado anterior, cuyas determinaciones establezcan el cese de la protección de suelos no urbanizables especialmente protegidos por este Plan General, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable especialmente protegido a los correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna.

Artículo 4.19 (e) Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Sectorización.

1. La entrada en vigor de un Plan de Sectorización sin ordenación pormenorizada de los previstos en el artículo 12 de la LOUA conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable no sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable sectorizado.

2. La entrada en vigor de un Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada de los previstos en el artículo 12 de la LOUA conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable no sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable ordenado.

Artículo 4.20 (e) Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Parciales.

La entrada en vigor de un Plan Parcial de Ordenación de los contemplados en el artículo 13 de LOUA conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable ordenado.

Artículo 4.21 (e) Cambios Derivados de la Ejecución del Planeamiento.

La entrada en vigor del planeamiento necesario en cada caso y el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, a que hubiera lugar, así como de cualquier otro deber que hubiera sido establecido por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle o compromiso que hubiera sido acordado entre el municipio y los promotores de la actuación conllevará el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución de que se trate a los correspondientes al suelo urbano consolidado.

## TÍTULO V

### INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones Generales

Artículo 5.1 (p) 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 Ge-

neral 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 5.2 (e) (p) 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 5.3 (p) 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 II

El Patrimonio Municipal de Suelo y los Instrumentos para su Gestión, Ampliación, Conservación y Control

### Sección 1.ª El Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 5.4 (e) (p) 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 establecidos en el artículo anterior para la intervención municipal el mercado del suelo y especialmente una oferta suficiente con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

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 5.5 (p) 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 5.6 (p) 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 estos.

Artículo 5.7 (e) (p) 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 encomendarse a organismos o entidades pertenecientes al mismo, cuyo capital sea exclusivamente municipal.

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 5.2 anterior.

Artículo 5.8 (e) (p) 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.

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.

Artículo 5.9 (e) (p) 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. Sin perjuicio de lo anterior, se considera que existe justificación para la enajenación no vinculada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en los siguientes casos:

I. Cuando la ubicación del suelo haga previsible su destino para segunda residencia o residencia turística.

II. Cuando el planeamiento prevea sobre las parcelas de referencia otros usos no residenciales en una proporción de edificabilidad superior al 25% de la destinada al uso residencial.

III. Cuando, según las determinaciones del planeamiento, la media de superficie construida por vivienda supere en un 20% la superficie máxima para las viviendas sometidas a algún régimen de protección.

IV. Cuando los suelos se ubiquen en una zona que, por la mayoritaria existencia de viviendas protegidas en la misma, haga recomendable la promoción de otro tipo de viviendas.

La anterior relación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que el Ayuntamiento podrá apreciar otras justificaciones distintas.

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.

Se establece un porcentaje máximo de los ingresos que puedan aplicarse a estos destinos del veinticinco por ciento (25%) del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio público de suelo. Las edificaciones y áreas de intervención serán las previstas en el Plan General o las que se establezcan en cualquier otro instrumento de planeamiento (Planes de Reforma Interior, de Infraestructuras, de mejora urbana, etc.).

Artículo 5.10 (e) (p) 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 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 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.ª Instrumentos para la Ampliación, Conservación y Control del Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 5.11 (e) (p) 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 el Ayuntamiento podrá delimitar reservas de terrenos que afecten a sistemas generales o a cualquier clase de suelo y por el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá también delimitar reservas de terrenos en suelo no urbanizable con las siguientes finalidades:

a) Facilitar la ejecución de futuras revisiones del planeamiento.

b) Proteger o preservar las características del suelo no urbanizable.

c) Preservar suelos que puedan tener un carácter estratégico en la ordenación territorial o urbanística.

4. La delimitación de las reservas de terrenos indicadas en los dos apartados anteriores se formularán por el procedimiento para la delimitación de las unidades de ejecución.

5. 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 73.2.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 5.12 (e) (p) Incorporación al Proceso Urbanizador de los Terrenos Objeto de Reserva Para el Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La incorporación al proceso urbanizador de las reservas de terrenos requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico regulados en esta Ley. Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable será suficiente la revisión parcial del presente Plan, 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 esta Ley para la tramitación, ejecución y gestión de los instrumentos de planeamiento, por el procedimiento de urgencia que se determine reglamentariamente.

Las circunstancias necesarias para la reducción de los plazos citados en el párrafo anterior serán también determinadas reglamentariamente.

Artículo 5.13 (p) 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.

Artículo 5.14 (e) (p) 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 posteriores transmisiones onerosas de aquellas.

6. 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 5.15 (e) (p) 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.

3. 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 5.16 (p) Otras Condiciones Regulatoras 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 III

### La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública

#### Sección 1.ª Disposiciones Generales

Artículo 5.17 (e) 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 5.2. 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 5.18 (e) 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 5.19 (e) Compatibilidades Entre los Distintos Tipos y Clases de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

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.

#### Sección 2.ª La Calificación para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en este Plan General

Artículo 5.20 (e) 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.

#### Sección 3.ª La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización y el Planeamiento de Desarrollo

Artículo 5.21 (e) La Calificación de Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización que califiquen global o pormenorizadamente suelo residencial con destino preferente a primera vivienda, deberán contener determinaciones que garanticen suelo suficiente para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en función de las condiciones del mercado del suelo y la edificación en el momento de su formulación.

2. En el supuesto de que el municipio fuera considerado como de relevancia territorial a los efectos de artículo 10.1. de la LOUA, los Planes de Sectorización aplicarán las determinaciones previstas en el apartado B)a) del citado artículo.

3. La calificación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en los Planes de Sectorización se regulará por lo establecido en el artículo anterior, en función del nivel de ordenación que establezcan.

Artículo 5.22 (e) La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.

1. Los Planes Parciales o Especiales que desarrollen el presente Plan General y los Planes Parciales que desarrollen Planes de Sectorización, entre cuyas determinaciones se encuentre la calificación de suelo con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberán establecer la calificación pormenorizada del mismo, señalando las parcelas que queden afectadas, así como el tipo y clase de protección a que quedan vinculadas.

2. La calificación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en los Planes Parciales o Especiales, en desarrollo de determinaciones contenidas en el planeamiento jerárquicamente superior, se regulará por lo establecido en el artículo 5.20 anterior.

3. Con independencia de las determinaciones que este Plan General o los Planes de Sectorización pudieran contener sobre la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el planeamiento de desarrollo podrá establecer dicha calificación de forma complementaria o como nueva determinación.

#### Sección 4.ª De La Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Cálculo del Aprovechamiento

Artículo 5.23 (e) Criterios Generales.

1. La determinación y aplicación de los coeficientes de uso y tipología para la calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en este Plan General y el planeamiento que lo desarrolle tiene por objeto la equidistribución entre los distintos ámbitos espaciales de reparto y propietarios afectados en cada uno de las cargas que de dicha calificación pudieran derivarse.

2. La calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública dará lugar a la aplicación de coeficientes de uso y tipología específicos, en los términos y con la repercusión espacial prevista en este Título.

3. Los coeficientes de uso y tipología aplicables no podrán contradecir los establecidos en el planeamiento jerárquicamente superior, aun cuando si podrán adecuarlos en función de:

a) Las características concretas de las tipologías utilizadas.  
b) La ubicación espacial de las tipologías y de los tipos y clases de protección.

c) La evolución global que desde la entrada en vigor del planeamiento jerárquicamente superior hayan tenido los precios de la edificación, de la urbanización, del suelo y de la construcción.

4. A los efectos del apartado anterior se considerarán los Planes de Sectorización de igual jerarquía que el presente Plan General, por lo que podrán adoptar los coeficientes de uso y tipología previstos en el Plan aplicables a los distintos tipos y clases de viviendas protegidas o modificarlos en función de las circunstancias del mercado del suelo y la vivienda en el momento de su formulación siempre que se garantice su coherencia en relación a los establecidos en el Plan para áreas de suelo urbanizable con usos y tipologías similares.

Artículo 5.24 (e) De La Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en Este Plan General.

1. El presente Plan General considera para el cálculo del Aprovechamiento Medio de las distintas áreas de reparto del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable sectorizado, coeficientes de uso y tipología para las viviendas previstas por el mismo sujetas a algún régimen de protección

pública: Viviendas de Protección Oficial en cualquiera de sus clases, Viviendas de Protección Local de régimen general y Viviendas de Protección Local de precio tasado.

2. La aplicación de los coeficientes anteriores concluye el proceso de equidistribución de la carga derivada de la calificación o precalificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. En consecuencia, la adscripción por el planeamiento de desarrollo del suelo reservado o su destino efectivo a una clase concreta de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como la aplicación de las compatibilidades previstas en el artículo 5.19 del presente Título no supondrán alteración del aprovechamiento medio del área de reparto o del sector o área de planeamiento ni del aprovechamiento global asignado por este Plan General para los mismos.

Artículo 5.25 (e) De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en Planes de Sectorización.

Los Planes de Sectorización que se formulen aplicarán los tipos de coeficientes señalados en el artículo anterior y con los mismos efectos en él establecidos sobre la equidistribución.

Artículo 5.26 (e) De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.

1. La distribución del tipo y clase de las viviendas protegidas, cuando ésta no estuviera recogida en el planeamiento jerárquicamente superior, su calificación cuando no estuvieran previstas, o la ampliación de la edificabilidad a ellas destinada, obligará a la aplicación de los coeficientes de uso y tipología correspondientes al tipo y clase de viviendas protegidas calificadas para el cálculo del aprovechamiento medio propio del sector o área de planeamiento previsto en el artículo 61.5 de la LOUA.

2. Los coeficientes de uso y tipología se fijarán de conformidad con los criterios establecidos en el apartado 3.c) del artículo 5.23 anterior.

3. En ningún caso la aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública a la calificación pormenorizada resultante de la ordenación del planeamiento de desarrollo, modificará el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente o la distribución de aprovechamientos entre los sectores o áreas de planeamiento o ejecución que la constituyan.

#### Sección 5.ª Medidas de Control del Cumplimiento de la Calificación de Suelo Para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública

Artículo 5.27 (e) 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 a 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 5.28 (e) 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 según el procedimiento establecido en el artículo 36.2 de la LOUA.

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 5.29 (e) 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.

Artículo 5.30 (e) Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto a Efectos del Control de las Primeras y Sucesivas Transmisiones Onerosas de las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. En el suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, el Ayuntamiento podrá delimitar u obligar a los promotores de la gestión y ejecución del planeamiento a formular la Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto que podrán abarcar a todas o a parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. En el suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada y en el urbanizable sectorizado, el Ayuntamiento podrá obligar que el planeamiento de desarrollo contenga la delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto que podrán abarcar a todas o a parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

3. Mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución el Ayuntamiento podrá delimitar en cualquier momento Áreas de Tanteo y Retracto que incluyan a las parcelas y/o edificaciones calificadas por el planeamiento para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

4. Las Áreas de Tanteo y Retracto delimitadas en aplicación de los apartados anteriores se regularán por lo establecido en los artículos del 80 al 84 de la LOUA.

#### CAPÍTULO IV

##### El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas

Artículo 5.31 (e) (p) 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 el Conjunto Histórico.
- b) Solares y edificaciones ruinosas localizadas en la zona Centro.
- 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.

## CAPÍTULO V

### Licencias Urbanísticas

#### Sección 1.ª Actividades sujetas y clases de Licencias

##### Artículo 5.32 (p) 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 5.33 (p) 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.ª Licencia de Parcelación

##### Artículo 5.34 (p) 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 divisiones 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 5.35 (p) Licencia 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 amojonar 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.ª Licencia de Obras

##### Artículo 5.36 (p) 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 5.37 (p) 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 5.38 (p) 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. Tras obtener 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. Deberá instalarse un cartel visible desde el viario público en el que se especifiquen las condiciones de la licencia concedida.

5. 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 5.39 (p) 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 estos 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.

4. Una vez concedida la licencia de Obra Menor, deberá instalarse un cartel visible desde el viario público en el que se especifiquen las condiciones de la licencia concedida.

#### Artículo 5.40 (p) 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 transmisor. 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.ª Licencia para otras Actuaciones Urbanísticas

##### Artículo 5.41 (p) Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas.

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.

#### Sección 5.ª Licencia de Primera Utilización y de apertura de establecimientos

##### Artículo 5.42 (p) 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 5.43 (p) 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.

#### Sección 6.ª Eficacia de las Licencias

##### Artículo 5.44 (p) Caducidad de las 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 cumpliera 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 5.45 (p) 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 5.46 (p) 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 VI

### El Deber de Conservación

#### Sección 1.ª Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles

Artículo 5.47 (p) 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 5.48 (p) 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 5.49 (p) Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

a) En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones no recepcionadas, correrá 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:

c.1) 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 5.50 (p) 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 5.51 (p) Colaboración Municipal.

Si el coste de ejecución de las obras rebasara los límites establecidos y existieran 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.

Artículo 5.52 (p) Ordenes de Ejecución de Obras de Conservación y Reforma por Motivos de Interés Estético o Turístico.

1. La administración urbanística municipal podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.

3. 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 éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

## Sección 2.ª Conservación Específica del Patrimonio Catalogado

Artículo 5.53 (p) Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural.

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, de conformidad con la Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía, se atenderá a las disposiciones de dicho texto legal, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

Artículo 5.54 (p) Deber de Conservación de los Inmuebles Catalogados por el Planeamiento.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el Plan General, mediante Planes Especiales y Catálogos podrá regularse el contenido del deber de conservación de inmuebles o elementos objeto de especial protección urbanística.

2. Las obras que se deriven de este deber de conservación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber de conservación o supusiesen un incremento del valor del inmueble hasta donde éste alcance, y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

## Sección 3.ª Declaración de Ruina

Artículo 5.55 (p) Declaración de Ruina.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.

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.

2. Corresponderá al municipio la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previo procedimiento determinado reglamentariamente, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes dispuestas en el artículo 157, apartado 3 A, de la LOUA. Por otra parte, corresponderá al propietario el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 157, apartado 3 B, de la LOUA.

4. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

5. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del

plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de la LOUA.

6. En el caso de ruina física inminente:

a) El Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo, cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico.

b) El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutidas al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

c) La adopción de las medidas previstas en este apartado no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

## Sección 4.ª Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares

Artículo 5.56 (p) 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 dos (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 5.57 (p) 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.

TÍTULO VI  
RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS  
CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 6.1 (e) La Red de Sistemas Generales y sus 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:

- a) Sistema General de Comunicaciones.
- b) Sistema General de Espacios Libres.
- c) Sistema General de Vías Pecuarias.
- d) Sistema General de Equipamientos.
- e) Sistema General de Infraestructuras.

Artículo 6.2 (p) La Red de Sistemas Locales y sus Clases.

1. La red de sistemas locales del municipio de Cabra 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 Terciario, dotacional y servicios públicos, espacios libres y transportes e infraestructuras urbanas básicas.

2. Los sistemas locales pueden ser:

- a) Servicios.
- b) Sistemas locales.

Artículo 6.3 (p) 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:

- a) Potenciar y proteger la funcionalidad de los sistemas generales.
- b) Complementar los niveles de servicio ofrecidos por los sistemas generales.
- c) Facilitar el acceso de los usuarios a los sistemas generales.

Artículo 6.4 (p) 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 (p) 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 públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

CAPÍTULO II

Sistemas Generales

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 6.6 (e) Definición.

Constituyen los sistemas generales los conjuntos de elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Cabra.

Artículo 6.7 (e) 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 el municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

Artículo 6.8 (e) 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 6.9 (e) 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 6.10 (e) 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 6.11 (e) 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 6.12 (e) 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.ª Regulación de las clases de Sistemas Generales

### Subsección Primera. Sistema General de Comunicaciones

Artículo 6.13 (e) 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.
- c) Infraestructuras para el Transporte de Mercancías por Carretera.

Artículo 6.14 (e) 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 Ordenación Estructural del Término Municipal y de Ordenación Estructural del Núcleo Urbano, 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 6.15 (e) 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 Ordenación Estructural del Término Municipal y de Ordenación Estructural del Núcleo Urbano, 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 25/1988, de Carreteras, y 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 6.16 (e) Composición y Regulación del Subsistema de Infraestructuras para el Transporte de Mercancías por Carretera.

1. El subsistema de Infraestructuras para el Transporte de Mercancías por Carretera está compuesto por los suelos, instalaciones, construcciones e infraestructuras que se señalan como tales en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal y de Ordenación Estructural del Núcleo Urbano, por estar destinadas a prestar servicio a los usuarios y a las empresas del sector del transporte, así como a facilitar la localización de las actividades relativas al transporte, a la logística y a la distribución y contratación de mercancías.

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

### Subsección Segunda. Sistema General de Espacios Libres

Artículo 6.17 (e) 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 6.18 (e) 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.

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.

3. Se permitirá la instalación de aparcamientos públicos en superficie, previo informe favorable del Ayuntamiento, en el interior de los recintos delimitados como Sistema General de Espacios Libres, siempre que la ocupación no exceda del veinticinco por ciento (25%) de la superficie del parque y que se integran en éste adecuadamente mediante la implantación de elementos de jardinería.

Artículo 6.19 (e) 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 del núcleo urbano y que se identifican en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal y de Ordenación Estructural del Núcleo Urbano como Parque Cerro de la Atalaya.

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.

#### Subsección Tercera. Sistema General de Vías Pecuarias

Artículo 6.20 (e) Composición del Sistema General de Vías Pecuarias.

El Sistema General de Vías Pecuarias está compuesto por los terrenos de uso y dominio público afectos a la red de Vías Pecuarias y que se señalan como tales en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal y de Ordenación Estructural del Núcleo Urbano.

Artículo 6.21 (e) Clasificación del Suelo del Sistema General de Vías Pecuarias.

1. En aplicación del artículo 39 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, los terrenos del Sistema General de Vías Pecuarias tienen la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el presente Plan General adscribe algunos tramos de nueva creación a otras clases de

suelo, a los meros efectos de su obtención mediante los instrumentos urbanísticos de equidistribución o de su valoración.

3. Una vez obtenidos y ejecutados los tramos del trazado alternativo de vías pecuarias previsto en el Plan General, quedarán afectados a la categoría de suelo no urbanizable de especial protección de vías pecuarias.

Artículo 6.22 (e) Regulación del Sistema General de Vías Pecuarias.

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, modificación y sustitución de algunos tramos de la citada red de Vías Pecuarias.

2. 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.

3. 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.

4. Para la ejecución de los sectores o sistemas generales de suelo urbanizable en los que existan vías pecuarias cuya sustitución se prevé en el Plan General mediante un trazado alternativo de vía pecuaria, será condición necesaria la tramitación previa de la desafectación según lo establecido en el Reglamento de Vías Pecuarias antes referido.

#### Subsección Cuarta. Sistema General de Equipamientos

Artículo 6.23 (e) 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 Ordenación Estructural del Término Municipal y de Ordenación Estructural del Núcleo Urbano.

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 6.24 (e) 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 6.25 (e) 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, debiendo tramitarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 36 de la LOUA.

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.

Artículo 6.26 (e) 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.

Subsección Quinta. Sistema General de Infraestructuras

Artículo 6.27 (e) 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.

Artículo 6.28 (e) 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 6.7 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 6.29 (e) 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.

Artículo 6.30 (e) 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.

Sección 3.ª Obtención de los suelos para Sistemas Generales

Artículo 6.31 (e) (p) 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 incluyéndolos 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 6.32 (e) (p) 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 6.33 (p) 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 6.34 (e) (p) 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.

Sección 4.ª Colaboración de los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores en la Ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal

Subsección Primera. Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución y Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 6.35 (e) (p) Ejecución Directa de los Sistemas Generales de Interés Municipal por los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores.

1. El Municipio podrá suscribir Convenios Urbanísticos de Colaboración con propietarios de suelo, promotores o urbanizadores integrados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, por los que aquellos se comprometan a la ejecución directa de las obras de Sistemas Generales de Interés Municipal, que les hubiera correspondido abonar, conforme a las determinaciones del presente Plan General o de los Planes Especiales del artículo 6.26 del presente Título, de conformidad con las condiciones que se establecen a continuación:

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

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

c) El coste unitario de las obras aceptado en el Convenio de Colaboración, no podrá superar el previsto en el planeamiento, una vez actualizado.

d) La aportación de los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores, que vayan a hacerse cargo de la ejecución de los sistemas generales, será como mínimo de dos terceras

partes del coste previsto, pudiendo el Municipio aportar hasta la tercera parte restante a cargo de las contribuciones realizadas o que deban realizar otros propietarios de suelo, promotores o urbanizadores.

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

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

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

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

Subsección Segunda. Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 6.36 (e) (p) Ejecución de los Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

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

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

3. Los Planes de Sectorización que contemplen más de un sector o unidad de ejecución, deberán establecer los instrumentos necesarios para permitir la equidistribución y ejecución unitaria de los sistemas generales antes indicados.

Sección 5.ª Programación de los Sistemas Generales de Interés Municipal

Artículo 6.37 (p) Programación de la Obtención del Suelo de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística contiene la programación temporal para la obtención del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no normativo, pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales al desarrollo efectivo del resto de determinaciones de reforma y crecimiento previstas.

2. Los Planes de Sectorización contendrán la programación temporal para la obtención del suelo de los Sistemas Generales que prevean. Esta programación tendrá carácter normativo y vinculante.

Artículo 6.38 (p) Programación de la Ejecución de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística contiene la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no normativo, pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales y del resto de Administraciones competentes en la prestación de los servicios a la previa obtención del suelo necesario y al desarrollo efectivo de la edificación en las áreas de reforma y crecimiento previstas.

2. El presente Plan General contiene igualmente la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Gene-

rales de Interés Supramunicipal-Regional, considerándose que las actuaciones necesarias para la obtención del suelo, en su caso, deberán ser ordenadas por la Administración competente en la prestación del servicio, para cumplir la programación propuesta. Esta programación tiene exclusivamente carácter recomendativo a efectos de la necesaria coordinación para la ejecución de este Plan.

3. Los Planes de Sectorización contendrán la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales que prevean. Esta programación tendrá carácter normativo, directivo o recomendativo, según se trate de sistemas generales que deban ejecutar los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de las actuaciones, el Municipio u otras Administraciones distintas a la municipal.

### CAPÍTULO III

#### Servicios

##### Artículo 6.39 (p) 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 terciario: 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 6.40 (p) 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 6.41 (p) 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 6.42 (p) 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 6.43 (p) 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.

### CAPÍTULO IV

#### Sistemas Locales

##### Artículo 6.44 (p) 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 6.45 (p) 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 6.46 (p) 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 6.47 (p) 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 Cabra 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.

### TÍTULO VII

#### NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN

### CAPÍTULO I

#### Disposiciones Generales

##### Artículo 7.1 (p) 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 usos y edificaciones en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Capítulo VI del Título VIII, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

3. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

4. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrá el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

#### Artículo 7.2 (p) Tipos de Obras de Edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

A) Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

a) Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

b) Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

c) Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

d) Obras de restauración: son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los 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.

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

a) Reforma menor: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriormente citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.

b) Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose las fachadas, cubiertas y crujías asociadas a los elementos de interés tipológicos del edificio (definidos por los espacios de acceso, patios y elementos de articulación espacial: galerías, escaleras, etc.), así como otros elementos de valor que pudiesen existir (jardines u otros espacios), permiten demoliciones que no afecten a los espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada

lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

c) Reforma general: Son obras en las que manteniendo la fachada y la disposición de los forjados en la primera crujía, en su caso, los restos de elementos arquitectónicos de valor, permite intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la edificación y elementos que se conserven y lo permitan las condiciones de edificabilidad de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en la misma.

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

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

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

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

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

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.

- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.

- Ampliación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

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

2. En general serán autorizables las obras de reforma de edificaciones existentes que no cumplan las condiciones particulares de la ordenanza de aplicación en cada caso siempre que no se incremente la edificabilidad existente o no se superen la edificabilidad, ocupación y altura determinadas por el Plan General si dichos parámetros fueran menos restrictivos, salvo en el caso de edificios afectados por nuevas alineaciones que se acogerán a las condiciones establecidas en la Disposición Transitoria Cuarta apartado 2.

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

#### Artículo 7.3 (e) (p) 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 aquel 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 7.4 (p) 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 7.5 (p) 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 7.6 (p) Tipos de Usos.

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS		
1. Residencial	1.1. Vivienda unifamiliar		
	1.2. Vivienda bifamiliar		
	1.3. Vivienda colectiva		
2. Industrial	2.1. Industria no compatible con el territorio del Municipio		
	2.2. Industria no compatible con el medio urbano		
	2.3. Industria y almacenamiento		
	2.4. Talleres artesanales y pequeña industria		
	2.5. Talleres de mantenimiento del automóvil		
3. Centros y servicios terciarios	3.1. Centros terciarios	3.1.1. Hospedaje	
		3.1.2. Espectáculos y salas de reunión	
		3.1.3. Comercio	3.1.3.1. Local comercial
			3.1.3.2. Agrupación comercial
	3.1.3.3. Grandes superficies		
	3.1.4. Oficinas		
	3.2. Servicios terciarios	3.2.1. Campamentos	
		3.2.2. Aparcamientos y garajes	3.2.2.1. Garajes privados
			3.2.2.2. Aparcamientos públicos
		4. Dotacional y servicios públicos	4.1. Dotaciones
4.1.2. Deportivo			
4.1.3. Servicios de interés público			
	4.1.3.2. Asistencial		
	4.1.3.3. Cultural		
	4.1.3.4. Administrativo público		
	4.1.3.5. Mercados de abastos		
4.1.3.6. Servicios urbanos			
4.1.3.7. Religioso			
4.2. Servicios públicos	4.2.1. Defensa y cárceles		
	4.2.2. Cementerio		
5. Espacios libres	5.1. Zonas verdes o jardines		
	5.2. Parques		
	5.3. Areas de ocio		
	5.4. Espacios Libres Arqueológicos		
6. Transportes e infraestructuras urbanas básicas	6.1. Viano		
	6.2. Estaciones de autobuses y centros de transporte		
	6.3. Intercambiadores de transporte		
	6.4. Ferroviario		
	6.5. Infraestructuras urbanas básicas		
7. Agropecuario			

Artículo 7.7 (p) Ejecución de las Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Cabra.

2. En todas las obras de urbanización serán de aplicación el Decreto 72/1992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.

3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

4. Las parcelas destinadas a uso lucrativo deberán vallarse obligatoriamente cuando se encuentre consolidado por edificación el Sector o Unidad de Ejecución en un setenta y cinco por ciento (75%), exceptuándose de su cumplimiento aquellas zonas que por tratarse de áreas diferenciadas de las zonas consolidadas no sea necesario o conveniente su vallado, lo cual deberá contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

## CAPÍTULO II

### Normas Básicas de Edificación

Artículo 7.8 (p) Condiciones de la Edificación.

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

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

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

3. En el suelo urbanizable y, en su caso, en los sectores o áreas de suelo urbano no consolidado, la edificación cumplirá, además, las condiciones que se señalen en el Plan Parcial o Plan Especial correspondiente.

4. En edificios antiguos existentes, previa justificación de los casos, se podrá eximir del cumplimiento de algunos de los parámetros de ordenanzas del presente Plan, como son los establecidos con carácter general en los artículos desde 7.51 a 7.59 y los contenidos en la Sección 5.ª Seguridad en los edificios, para su adaptación en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en los edificios, así como en materia de protección contra incendios, pudiéndose adoptar en su caso medidas correctoras complementarias que palien los incumplimientos de las ordenanzas.

5. En edificios antiguos objeto de reforma o rehabilitación se permitirá la introducción en patios o espacios libres los elementos necesarios para garantizar las adecuadas condiciones de accesibilidad, como ascensores o escaleras, siempre que se cumplan las condiciones mínimas de ventilación e iluminación.

#### Sección 1.ª Condiciones de la Parcela

Artículo 7.9 (p) Definición.

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

Artículo 7.10 (p) Aplicación.

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

Artículo 7.11 (p) Definiciones Referentes a las Condiciones de la Parcela.

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

a) Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

b) Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial, y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

c) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

d) Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos.

e) Solar: es la parcela situada en suelo urbano que, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 7.15, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

Artículo 7.12 (p) Relación entre Edificación y Parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberán hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda, según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 7.13 (p) Segregación y Agregación de Parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, excepto que la segregación venga exigida por la ejecución del planeamiento.

2. Se podrán autorizar la edificación en parcelas que no cumplan cualquiera de las condiciones dimensionales si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 7.15, y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

3. Para autorizar una segregación de parcelas ocupadas por edificación y en las que no se prevea su demolición será necesario que las edificaciones situadas en cada una de las parcelas resultantes de la segregación sea independiente del resto de las edificaciones tanto en estructura como en accesos e instalaciones.

4. Se entenderá que no existe posibilidad de reparcelación cuando las edificaciones colindantes se encuentren habitadas y no estuviesen declaradas en ruina.

Artículo 7.14 (p) Definición e Identificación de las Parcelas.

1. Las parcelas o solares se delimitarán e identificarán por, al menos, uno de los siguientes sistemas:

a) Mediante sus linderos.

b) Mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejadas en el plano parcelario municipal, o en los planos de los

proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben.

c) Mediante los datos y/o planos catastrales.

2. El error en la definición o identificación no será obstáculo para su tramitación, siempre que, de al menos uno de los anteriores sistemas, se deduzca su verdadero carácter. No obstante, de forma paralela a la tramitación, se podrá requerir al interesado para que aclare cualquiera de los anteriores términos por los medios que el interesado estime oportunos.

Artículo 7.15 (p) Condiciones para la Edificación de una Parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Condiciones de planeamiento: salvo lo previsto en estas Normas para edificaciones provisionales, deberán tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada para un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización:

I) Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir.

II) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo I.

c) Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que establezcan el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) Condiciones dimensionales: satisfacer, las condiciones fijadas por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

I) Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

II) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

## Sección 2.ª Condiciones de Situación y Forma de los Edificios

### Subsección Primera: Definición y Aplicación

Artículo 7.16 (p) Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.

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

Artículo 7.17 (p) Aplicación.

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

lo que establezcan las ordenanzas de zona o las normas de protección.

### Subsección Segunda: Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela

Artículo 7.18 (p) Alineación Exterior.

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Alineaciones y Rasantes de Plan General o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

3. En los casos en los que el Plan defina una nueva alineación que quede retranqueada respecto a la existente, el Ayuntamiento podrá adquirir el espacio resultante del retranqueo para su incorporación al viario público mediante compra o permuta de suelo al propietario afectado o podrá compensar con edificabilidad dentro de la misma parcela cumpliendo con las condiciones de patios mínimos. El espacio resultante anterior será, en cualquier caso, urbanizado y libre de obstáculos para uso público peatonal.

Artículo 7.19 (p) Línea de Edificación, Alineación Interior, Fondo Edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

2. Alineación interior es la línea que señala el planeamiento con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.

3. Fondo edificable es la línea que señala el planeamiento que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Artículo 7.20 (p) Fachada y Medianería.

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 7.21 (p) Alineación Virtual.

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

Artículo 7.22 (p) Separación a Linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

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

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

#### Artículo 7.23 (p) Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. El retranqueo puede ser:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b) Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
- c) Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

#### Artículo 7.24 (p) Edificios Colindantes y Separaciones entre Edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros, cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.

3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

#### Artículo 7.25 (p) Área de Movimiento de la Edificación.

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

#### Artículo 7.26 (p) Rasantes, Cota Natural del Terreno y Cota de Nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota  $\pm 0$  de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

#### Subsección Tercera: Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edificación

#### Artículo 7.27 (p) Ocupación, Superficie Ocupable y Coeficiente de Ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía, puede señalarse bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de

movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

#### Artículo 7.28 (p) Superficie Ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

3. La superficie de los patios de luces y viveros no se computará como superficie ocupada por la edificación, incluida en ésta la de los elementos constructivos delimitadores de los mismos destinados exclusivamente a defensa y protección de dichos patios.

#### Artículo 7.29 (p) Ocupación Bajo Rasante.

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

#### Artículo 7.30 (p) Superficie Libre de Parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

#### Artículo 7.31 (p) Construcciones Auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, cuerdas, lavaderos, despensas, invernaderos, garitas de guarda, etc.

2. Las construcciones auxiliares computarán a efecto de la medición de los aprovechamientos y la ocupación, salvo que los volúmenes cerrados tengan una edificabilidad inferior al cinco por ciento (5%) del total.

3. Las construcciones auxiliares no tendrán que cumplir los retranqueos marcados por las Ordenanzas de Zona, su superficie no podrá exceder de los quince (15) metros cuadrados, ni su altura de los trescientos sesenta (360) centímetros. En todo caso deberán cumplir las condiciones estéticas que le sean de aplicación al edificio principal.

#### Subsección Cuarta: Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento

Artículo 7.32 (p) Superficie Edificada por Planta, Superficie Edificada Total, Superficie Útil, Superficie Edificable y Coeficiente de Edificabilidad Neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de parámetros terminados.

4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m<sup>2</sup>t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m<sup>2</sup>s).

#### Artículo 7.33 (p) Cómputo de la Superficie Edificada.

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

1. No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante ni los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y los cubiertos con elementos traslúcidos y ventilados perimetralmente, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

2. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados y cerrados y las edificaciones auxiliares no incluidas en la regla anterior, excepto que las Condiciones Particulares de Zona establecieran otras determinaciones.

3. Computarán como superficie edificada las construcciones abiertas tales como pérgolas, porches o similares en el caso de que estén cubiertos, computándose a estos efectos un 50% de su superficie.

#### Artículo 7.34 (p) Consideración del Coeficiente de Edificabilidad.

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

#### Subsección Quinta: Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios

#### Artículo 7.35 (p) Sólido Capaz.

Sólido capaz se considera el volumen definido por las determinaciones del planeamiento y la posición del edificio. El sólido capaz estará delimitado por los siguientes planos:

a) Los planos verticales definidos por las alineaciones del edificio, patios y/o por las fachadas del mismo, donde éstas se retranqueen con respecto a la alineación del edificio.

b) Los planos inclinados treinta (30) grados (67%) con la horizontal definidos por la intersección de un plano horizontal situado ciento veinte (120) centímetros por encima de la cara superior del forjado construido correspondiente al techo de la última planta (excluido el ático), con cada uno de los planos verticales definidos en el apartado a). A estos efectos, los paramentos verticales de los vuelos que puedan existir sobre la línea de fachada, cuando no rebasen la alineación del edificio, tendrán la consideración de fachadas.

#### Artículo 7.36 (p) Altura del Edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.

2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

3. La altura media en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:

a) Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.

b) Altura total: es la medida hasta la cumbre más alta del edificio.

Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

4. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión P.B., para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

#### Artículo 7.37 (p) Altura Máxima.

1. Altura máxima es la señalada en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes o por las condiciones particulares de zona con valor límite de la altura de la edificación. De dicha altura se excluyen los áticos, salidas de escaleras, casetas de ascensores, etc., cuando los mismos estén autorizados.

2. A cada altura en número máximo de plantas corresponde con carácter general una altura métrica determinada que se expresa en la tabla adjunta, y que podrá limitarse en las condiciones particulares de ordenanza de cada zona. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Núm. Plantas	Mínimo	Máximo
PB+1	6,5 m	8,00 m
PB+2	9,5 m	11,75 m
PB+3	12,5 m	15,75 m

#### Artículo 7.38 (p) Consideración de la Condición de Altura.

De manera general y excepto que las Ordenanzas de Zona establecieran lo contrario, la altura mínima edificable será la establecida como altura máxima en el Plan General cuando sea obligatoria la alineación a vial, si bien podrá autorizarse una planta menos que las fijadas como altura máxima previo informe de los servicios técnicos municipales.

#### Artículo 7.39 (p) Ancho de Vial.

Si las condiciones particulares de zona fijaran la altura reguladora u otras características de la edificación en función del ancho de la calle, su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

a) Si las alineaciones exteriores están constituidas por rectas y curvas paralelas, se tomará como ancho de vial, para

cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho en el lado y tramo considerados.

b) Si las alineaciones exteriores no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el ancho medio ponderado en el lado y tramo considerados.

Artículo 7.40 (p) Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Reguladora Máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente igual o inferior a treinta (30) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros, y el arranque de los faldones de cubierta no podrá situarse a una altura superior a cincuenta (50) centímetros de la cara superior del forjado de última planta no superando la línea de cumbrera la altura de tres (3) metros sobre la altura máxima permitida de la edificación.

Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables.

b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de doscientos (200) centímetros de altura máxima, debiendo achaflanarse en fachada con un ángulo de 45°.

c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta de los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.

d) Los remates de las cajas de escaleras, patios, ascensores, depósitos y otras instalaciones que, no podrán sobrepasar un máximo de trescientos treinta (330) centímetros de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones con elementos de diseño que armonicen con el edificio. La altura se medirá hasta la cornisa del elemento construido. Se exceptuarán de dicha altura aquellas instalaciones que técnicamente necesiten mayor altura.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

Artículo 7.41 (p) Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial o a espacio libre público:

En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles. Por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de quince (15) metros, adoptándose el mismo criterio para las plantas ático. El paramento originado por la diferencia de alturas en ningún caso podrá formar medianeras, para lo que deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de la parcela colindante al menos en los tres (3) primeros metros contados desde la alineación. El resto del paramento se tratará con los mismos materiales de las fachadas principales.

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

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

b) Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y que se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común. La altura reguladora se determinará en función de la establecida por el Plan General hacia cada vial. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta, adoptándose el mismo criterio para las plantas ático. En caso de que la diferencia de alturas entre una y otra calle fuese tal que permitiese que en un mismo nivel se encuentren distintas plantas, la línea de puntos equidistantes delimitará porciones de solar en las que el cálculo de la ocupación y la edificabilidad se podrá hacer como dos solares independientes.

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

1.5. Edificios con frente a plaza.

Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a uno de los viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto del apartado 1.2.b) de este artículo.

2. Edificios exentos:

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

2.1. La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros con relación a la cota natural del terreno, siempre que ésta se encuentre comprendida entre las rasantes de los viales que circunden a la manzana donde se ubique. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes. Se exceptúan aquellas edificaciones cuando la fracción incumpla los anteriores términos no supere el veinticinco por ciento (25%) del total de la planta con un máximo absoluto de treinta y cinco (35) metros cuadrados.

2.2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

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

#### Artículo 7.42 (p) Altura de las Edificaciones.

Las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán superar la altura que el Plan fijara gráficamente, o ésta tuviera la condición de mínima. En cualquier caso, los errores o imprecisiones que puedan apreciarse en la aplicación del Plan se resolverán por similitud con la zona en la que se encuentre enclavada la edificación y/o zonas de tipología similar contempladas en el planeamiento.

#### Artículo 7.43 (p) Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a) Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.

b) Planta baja. En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento cincuenta (150) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno. En las calles de pendiente superior al 20% la altura máxima que la planta baja puede alcanzar sobre la rasante de la calle será de dos (2) metros.

c) Entreplanta. Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

d) Planta piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

e) Ático. Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.

f) Bajo cubierta. Es la edificación situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la superficie definida en el artículo 7.35 como sólido capaz.

#### Artículo 7.44 (p) Altura Libre y Cota de Planta Piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

#### Artículo 7.45 (p) Sótanos.

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros, ni la altura de piso inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

#### Artículo 7.46 (p) Entreplantas.

1. Podrá autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable.

2. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

3. Las entreplantas no computarán a los efectos del número máximo de plantas autorizables.

#### Artículo 7.47 (p) Planta Baja.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros parámetros, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:

a) En la edificación alineada a vial: un mínimo de trescientos veinte (320) centímetros.

b) En el resto de los supuestos tendrá un mínimo de trescientos (300) centímetros.

Las distancias citadas lo son sin perjuicio de las que corresponde en función del uso al que se destine la edificación.

#### Artículo 7.48 (p) Planta Piso.

La altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos setenta (270) centímetros.

#### Artículo 7.49 (p) Áticos y Plantas Bajo Cubierta.

No se permiten las plantas bajo cubierta ni áticos.

#### Artículo 7.50 (p) Patios.

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

2. Los patios pueden ser:

a) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

a') Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.

b') Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables, tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.

b) Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

c) Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.

d) Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

#### Artículo 7.51 (p) Anchura de Patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los paramentos de fachada opuestos, incluida en ésta la de los elementos constructivos delimitadores de los mismos destinados exclusivamente a defensa y protección de dichos patios.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La dimensión mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo que así lo dispongan las ordenanzas generales o las particulares de zona.

#### Artículo 7.52 (p) Medición de la Altura de los Patios.

La altura de cada paramento se medirá, tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio, y hasta la coronación de la edificación a la que sirve.

#### Artículo 7.53 (p) Dimensión de los Patios de Parcela.

1. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.

2. En viviendas unifamiliares las dimensiones de los patios se ajustarán a los siguientes parámetros:

a) La dimensión mínima de trescientos (300) centímetros y superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados.

3. En las viviendas plurifamiliares, en función del número de plantas del edificio (incluida planta baja, si ésta no es ocupada al 100%), sus parámetros serán los siguientes:

Número de plantas del edificio	4	3	2 ó 1
Superficie mínima de los patios interiores	25 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
Diámetro mínimo círculo inscribible	5 m	4 m	3 m

Se exceptúan del cumplimiento anterior aquellas parcelas cuyo frente de fachada sea inferior a la dimensión mínima del patio resultante de aplicar las condiciones anteriores con un incremento de dos (2) metros.

También podrán proyectarse patios abiertos a fachada siempre que cumplan con las siguientes condiciones:

Número de plantas del edificio	4	3	2 ó 1
Diámetro mínimo círculo inscribible	5 m	4 m	3 m

a) En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

b) Los patios vivideros tendrán una superficie mínima de cincuenta (50) metros cuadrados para parcelas con altura máxima de tres (3) plantas y de sesenta (60) metros cuadrados en caso de cuatro (4) plantas. Se exceptúan los patios de luces que tendrán una superficie inferior a nueve (9) metros cuadrados y circunferencia inscribible de diámetro mínimo de tres (3) metros.

c) En cualquier caso, la forma de los patios, sean interiores o abiertos a fachada, habrá de cumplir la condición de que ningún hueco de luz o ventilación, en toda su dimensión de fachada, tenga un obstáculo edificatorio a menos distancia que el diámetro del círculo inscribible que le corresponda a la edificación, por número de plantas.

d) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo 7.60.

#### Artículo 7.54 (p) Dimensión de los Patios Abiertos.

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

#### Artículo 7.55 (p) Dimensión de los Patios Ingleses.

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

#### Artículo 7.56 (p) Cota de Pavimento.

El pavimento de los patios adscritos a la planta baja no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él habrán huecos de luces o ventilación. En los patios situados en planta primera, el pavimento podrá colocarse un (1) metro por debajo del suelo de ésta.

#### Artículo 7.57 (p) Acceso a Patio.

1. Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso o vía pública que como mínimo tendrá un ancho de trescientos (300) centímetros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

2. El acceso de los patios por vehículos de emergencia, en caso de ser necesario, se adaptará a las determinaciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación desarrolladas en el Documento Básico «SI. Seguridad en caso de incendio».

#### Artículo 7.58 (p) Construcciones en los Patios.

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

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

#### Artículo 7.59 (p) Cubrición de Patios.

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

#### Artículo 7.60 (p) Régimen de Mancomunidad de Patios.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcelas comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de Propiedad.

3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la Administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión.

### Sección 3.ª Condiciones de Calidad e Higiene de los edificios

#### Artículo 7.61 (p) Definición.

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

#### Artículo 7.62 (p) Aplicación.

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real

Decreto 314/06 y en vigor desde marzo de 2006, desarrolladas en el Documento Básico «DB. HS. Salubridad».

#### Artículo 7.63 (p) Piezas Habitables.

Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares. Las cocinas integradas a espacios de estar o comedor no se considerarán pieza habitable siempre que la comunicación entre ambas sea mediante hueco 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>.

### Sección 4.ª Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los edificios

#### Artículo 7.64 (p) Definición.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

#### Artículo 7.65 (p) Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los espacios en los que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/06 y en vigor desde marzo de 2006, desarrolladas en el Documento Básico «DB. HE. Ahorro de energía».

#### Artículo 7.66 (p) Radio y Televisión.

Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

#### Artículo 7.67 (p) Evacuación de Humos.

En edificios de nueva planta cada local dispondrá de un sistema independiente de evacuación de humos y para locales con superficies superiores a doscientos (200) metros cuadrados se dispondrá de un conducto de ventilación con las dimensiones que establezca el Código Técnico de la Edificación, con un mínimo de treinta (30) centímetros por cada doscientos (200) metros cuadrados o fracción, así mismo en el caso de que se segreguen locales comerciales de uno principal y alguno o algunos de ellos se queden sin conductos de ventilación, se deberá constituir las servidumbres de paso y utilización de estos conductos respecto al local que los disponga, con objeto de garantizar que cada local disponga de su conducto de evacuación de humos, evitando de esta forma futuros problemas de evacuación.

#### Artículo 7.68 (p) Instalaciones de Clima Artificial.

1. Queda prohibida la instalación de equipos que generen un nivel de ruido de más de 30dba en patios de viviendas plurifamiliares que den ventanas o huecos de piezas habitables

2. En caso de proyectarse locales comerciales cada uno de ellos dispondrá de canalizaciones suficientes para e independientes para la disposición de instalaciones de clima artificial y para locales con superficies superiores a doscientos (200) metros cuadrados se dispondrá de un conducto de las dimensiones que establezca el Código Técnico de la Edificación, con un mínimo de quince (15) centímetros de diámetro,

por cada doscientos (200) metros cuadrados o fracción, así mismo en el caso de que se segreguen locales comerciales de uno principal y alguno o algunos de ellos se queden sin canalización de instalaciones de clima artificial, se deberán constituir las servidumbres de paso y utilización de estos conductos respecto al local que los disponga, con objeto de garantizar que cada local disponga de su canalización, evitando de esta forma futuros problemas de instalaciones en lugares no adecuados que puedan producir problemas de ruido a los vecinos.

#### Artículo 7.69 (p) Aparatos Elevadores.

1. Cumplirán con lo establecido en la legislación vigente.

2. Los edificios de vivienda plurifamiliar de más de una (1) planta con solares de más de ciento (150) metros cuadrados deberán disponer de hueco, en zona común, para la instalación de aparatos elevadores, independientemente del número de viviendas y a partir de seis (6) viviendas inclusive será obligatorio disponer de aparatos elevadores, así como en edificios de pública concurrencia de más de una planta, debiendo conectar estos ascensores incluso con plantas de aparcamientos en sótanos en el caso de que se dispongan. Se exceptuarán los edificios destinados a vivienda unifamiliar, actuaciones en edificios protegidos y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.

### Sección 5.ª Condiciones de Seguridad en los edificios

#### Artículo 7.70 (p) Definición.

Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.

#### Artículo 7.71 (p) Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en resto de las obras de los edificios, en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/06 y en vigor desde marzo de 2006, desarrolladas en los Documentos Básicos «DB. SU. Seguridad de utilización» y «DB.SI. Seguridad en caso de incendios». Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

#### Artículo 7.72 (p) Escaleras.

1. Cumplirán con lo establecido en la legislación vigente. Como excepción, las escaleras para acceso a castilletes ubicados en cubierta podrán tener un ancho no inferior a ochenta (80) centímetros.

2. No se admiten escalera para uso del público, sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras.

3. A efectos de iluminación y ventilación de la escalera en el nivel de planta baja, se admitirá como solución la iluminación y ventilación a través del portal, siempre que portal y escalera se encuentren en un mismo espacio y sus características dimensionales lo permitan.

#### Artículo 7.73 (p) Rampas.

Cumplirán con lo establecido en la legislación vigente.

#### Artículo 7.74 (p) Prevención de Incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas establecidas en la legislación vigente.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Artículo 7.75 (p) Prevención contra el Rayo.  
Cumplirán con lo establecido en la legislación vigente.

Artículo 7.76 (p) Prevención de las Caídas.  
Cumplirán con lo establecido en la legislación vigente.

#### Sección 6.ª Condiciones Ambientales

Artículo 7.77 (p) Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización, no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Artículo 7.78 (p) Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras de los edificios, en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La Administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que efectúe las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 7.79 (p) Compatibilidad de Actividades.  
Cumplirán con lo establecido en la legislación vigente.

Artículo 7.80 (p) Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 7.81 (p) Emisión de Gases, Partículas y otros Contaminantes Atmosféricos.

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

#### Sección 7.ª Condiciones de Estética

Artículo 7.82 (p) Definición.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación forma mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las caracte-

terísticas de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Artículo 7.83 (p) Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La Administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Artículo 7.84 (p) Armonización de las Construcciones con su Entorno.

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas.

Artículo 7.85 (p) Protección de los Ambientes Urbanos.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que, para cada tipo de obra y zona en la que se localice, se determina en estas Normas.

2. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

3. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio original, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

Hasta tanto no se apruebe una ordenanza municipal de protección ambiental, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la normativa de la Federación Andaluza de Municipios para los aspectos regulados en ésta que no contravengan las determinaciones del Plan General, y en particular lo referido a las condiciones de las instalaciones y antenas de telefonía móvil.

Artículo 7.86 (p) Fachadas.

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes.

2. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

Artículo 7.87 (p) Tratamiento de las Plantas Bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose

a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

#### Artículo 7.88 (p) Materiales de Fachada.

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

#### Artículo 7.89 (p) Modificación de Fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrán procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes del acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramiento anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

#### Artículo 7.90 (p) Soportales.

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

a) No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.

b) Su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

c) Su altura será la que corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o de la zona en que se encuentre.

d) El pavimento de dichos espacios estará enrasado con el de los espacios públicos a cuyo uso se pretenden incorporar, no permitiéndose peldaños ni saltos de nivel entre unos y otros.

#### Artículo 7.91 (p) Plantas Bajas Porticadas.

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

#### Artículo 7.92 (p) Fachadas Ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

#### Artículo 7.93 (p) Instalaciones en la Fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o antenas, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

#### Artículo 7.94 (p) Cuerpos Salientes.

1. Se entienden por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y otros cuerpos volados cerrados, y particularmente:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada, de vuelo no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros y cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Se entiende por balconada el saliente común a varios vanos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los cuarenta y cinco (45) centímetros.

c) Se entiende por cierre el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura, y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale en planta piso más de cuarenta y cinco (45) centímetros.

d) Se entienden por terrazas los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para las balconadas.

e) Se entiende por mirador el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de sesenta (60) centímetros, que posee sus tres lados acristalados en gran superficie, pudiendo tener una base ejecutada en obra de entre cuarenta (40) y sesenta (60) centímetros, así como las aristas que definen el hueco. El cierre superior de dicho vano podrá coincidir o no con el forjado de planta, en cuyo caso podrá ejecutarse mediante vuelo de éste. Dicho cierre superior podrá superar en hasta veinte (20) centímetros la dimensión del piso del mirador.

f) Se entienden por cuerpos volados cerrados los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa:

a) Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

b) Se prohíben los cuerpos salientes cerrados en cualquier planta.

3. La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones:

- Cuerpos volados cerrados y miradores: Cien por cien (100%).

- Terrazas: Cincuenta por cien (50%).

- Balcones y balconadas: No computan.

#### Artículo 7.95 (p) Elementos Salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.

b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo (1/40) del ancho del vial respecto a la fachada, ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.

c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.

d) En el Área Central serán de aplicación las condiciones particulares reguladas en el artículo 12.16 y siguientes sobre elementos salientes.

#### Artículo 7.96 (p) Elementos Salientes no Permanentes.

Los Elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes ordenanzas municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el Plan General.

#### Artículo 7.97 (p) Portadas y Escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a veinticinco (25) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

#### Artículo 7.98 (p) Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño, que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

4. Se prohíbe el uso de placas onduladas como revestimiento de medianerías.

#### Artículo 7.99 (p) Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, prohibiéndose los de malla metálica o similares. Se deberá prever un acceso para limpieza y mantenimiento. Los cerramientos provisionales podrán sobrepasar un máximo de veinte (20) cm la alineación exterior siempre que quede un acerado de ochenta (80) cm de dimensión mínima.

2. Las parcelas destinadas a uso lucrativo deberán vallarse obligatoriamente cuando se encuentre consolidado por edificación el Sector o Unidad de Ejecución en un setenta y cinco por ciento (75%), exceptuándose de su cumplimiento aquellas zonas que por tratarse de áreas diferenciadas de las zonas consolidadas no sea necesario o conveniente su vallado, lo cual deberá contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

3. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento podrá resolverse:

a) Con elementos ciegos cien (100) centímetros de altura máxima medidos desde la rasante interior de la edificación proyectada, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros, prohibiéndose los de malla metálica o similares permanentes.

b) Por medio de cerramientos que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

c) Los cerramientos entre linderos privados podrán ser opacos con una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros medidos desde la rasante interior de la edificación proyectada.

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

#### Artículo 7.100 (p) Protección del Arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causante de su pérdida.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será perceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

7. Cuando una obra pueda afectar a algún árbol o alcorque en la vía pública, y siempre que los ejemplares fuesen de tal porte que deban ser conservados, se modificará el proyecto de obra para evitar su deterioro, o se incluirá en la licencia de obras la obligación de reponer el arbolado o vegetación que pudiesen ser afectados por las mismas, con plantación de igual número, especies y porte suficiente en alcorques inmediatos y por cuenta del promotor de las obras.

8. A tal efecto, en los proyectos de obra se indicarán los árboles o alcorques existentes en toda la acera y frente del edificio, así como los que, en otro caso, deberán situarse en la misma, conforme a las condiciones de los respectivos proyectos de obras ordinarias y por cuenta del promotor.

9. Queda terminantemente prohibido instalar, fijar, atar, colgar o clavar cualquier clase de elemento, cuerda, cable, anuncios, etc. en los árboles de la vía pública, parques o jardines.

#### Artículo 7.101 (p) Consideración del Entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pú-

blica su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. La Administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. La Administración urbanística municipal podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

4. La Administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las plantaciones admisibles.

### CAPÍTULO III

#### Normas Básicas de los Usos

##### Sección 1.ª Condiciones Comunes a todos los usos

Artículo 7.102 (p) 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 afectaren 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 7.103 (p) Usos en los Sótanos.

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.

Artículo 7.104 (p) 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 7.105 (p) 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 7.106 (p) 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 edificación destinada a una única vivienda, que ocupa directamente una porción del suelo que le corresponde tanto si ésta constituye una finca registral independiente o si está definida como participación en una comunidad de propietarios, en forma de edificación aislada, pareada o acorde con otros tipos de agrupación horizontal, y siempre que se disponga un acceso exclusivo e independiente para cada vivienda desde espacio público o espacio libre privado o mancomunado.

b) Vivienda bifamiliar: es la situada en edificación urbana constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.

c) Vivienda plurifamiliar: cuando en una unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, agrupadas de modo que formen edificaciones con accesos, instalaciones u otros elementos comunes.

3. Se permiten 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 a la Zona Centro, 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 7.107 (p) 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 7.108 (p) 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, 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, siendo una de ellas el estar y la otra la cocina o dormitorio. Se exceptúan del cumplimiento de esta norma aquellas viviendas situadas en parcelas existente a la entrada en vigor del Plan con frente de fachada inferior a siete (7) metros que tendrán la condición de vivienda exterior si tan sólo una (1) de sus piezas habitables tiene huecos al exterior. Se podrán exceptuar así mismo aquellas viviendas que por sus dimensiones o geometría puedan presentar problemas para su cumplimiento, previo informe técnico de los Servicios Municipales que lo justifiquen.

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. Las cocinas integradas a espacios de estar o comedor no se considerarán pieza habitable siempre que la comunicación entre ambas sea mediante hueco libre o practicable de al menos 3 m<sup>2</sup> de superficie.

#### Artículo 7.109 (p) 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 vívido.

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 7.110 (p) 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, tendaderos, 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 la legislación vigente.

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. No se podrá acceder únicamente a las viviendas a través de las cocheras o garajes, excepto en el caso de viviendas unifamiliares.

#### Artículo 7.111 (p) Altura de los Techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos setenta (270) centímetros, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

#### Artículo 7.112 (p) 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 7.113 (p) 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 7.114 (p) Dotación de Aparcamientos.

1. En uso residencial, cuando el número de viviendas proyectadas exceda de cuatro (4) se preverá una plaza de aparcamiento por cada vivienda proyectada, salvo en solares de superficie inferior a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados o tengan 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 que podrá situarse en el espacio libre 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.

6. El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de las reservas de plazas de aparcamientos en aquellos casos en que se justifique con el correspondiente estudio previo la imposibilidad material de efectuarlas por las características físicas de la parcela o de la red viaria (escasa superficie de parcela, reducido frente de fachada a vial, calle de poca anchura, etc.). En calles peatonales y en casos de difícil acceso quedarán prohibidos los aparcamientos

### SECCIÓN 3.ª Uso Industrial

#### Artículo 7.115 (p) Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, tratamiento o almacenamiento de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

A. Actividad industrial en grado 1. Comprende las siguientes actividades:

1. Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y de licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.

2. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica de al menos 300 Mw, así como centra-

les nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un KW de duración permanente térmica.

3. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.

4. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1 Mw.

5. Plantas siderúrgicas integrales.

6. Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como el tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de mas de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de mas de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilizations de amiantos, una utilización de mas de 200 toneladas por año.

7. Instalaciones químicas integradas.

8. Instalaciones de gestión de los residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.

9. Plantas de fabricación de los aglomerantes hidráulicos.

10. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.

11. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

B. Actividad industrial en grado 2. Comprende las siguientes actividades:

1. Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.

2. Fabricación de aglomerados asfálticos.

3. Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de:

- Productos lácteos.

- Cerveza y malta.

- Jarabes y refrescos.

- Mataderos.

- Salas de despiece.

- Aceites y harinas de pescado.

- Margarina y grasas concretas.

- Fabricación de harina y sus derivados.

- Extractoras de aceite.

- Destilación de alcoholes y elaboración de vino.

- Fabricación de conservas de productos animales y vegetales.

- Fabricación de féculas industriales.

- Azucareras.

- Almazaras y aderezo de aceitunas.

4. Coquerías.

5. Industrias textiles y del papel destinadas a:

- Lavado, desengrasado y blanqueado de lana.

- Obtención de fibras artificiales.

- Tintado de fibras.

- Fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.

6. Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.

7. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m<sup>2</sup>, superior a 200.

8. Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a:

- Fundición.

- Forja.

- Estirado.

- Laminación.

- Trituración y calcificación de minerales metálicos.

9. Instalaciones para el trabajo de metales, destinadas a:

- Embutido y corte.

- Revestimiento y tratamientos superficiales.

- Calderería en general.

- Construcción y montaje de vehículos y sus motores.

- Construcción de estructuras metálicas.

10. Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.

11. Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.

12. Instalaciones para la construcción de material ferroviario.

13. Fabricación del vidrio.

14. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.

15. Fábricas de piensos compuestos.

16. Industria de aglomerado de corcho.

17. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 CV.

18. Fabricación de baldosas de terrazo y similares.

19. Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.

20. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.

21. Fabricación de fibras minerales artificiales.

22. Instalaciones de fabricación de explosivos.

23. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.

24. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica inferior a 300 mW.

25. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 6 del apartado anterior.

C. Actividad industrial en grado 3. Comprende las siguientes actividades:

1. Talleres de géneros de punto y textiles.

2. Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.

3. Lavanderías.

4. Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.

5. Almacenes de abonos y piensos.

6. Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos.

7. Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.

8. Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.

9. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg.

D. Actividad industrial en grado 4. Comprende las siguientes actividades:

1. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.

2. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.

3. Lavado y engrase de vehículos a motor.

4. Talleres de reparaciones eléctricas.

5. Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.

E. Actividad industrial en grado 5. Comprende las siguientes actividades:

1. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

2. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

I. Industria no compatible con el modelo territorial del municipio de Cabra, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:

Apartado A, epígrafes 1, 2, 3, 5 y 7.

II. Industrias no compatibles con el medio urbano del municipio de Cabra, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:

Apartado A, epígrafes 4, 6, 8, 9, 10 y 11.

Apartado B, epígrafes 1, 2, 4, 7, 14, 22, 23, 24 y 25.

III. Industria y almacenamiento, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:

Apartado B, epígrafes 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21.

Apartado C, epígrafes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9.

Apartado D, epígrafe 1.

IV. Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:

Apartado D, epígrafes 4 y 5.

Apartado E, epígrafes 1 y 2.

V. Talleres de mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:

Apartado D, epígrafes 2 y 3.

Artículo 7.116 (p) 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 7.117 (p) Aislamiento de las Construcciones.

Cumplirán con lo establecido en la legislación vigente.

Artículo 7.118 (p) Servicios de Aseo.

La dotación de aseos se realizará en función del tipo de actividad y del número de trabajadores, respetando en cualquier caso las condiciones establecidas en materia de seguridad e higiene recogidas en la «Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo».

Artículo 7.119 (p) Circulación Interior.

Cumplirán con lo establecido en la legislación vigente.

Artículo 7.120 (p) Dotación de Aparcamientos.

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. Excepcionalmente y siempre que quede plenamente justificado se podrá eximir del cumplimiento de este artículo.

Artículo 7.121 (p) 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 7.122 (p) 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 7.123 (p) 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 7.124 (p) 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 Terciario

Artículo 7.125 (p) Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso Terciario 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, edificadas, 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 7.126 (p) 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 7.127 (p) Dimensiones.

En todo caso los establecimientos se adecuarán a la reglamentación sectorial establecida.

Artículo 7.128 (p) Ascensores.

1. En edificios de pública concurrencia será obligatorio disponer aparatos elevadores en edificios de más de una (1) planta cuando el público deba acceder a alguna de las plantas superiores. Dichos ascensores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 72/1992, de accesibilidad en Andalucía.

2. En los casos que sea obligatorio disponer huecos o aparatos elevadores, deberá conectar incluso con plantas de aparcamientos en sótanos en el caso de que se dispongan.

Los edificios antiguos ya construidos o que se hayan tramitado con antelación a la aprobación de la revisión del PGOU, quedan excluidos del cumplimiento de los apartados anteriores.

Artículo 7.129 (p) 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 7.130 (p) 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 7.131 (p) 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 7.132 (p) 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 7.133 (p) 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 7.134 (p) Ascensores.

1. En edificios de pública concurrencia será obligatorio disponer aparatos elevadores en edificios de más de una (1) planta cuando el público deba acceder a alguna de las plantas superiores. Dichos ascensores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 72/1992, de accesibilidad en Andalucía.

2. En los casos que sea obligatorio disponer huecos o aparatos elevadores, deberá conectar incluso con plantas de aparcamientos en sótanos en el caso de que se dispongan.

3. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

Los edificios antiguos ya construidos o que se hayan tramitado con antelación a la aprobación de la revisión del PGOU quedan excluidos del cumplimiento de los apartados anteriores.

#### Artículo 7.135 (p) Altura Libre de Pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos veinticinco (325) 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 7.136 (p) Aseos.

1. 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.

2. 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, excepto en locales de menos de doscientos (200) metros cuadrados.

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 7.137 (p) 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 7.138 (p) 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 7.139 (p) 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 7.140 (p) 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 7.141 (p) Ascensores.

1. En edificios de pública concurrencia será obligatorio disponer aparatos elevadores en edificios de más de una (1) planta cuando el público deba acceder a alguna de las plantas superiores. Dichos ascensores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 72/1992, de accesibilidad en Andalucía.

2. En los casos que sea obligatorio disponer huecos o aparatos elevadores, deberá conectar incluso con plantas de aparcamientos en sótanos en el caso de que se dispongan.

3. Los edificios antiguos ya construidos o que se hayan tramitado con antelación a la aprobación de la revisión del PGOU, quedan excluidos del cumplimiento de los apartados anteriores.

#### Artículo 7.142 (p) 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 trescientos (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 7.143 (p) 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.

2. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento, excepto en locales de menos de doscientos (200) metros cuadrados.

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 7.144 (p) Aparcamientos.

Se preverá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, en oficinas de uso no público; en el resto de los casos se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados. Excepcionalmente y siempre que quede plenamente justificado se podrá eximir del cumplimiento de este artículo.

Artículo 7.145 (p) 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 7.146 (p) Aparcamiento.

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cuatro de acampada.

Artículo 7.147 (p) Instalaciones y Servicios.

1. En el caso de que no existiera red de alcantarillado municipal, será preciso un sistema de depuración y vertido de oxidación total, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.

2. Ninguna edificación podrá tener más de una planta de altura.

Artículo 7.148 (p) 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 7.149 (p) 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 7.150 (p) 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 7.151 (p) Emplazamiento de Garajes y aparcamientos públicos.

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 bajos los espacios libres de las parcelas.

c) En edificios exclusivos, cuando lo autoricen las condiciones particulares de zona.

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.

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.

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.

Artículo 7.152 (p) Plaza de Aparcamiento.

1. Respecto a las plazas de aparcamiento, se proyectará un veinte por ciento (20%) con unas dimensiones mínimas de doscientos veinte (220) centímetros de anchura y de quinientos (500) centímetros de longitud para vehículos de gran tamaño, y el resto de plazas 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:

a) El resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan, para garajes en planta baja o con plataforma elevadora de coches. Estas plataformas elevadoras sólo se permitirán en la zona de Casco Antiguo y en aparcamientos con superficie inferior a cuatrocientos (400) metros cuadrados.

b) El resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan, para garajes con rampa.

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

4. En garajes tanto de uso público como privado, que cuenten con una dotación de plazas de aparcamiento superior

a cincuenta (50) deberán prever un aparcamiento para minusválidos cada cincuenta (50) o fracción, con situación próxima a los accesos peatonales, debidamente señalizados, y de dimensiones mínimas trescientos sesenta (360) centímetros de anchura y quinientos (500) centímetros de longitud libre de obstáculos según se establece en los artículos 13 y 32 del Decreto 72/1992.

Artículo 7.153 (p) 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 7.154 (p) Acceso a los Garajes.

1. Los garajes y sus establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio máximo de tres (3) metros de anchura, excepto en calles estrecha de difícil maniobra que será de cuatro (4) metros, y de cuatro metros y medio (4.5) de fondo como mínimo, con una pendiente máxima del 5%, 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 tendrán una pendiente mínima del dieciocho por ciento (18%) 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 sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a cinco (5) 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 un longitud no superior a cinco (5) metros.

5. Los garajes de cuatrocientos (400) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un sólo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél. Para los garajes con superficie superior a mil (1.000) metros cuadrados será obligatorio que este acceso bidireccional disponga de acceso normal semaforzado.

6. En los garajes con superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros, salvo en aquellas casos donde la reducida dimensión de fachada haga inviable el cumplimiento de las condiciones anteriores.

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 vigente de protección contra incendios.

Artículo 7.155 (p) 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 7.156 (p) Escaleras en los Garajes.

Cumplirán con lo establecido en la legislación vigente.

Artículo 7.157 (p) 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 7.158 (p) Cubierta de Garaje.

Cumplirán con lo establecido en la legislación vigente.

Artículo 7.159 (p) Utilización de los Garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia. Cualquier otra actividad susceptible de ser realizada en el garaje deberá contar con espacios exclusivos y ajustarse a la legislación vigente a tales fines.

Artículo 7.160 (p) 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 7.161 (p) 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.ª Uso Dotacional y Servicios Públicos

##### Artículo 7.162 (p) 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, centros de comercio y de ocio, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y de prestación de servicios comerciales y de ocio de interés general.

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 7.163 (p) 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 7.164 (p) Compatibilidad de Usos.

1. 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.

##### Artículo 7.165 (p) 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, debiendo tramitarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 36 de la LOUA.

- Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente.

2. A los efectos de este artículo, no se considerarán como usos rotacionales los que no estuviesen grafiados como tales en el Plano de ordenación Completa. Calificación, Alineaciones y Rasantes, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

##### Artículo 7.166 (p) Calificación de Servicios de Interés Público y Social.

1. 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 7.167 (p) 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 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 la zona Centro se podrá alcanzar la ocupación del 100% de la superficie de la parcela, siendo la altura máxima permitida la establecida para las manzanas edificadas a que de frente cada una de las fachadas y

en cualquier caso no se superará la establecida por el Plan para las parcelas colindantes.

6. En parcelas situadas en suelo urbano no incluidas en la zona Centro, la edificabilidad, ocupación y altura máxima será la resultante de aplicar las ordenanzas de zona establecidas para las parcelas colindantes o próximas.

7. 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 el punto anterior.

8. El Ayuntamiento de Cabra podrá fijar en cada caso las condiciones de edificabilidad, ocupación, altura máxima, posición y forma de los edificios, en función de su posición urbana y de los usos a que se destinen.

Artículo 7.168 (p) Edificabilidad de los usos dotacionales privados.

1. 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 7.169 (p) 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.ª Uso Espacios Libres

Artículo 7.170 (p) 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: 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.

Artículo 7.171 (p) Condiciones Particulares de las Zonas Verdes, Jardines y Plazas.

1. Las zonas verdes, que se identifican en el Plano de Ordenación Completa como pj, 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 y una altura máxima de una (1) planta.

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 7.172 (p) Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Parques.

1. Los parques centrales, identificados en el Plano de Ordenación Completa como pq, 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.

e) La altura máxima de la edificación será de una (1) planta.

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 7.173 (p) Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Áreas de Ocio.

1. La disposición de estas áreas, que se identifican en el Plano de Ordenación Completa, 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 esta zona.

5. 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.ª Uso Infraestructuras y Servicios Urbanos

## Artículo 7.174 (p) Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso infraestructuras y Servicios Urbanos básicos 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.

c) 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 7.175 (p) 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 7.176 (p) 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 7.177 (p) 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 7.178 (p) 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 contenidas en el Título X de estas Normas.

## Artículo 7.179 (p) 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 7.180 (p) 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 semiprotegido cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por vehículos motorizados.

b) Pista bici: terreno allanado y preparado convenientemente para el paso de bicicletas y que está segregado tanto del tráfico motorizado como del peatonal.

c) 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 semiprotegida cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por los peatones.

## Artículo 7.181 (p) 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 7.182 (p) 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 señalare.

#### Subsección Segunda: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Centros de Transporte e Intercambiadores

##### Artículo 7.183 (p) Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los centros de transporte viario, estación de autobuses o intercambiadores se aplicarán a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representen en la documentación gráfica del Plan General. También se aplicarán a los terrenos que sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos.

##### Artículo 7.184 (p) Condiciones de Uso.

En los centros de transporte, estaciones de autobuses e intercambiadores podrán construirse edificios para la atención del usuario y servicios terciarios complementarios.

##### Artículo 7.185 (p) Condiciones de Edificación.

1. La edificabilidad será la que se establezca en las condiciones particulares de zona, y, en cualquier caso, un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado, si aquella fuese menor.

2. El treinta por ciento (30%) de su edificabilidad podrá destinarse a usos de servicios terciarios que complementen el uso principal. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

##### Artículo 7.186 (p) Condiciones de Diseño.

1. En relación al viario, los proyectos habrán de contener una propuesta justificada de ordenación de la circulación en los accesos y en el interior y un estudio de las necesidades de aparcamiento.

2. En relación a las instalaciones de los centros de transporte, se justificará asimismo el número y superficie de instalaciones, y las reservas correspondientes, para cada una de las actividades principales.

#### Subsección Tercera: Condiciones Particulares el Uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas

##### Artículo 7.187 (p) 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 7.188 (p) 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 7.189 (p) 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.

3. En el suelo urbanizable no se podrá levantar instalaciones aéreas de alta tensión fuera de las señaladas por el planeamiento. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señaladas por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

## Sección 8.ª Uso Agropecuario

## Artículo 7.190 (p) Definición y Regularización.

1. Tienen uso Agropecuario los terrenos destinados al cultivo agrícola, a la cría de ganados y a las actividades forestales.
2. Este uso se regulará por los preceptos del Título VIII de estas Normas.

## CAPÍTULO IV

## Normas Básicas de Urbanización

## Sección 1.ª La Urbanización de los Espacios Viarios

## Artículo 7.191 (p) 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.

## Artículo 7.192 (p) Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones.

1. Cumplirán con lo establecido en la legislación vigente.

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.

## Artículo 7.193 (p) 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.

5. Cuando se prevean obras de urbanización en el viario, el Ayuntamiento deberá comunicarlo a las distintas compañías suministradoras a fin de coordinar, en un plazo máximo de dos años, la ejecución de estas obras y de las infraestructuras que fuesen necesarias. Si transcurrido el plazo de tiempo establecido las compañías suministradoras no llevasen a cabo las obras anteriores éstas no podrán ejecutarse posteriormente.

## Artículo 7.194 (p) 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 7.195 (p) 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 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 7.196 (p) 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 2.ª La Urbanización de los Espacios Libres

#### Artículo 7.197 (p) 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 7.198 (p) 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 3.ª La urbanización de la zona de la ciudad

#### Artículo 7.199 (p) Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a las obras de urbanización interna de la Zona Centro de la ciudad de Cabra, que incluye las zonas de ordenanza Casco Antiguo 1 y Casco Antiguo 2, definidas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Altura del presente Plan General.

2. Serán de aplicación supletoria las normas contenidas en la Sección Primera Segunda y Cuarta del presente Capítulo para todos aquellos aspectos no regulados en ésta Sección.

Artículo 7.200 (p) Directrices para la urbanización de la zona Centro.

Los proyectos de urbanización o de obras ordinarias que se redacten dentro del ámbito de la zona Centro de la ciudad de Cabra deberán desarrollar las Directrices de Urbanización contenidas en el presente Plan con carácter indicativo. Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos podrán proponer soluciones diferentes a las previstas, debiendo justificar la solución adoptada con base a las mejoras que ésta suponga en relación a las citadas Directrices de Urbanización.

#### Artículo 7.201 (p) Pavimentaciones.

1. Para las calles con anchura entre alineaciones menor de cinco (5) metros, se recomienda su pavimentación continua sin diferenciación entre aceras y calzada, con materiales distintos al aglomerado asfáltico y preferentemente piedras naturales o pavimentos tales como adoquines de hormigón o similares.

2. Para las calles con anchura entre alineaciones superior a cinco (5) metros en las que no sea previsible la circulación de vehículos de no residentes, se recomienda su pavimentación homogénea en cuanto a materiales, con pequeños resaltes entre tres (3) y siete (7) centímetros para diferenciar las sendas peatonales de la calzada, complementados, si fuera necesario, con marmolillos u otros elementos similares. Se evitará el uso del aglomerado asfáltico, recomendándose el uso de pavimentos no continuos tales como adoquines de hormigón o similares.

3. Para las calles donde sea previsible la existencia de tráfico de paso de baja o media intensidad se recomienda diferenciar entre aceras y calzada, pavimentando ésta última con materiales no continuos.

4. Para las calles donde sea previsible la existencia de altas intensidades de tráfico se deberá diferenciar entre aceras y calzada, pavimentando ésta última con aglomerado asfáltico u otro tipo de pavimento continuo.

#### Artículo 7.202 (p) Infraestructuras de Energía Eléctrica y Telecomunicaciones.

1. Se prohíbe el tendido de nuevas redes de energía eléctrica, telefonía, televisión, etc. por las fachadas de las edificaciones, debiendo realizarse de forma subterránea.

2. Los proyectos de reurbanización que se realicen sobre la zona Centro de la Ciudad de Cabra deberán incluir la subterranización de las redes de energía eléctrica, telefonía, televisión, etc., para lo cual el Ayuntamiento establecerá los Convenios correspondientes con las Compañías suministradoras.

3. Se prohíbe la instalación de contadores y cajas de acometida en las fachadas de los edificios catalogados.

4. Los proyectos de nuevas edificaciones preverán en la nueva fachada el sistema para canalizar correctamente los tendidos existentes.

### Sección 4.ª Las Infraestructuras Urbanas Básicas

#### Artículo 7.203 (p) 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 capa-

cidad 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 7.204 (p) 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.

#### Artículo 7.205 (p) 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 7.206 (p) Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

1. Sería conveniente que en los nuevos crecimientos la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales dispusiera de sistema separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. Además el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta el control de la escorrentía proponiendo un diseño de vertientes que evite la concentración de aguas en las zonas deprimidas.

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.

#### Artículo 7.207 (p) 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 superfi-

cie, 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.

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 7.208 (p) 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 7.209 (p) 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:

Viaro urbano principal: mayor de 30 lux/uniformidad mayor de 0.45.

Viaro urbano de carácter local: entre 25 y 15 lux/uniformidad mayor de 0.35.

Viaro 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 7.210 (p) 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 rasantés 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 protegido 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.

Artículo 7.211 (p) 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 confíe 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 7.212 (p) Disposiciones Generales para otras Conducciones.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe 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 municipal, 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 7.213 (p) 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 7.214 (p) 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 7.215 (p) 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 7.216 (p) 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 afección 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.

## TÍTULO VIII

## CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

## CAPÍTULO I

## Disposiciones Generales

## Artículo 8.1 (e) (p) Contenido y Alcance.

1. El presente Título contiene las normas que regulan las condiciones de ordenación estructural y pormenorizada de las distintas clases y zonas de suelo delimitadas por este Plan General de Ordenación Urbanística y definidas en los siguientes capítulos, Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano no Consolidado, Suelo Urbanizable Sectorizado, Suelo Urbanizable no Sectorizado y Suelo no Urbanizable

2. Las disposiciones del presente Título se complementan para la determinación de la ordenación urbanística municipal con las establecidas en los Títulos anteriores y especialmente con las contenidas en el Título IX, Protección del Patrimonio Histórico y Cultural.

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 anteriores y especialmente en los Títulos III, Desarrollo de la Ordenación, Gestión y Ejecución del Planeamiento y VII, Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización.

Artículo 8.2 (p) 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 Ordenación Estructural del Término Municipal y en los planos de Ordenación Estructural del Núcleo Urbano.

## CAPÍTULO II

## La Ordenación del Suelo Urbano Consolidado

## Sección 1.ª Determinaciones que Configuran la Ordenación del Suelo Urbano Consolidado

Artículo 8.3 (e) 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.

a) 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.

b) 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.

c) 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 pormenorizados es el que se define en el Título VII, Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización.

d) 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.

e) 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.

2. La fijación de la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en ejecución del planeamiento.

a) 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.

b) 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.

c) 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.

El cumplimiento anterior podrá eximirse en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando sus dimensiones o grado de ocupación por la edificación hagan inviable la aplicación de dichos parámetros o éstos resulten incompatibles con una ordenación coherente. Estas exenciones deberán ser justificadas suficiente y expresamente en el correspondiente instrumento de ordenación y en los actos de aprobación del mismo.

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.

a) 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.

b) La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan de la siguiente forma:

b.1. 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.

c) 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.

El cumplimiento anterior podrá eximirse en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando sus dimensiones o grado de ocupación por la edificación hagan inviable la aplicación de dichos parámetros o éstos resulten incompatibles con una ordenación coherente. Estas exenciones deberán ser justificadas suficiente y expresamente en el correspondiente instrumento de ordenación y en los actos de aprobación del mismo.

Artículo 8.4 (p) 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 VII, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

#### Sección 2.ª Ordenación Estructural de las Distintas Zonas

Artículo 8.5 (e) Fichas de Determinaciones de Ordenación Estructural 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 de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

#### Sección 3.ª Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas

Artículo 8.6 (p) Zonas.

El Plan General, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas, a los efectos de la determinación de sus condiciones particulares de edificación:

a) Zona Centro:

- Zona Casco Antiguo.

b) Edificación cerrada:

- Zona de edificación Colonia Popular.

- Zona de vivienda Unifamiliar Alineada.

- Zona de edificación en Manzana Cerrada.

c) Edificación abierta:

- Zona de vivienda Unifamiliar Adosada.

- Zona de vivienda Unifamiliar Agrupada Jesús Obrero.

- Zona de vivienda Unifamiliar Pareada.

- Zona de vivienda Unifamiliar en Ciudad Jardín.

- Zona de vivienda Unifamiliar Huertas Bajas.

- Zona de edificación Abierta Intensiva.

- Zona de edificación Abierta Extensiva.

d) Áreas no residenciales:

- Zona Industrial.

- Zona Terciaria.

- Zona Hotelera.

- Zona de Dotaciones.

- Zona de Infraestructuras y Servicios Urbanos.

- Zona de Espacios Libres.

Artículo 8.7 (p) Alteración de las Condiciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.

1. Los Planes Especiales previstos y delimitados para el desarrollo del presente Plan General podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.

2. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.

3. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.

4. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.

5. Con independencia de las compatibilidades de usos previstas para las distintas zonas en el presente Título, en todas ellas podrán ubicarse los siguientes:

a) Usos dotacionales públicos o privados.

b) Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.

c) Despachos profesionales.

6. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique (Alegación núm. 98).

7. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos.

8. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que precisarán autorización específica.

Artículo 8.8 (p) Inaplicación de las Condiciones Particulares de Zona.

1. Los suelos no construidos pertenecientes a parcelas edificadas en ejecución de las Normas Subsidiarias anteriores, que mediante Planes Parciales, Planes Especiales, Proyectos de Ordenación de Volumen, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Edificación o cualquier otra figura similar a las anteriores, hubieran tenido la consideración de espacio libre de parcela, espacio libre de edificación, espacio no edificable, vial público o privado, jardín público o privado, aparcamiento público o privado o cualquier consideración similar, no podrán ser objeto de edificación debiendo mantener el carácter no construido, con independencia de la calificación del suelo asignada por el presente Plan.

2. La prohibición anterior caducará con la demolición de toda la edificación realizada en el ámbito del Plan o Proyecto de que se trate.

3. Se excluyen de la anterior prohibición las áreas de vivienda unifamiliar en las que el presente Plan introduzca cambios en los parámetros de separación a linderos, líneas de edificación o cualquier otra determinación similar.

#### Subsección Primera: Condiciones Particulares de la Zona Casco Antiguo

#### Apartado Primero. Condiciones de Edificación

Artículo 8.9 (p) Delimitación y subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las letras CA, que comprende a su vez las subzonas CA1 y CA2.

Artículo 8.10 (p) Unidad edificatoria.

1. Ninguna parcela de las constituidas a la entrada en vigor del Plan General será inedificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

2. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General. No obstante, se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en los límites de las parcelas catastrales siempre que estén debidamente justificados.

3. A los efectos del apartado anterior se considerará como una parcela catastral única la adición de varias de ellas, cuando a la entrada en vigor del presente Plan General tuvieran todas ellas la condición de solar y pertenecieran a un mismo propietario o se hallasen en proindiviso.

4. Cuando varias parcelas alberguen un proyecto de edificación unitario se entenderá como unidad edificatoria el conjunto. Las actuaciones de reforma y sustitución en estos casos

deberán quedar referidas al conjunto, demostrando su adecuación funcional y estética a la organización unitaria inicial.

5. Las parcelas incluidas en ámbitos de Planeamiento Especial o en Unidades de Ejecución delimitados por el presente Plan General, podrán ser objeto de agregación libre para nueva segregación conforme a las condiciones particulares de la zona Casco Antiguo.

6. En las parcelas pertenecientes a la subzona CA2 con superficie superior a mil (1.000) metros cuadrados será necesario la formulación de un Estudio de Detalle, donde se definan los espacios libres interiores así como las conexiones entre éstos y las calles exteriores.

Artículo 8.11 (p) Agregación y segregación de parcelas.

1. Las actuaciones edificatorias se producirán sobre las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General, según han quedado definidas en las presentes Normas.

2. Excepcionalmente y para mejorar las condiciones de la edificación resultante, podrán autorizarse las siguientes agregaciones y segregaciones de parcela:

a) Para la subzona CA1 la superficie máxima resultante de la agregación no superará los seiscientos (600) metros cuadrados, y siempre que la suma de las fachadas a una misma calle de las parcelas agregadas sea superior a siete (7) metros.

Para la subzona CA2 la superficie máxima resultante de la agregación no superará los cuatrocientos (400) metros cuadrados.

b) La segregación de parcelas sólo se permite cuando resulten parcelas de una superficie mayor de cien (100) metros cuadrados y de siete (7) metros de fachada como mínimo, excepto en los supuestos autorizados por el artículo 8.10.

3. En los casos en que por razones de oportunidad o de deterioro generalizado de las edificaciones sea aconsejable realizar una agregación de parcelas que no cumpla alguno de las condiciones anteriores, se podrá permitir dicha agregación siempre que se apruebe por el Ayuntamiento un Estudio de Detalle en el que se establezcan las condiciones de ocupación, edificabilidad y altura de las edificaciones resultantes y se justifique su adecuación al entorno en el que se sitúa.

Artículo 8.12 (p) Posición de la edificación en la parcela.

1. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a tres (3) metros.

2. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafiadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos, Alineaciones, Rasantes y Alturas como alineaciones de nuevo trazado que cumplirán con lo establecido en el artículo 7.18, apartado 3, de las presentes normas. Para estas nuevas alineaciones será preceptiva la solicitud de Señalamiento de Línea previamente a la solicitud de licencia de obras.

3. En las agregaciones de parcela podrán regularizarse las diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela, cuando éstas no excedan de treinta (30) centímetros, siempre en beneficio de la mayor anchura de la calle.

4. Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, preferentemente en toda su longitud y como mínimo en los tres (3) primeros metros desde las alineaciones exteriores.

5. Las edificaciones deberán respetar las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

6. Se prohíbe la apertura de adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.

Artículo 8.13 (p) Altura y número de plantas.

1. La cota de referencia se determinará por las reglas establecidas en estas Normas para la edificación alineada a vial.

2. El número de plantas que podrán autorizarse como máximo es el marcado para cada parcela en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

3. Con carácter de mínimo obligatorio sólo podrá edificarse una (1) planta menos del máximo que corresponda de conformidad con el apartado anterior, siempre que no queden medianeras vistas de más de una (1) planta, que deberá contar con informe favorable de los servicios técnicos municipales. En tal caso se permitirá la edificación de una planta ático con un retranqueo mínimo de tres metros desde la fachada.

4. En parcelas señaladas con un máximo de dos (2) plantas este parámetro adquiere el carácter de mínimo obligatorio. Excepcionalmente podrá permitirse una altura menos en las zonas en las que predominen edificios de una sola planta y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

6. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función de los parámetros que a continuación se establecen:

a) La altura de piso de planta baja estará entre los trescientos veinticinco (325) centímetros y los trescientos setenta y cinco (375) centímetros.

b) La distancia desde la cota de referencia hasta la cara superior del forjado que cubra la planta baja estará entre los trescientos veinticinco (325) centímetros y los cuatrocientos veinticinco (425) centímetros.

c) En caso de que la planta baja se destine a uso terciario la altura máxima será de cuatrocientos veinticinco (425) centímetros, medidos desde la rasante de la alineación de fachada hasta la cota inferior del forjado en planta primera.

d) Las plantas de piso tendrán una altura comprendida entre los trescientos (300) centímetros y los trescientos cincuenta (350) centímetros.

e) La altura máxima desde la cota de referencia será de ocho (8) metros para dos plantas y de once con setenta y cinco (11.75) centímetros para tres plantas.

7. Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales deberán establecerse en relación con las colindantes, si éstas están catalogadas. Esta condición deberá justificarse gráficamente.

8. En los supuestos de agregación de parcelas con fachada a la misma calle o en esquina que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. En ningún caso podrán crearse nuevas medianeras vistas. Todo ello podrá realizarse sin la necesidad de Estudio de Detalle.

9. Excepcionalmente, la Administración urbanística municipal podrá autorizar en plantas bajas, alturas superiores a las que en cada caso correspondan cuando se justifique su procedencia por necesidades especiales, funcionales y directamente vinculadas a un uso. En todo caso la altura total del edificio deberá mantenerse dentro de la que le corresponda de conformidad con lo establecido en los apartados anteriores.

Artículo 8.14 (p) Construcciones por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima autorizada podrá autorizarse un cuerpo construido para el castillete de la escalera y la maquinaria del ascensor, retranqueado en su totalidad de las alineaciones exteriores un mínimo de tres (3) metros, no superando una superficie equivalente al quince (15) por ciento de la superficie edificable permitida en la planta inferior. Este porcentaje se podrá superar en caso de viviendas unifamilia-

res en parcelas de escasa dimensión hasta un máximo de doce (12) metros cuadrados.

2. En edificaciones incluidas en el catálogo de patrimonio arquitectónico, y en cualquier caso cuando se realicen obras de rehabilitación general del edificio, se permitirá la ocupación de la zona bajo cubierta con las siguientes condiciones:

a) Los usos bajo cubierta estarán vinculados al uso de la planta inferior, prohibiéndose la solución de vivienda completa bajo cubierta. En cualquier caso los usos bajo cubierta computarán a efectos del 15% máximo anteriormente establecido y en caso de superarse dicho porcentaje contabilizará como parte de la edificabilidad máxima resultante para la parcela en todas las zonas utilizables en las que exista una altura libre igual o superior a doscientos (200) centímetros.

b) Se prohíbe la solución de huecos abuhardillados en toda la cubierta así como la aparición de huecos de cualquier tipo en los faldones de cubierta que arranquen de las fachadas del edificio hacia el espacio público.

c) El ascensor y castillete no podrán sobresalir de la cubierta inclinada, componiéndose arquitectónicamente con el resto de la cubierta.

#### Artículo 8.15 (p) Retranqueos.

Se prohíbe el retranqueo de la edificación, excepto en la última planta para formar áticos en las siguientes condiciones:

a) El retranqueo será continuo en toda la planta y como mínimo de tres (3) metros desde la alineación de fachada.

b) Si el retranqueo mantuviera una medianera vista de mas de una (1) planta, deberá mantenerse la alineación de fachada, al menos en los tres (3) metros siguientes a aquellas.

#### Artículo 8.16 (p) Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

a) Para parcelas cuya superficie no exceda de cien (100) metros cuadrados, el cien por cien (100%).

b) Para parcelas cuya superficie exceda de cien (100) metros cuadrados, el cien por cien (100%) de los siete (7) primeros metros desde las alineaciones exteriores, el setenta y cinco por ciento (75%) del resto de la parcela. En los casos de uso no residencial en planta baja, se permitirá alcanzar, únicamente en dicha planta baja, el cien por cien (100%) de la ocupación, sin que esto último reste edificabilidad en las plantas superiores.

En cualquier caso, y con independencia de esta limitación la ocupación de suelo vendrá, así mismo, condicionada o limitada por los tamaños mínimos de los patios interiores o, en su caso, el espacio libre interior.

c) Para aquellas parcelas cuya superficie comprendida entre los diez (10) primeros metros desde las alineaciones exteriores sea inferior al diez por ciento (10%) de la superficie total, la ocupación será del cien por cien (100%) en estos primeros diez (10) metros y del cuarenta por ciento (40%) en el resto de parcela.

2. A partir de veinticinco (25) metros desde las alineaciones exteriores la altura máxima será de dos plantas (PB+1) para las parcelas pertenecientes a la subzona CA2 y de tres plantas (PB+2) para las de la subzona CA1.

3. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido sobre la posición de la edificación en la parcela cumpliéndose las siguientes condiciones para el espacio libre de parcela:

a) El espacio libre de parcela será el resultante de aplicar a cada parcela las condiciones de ocupación máxima definida en el apartado 1.

b) En el caso de que sobre la superficie libre de parcela recaigan viviendas interiores, dicho espacio tendrá la consideración de patio vividero, no pudiendo recaer sobre los mismos otros usos distintos del residencial y siendo su superficie mí-

nima de cincuenta (50) metros cuadrados para parcelas con altura máxima de tres (3) plantas y sesenta (60) metros cuadrados en caso de cuatro (4) plantas. El acceso a vehículos de emergencia, en caso de ser necesario, se adaptará a las determinaciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación desarrolladas en el Documento Básico «SI. Seguridad en caso de incendio».

c) Para aquellas parcelas cuya superficie no exceda de cien (100) metros cuadrados se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

d) En aquellos casos en que se justifique mediante el correspondiente estudio previo la imposibilidad material de alcanzar la dimensión mínima de patio debido a las características físicas del solar, podrá el Ayuntamiento autorizar la reducción de dicha dimensión.

e) En cualquier caso los patios que constituyan el espacio libre de parcela cumplirán con lo establecido en el artículo 7.53.

#### Artículo 8.17 (p) Ocupación Bajo Rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

#### Artículo 8.18 (p) Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas por el presente Plan.

#### Artículo 8.19 (p) Patios.

1. Se autorizarán los patios de luces y los patios vivideros con las siguientes dimensiones mínimas establecidas en el artículo 7.53 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Posibilidad de patios compartimentados en planta baja en caso de vivienda plurifamiliar, con una altura máxima de 1,80 metros para linderos de separación.

#### Artículo 8.20 (p) Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 8.21 (p) Tolerancias en el cumplimiento de las condiciones de posición y forma de los edificios.

1. En consideración a las dificultades que pueden presentar las construcciones en un parcelario tan significativo, se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros de posición y forma, siempre que se justifique una solución arquitectónica más adecuada a los fines de las presentes condiciones particulares.

2. En el caso de edificaciones singulares cuyo destino sea un uso público y que precisen para su implantación unas condiciones particulares que no se adapten a las normas particulares de zona, se podrán ajustar los parámetros de ocupación, altura u otras condiciones de edificación previo informe de los servicios municipales siempre que no se modifiquen ni las alineaciones exteriores ni la altura métrica máxima.

Como consecuencia de este ajuste no podrán incrementarse las edificabilidades máximas resultantes de la estricta aplicación de los parámetros de estas condiciones particulares.

#### Artículo 8.22 (p) Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar o plurifamiliar para parcelas incluidas en la subzona CA1 y vivienda unifamiliar o bifamiliar en la subzona CA2.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a) En las plantas bajas:

- Terciario.

- Talleres artesanales.

- Garaje.

b) En las plantas altas el uso de Terciario.

c) Dotacional público o privado en todas las plantas.

#### Apartado segundo: Condiciones Estéticas y de Composición

Artículo 8.23 (p) Condiciones generales de composición de fachadas.

1. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas, con criterios de diseño acordes con la arquitectura tradicional y popular de esta zona centro de Cabra, incluidos los locales comerciales si los hubiera debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.

2. Las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse en lo posible al orden de las edificaciones colindantes.

3. La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos no recomendándose la sucesión de pilares como forma de composición. Los huecos de los locales comerciales no se podrán situar en contacto con las paredes medianeras. A tales efectos el tramo de fachada entre medianera y hueco habrá de tener una dimensión mínima de cincuenta (50) centímetros.

4. Se prohíbe el uso, como tratamiento general de la fachada, de colores vivos o de materiales inadecuados en relación a las características de la edificación del entorno tales como gres, alicatado, terrazo o similares.

5. Las nuevas edificaciones podrán ser eximidas del cumplimiento de las condiciones estéticas anteriores, siempre que ello se justifique en relación con la fachada del tramo de calle en que se localice y el proyecto sea informado favorablemente, con mención expresa de dicho extremo, por los servicios municipales del Ayuntamiento de Cabra.

6. La anchura máxima de los huecos de acceso a garaje en los edificios será de trescientos (300) centímetros, y siempre que los macizos laterales sean iguales o superiores a setenta (70) centímetros. Asimismo quedarán a una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros de la línea medianera o, en su caso, un (1) metro de la esquina de la parcela, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada. Excepcionalmente, en casos de calles estrechas de difícil maniobra, se permitirán huecos de acceso a garajes con una anchura máxima de cuatrocientos (400) centímetros, así como las embocaduras abiertas que proporcionen un espacio de acceso y espera que garanticen la seguridad en la incorporación del vehículo al exterior. Las pinturas de las puertas cumplirán las mismas condiciones que las establecidas para las carpinterías y cerrajerías.

7. En los barrios del Cerro y de la Villa, las carpinterías exteriores serán de madera o metálicas para pintar. Se prohíbe expresamente el empleo de carpinterías de aluminio en su color.

Artículo 8.24 (p) Cuerpos salientes en fachada.

Con independencia de lo establecido en las condiciones generales de la edificación y en atención a la protección de los valores formales de la zona Centro de Cabra, sobre las alineaciones definidas, sólo se permitirán vuelos de balcón, cierres tradicionales y cuerpos volados cerrados con los salientes máximos recogidos en el artículo 7.94 de las Normas Generales. Los cierres quedan prohibidos en planta baja.

Artículo 8.25 (p) Regulación de entrantes en fachada.

No se admitirán terrazas entrantes en las nuevas actuaciones edificatorias. Tampoco se admitirán nuevos soportales a excepción de los que se prevean en las áreas de reforma interior.

Artículo 8.26 (p) Regulación de los cuerpos salientes de fachada.

1. No se permitirán fuera de las alineaciones definidas cuerpos volados cerrados, permitiéndose la colocación de balcones, balconadas, cierres o miradores

2. Con carácter general los cuerpos salientes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Los cuerpos salientes deberán quedar separados de las fincas contiguas una longitud no inferior a cincuenta (50) centímetros.

b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

c) Los cuerpos salientes deberán quedar retranqueados como mínimo treinta (30) centímetros desde la línea de confinamiento de la calzada en calles de tráfico rodado.

d) Las cornisas o impostas, cuyo vuelo exceda de treinta (30) centímetros, deberán volverse antes de llegar a la medianería, salvo que coincidan en altura con la de la casa colindante, en cuyo caso podrán componerse con ésta.

e) Los salientes decorativos de tiendas, como muestras, vitrinas, escaparates, etc., deberán quedar enrasados en la fachada.

f) Los toldos deberán ser homogéneos en todo el edificio salvo en los locales comerciales, y en cualquier caso deberán quedar a una altura superior a doscientos veinte (220) centímetros del acerado y retranqueados al menos treinta (30) centímetros del bordillo de la calzada.

Artículo 8.27 (p) Cubiertas.

1. En las parcelas incluidas en la subzona CA1 las cubiertas podrán ser planas o inclinadas con acabado de tejas, en este caso la profundidad mínima de la zona cubierta será de cuatro (4) metros. En la subzona CA2, las cubiertas deberán ser inclinadas y con cubiertas de teja árabe en las primeras crujías a fachadas con una profundidad mínima de cuatro (4) metros. El resto de la cubierta podrá ser plana.

2. Las cubiertas planas irán rematadas obligatoriamente en el plano de fachada a la calle o espacio libre público con petos macizos contruados con los mismos materiales del resto de la fachada o bien con barandillas de cerrajería.

3. Las cubiertas inclinadas serán preferentemente de teja cerámica curva en su color natural. La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de 30°.

4. Se prohíben las buhardillas siempre, y los lucernarios en castillete sobre la línea de cumbrera.

5. Se prohíben los acabados de cubierta con piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas revestidas con metalizados.

6. Las pluviales de cubiertas inclinadas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo, se recomienda alojarlos en cajas abiertas en el paramento de fachada y, en planta baja, embutidos dentro de éste. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintados, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento.

7. El canto máximo de los aleros vistos será de doce (12) centímetros si no tienen moldura y de cuarenta (40) centímetros en caso contrario.

Artículo 8.28 (p) Tratamiento de medianerías.

En todo caso, la totalidad de los paramentos vistos, sea o no previsible su ocultación futura, deberán tratarse con acabados de fachada.

Artículo 8.29 (p) Tratamiento de los locales en planta baja.

1. Los proyectos de nueva edificación, reforma general y reforma parcial cuando afecten a la planta baja de las edificaciones, deberán contener el tratamiento íntegro de las fachadas, incluidas las plantas bajas.

2. La composición de la planta baja se realizará de acuerdo a la del resto de las plantas de la edificación y especialmente al orden de huecos y macizos.

3. La ejecución completa de las fachadas de las plantas bajas se realizará con el resto de la edificación, siendo ello condición indispensable para la concesión de la licencia de primera ocupación.

Artículo 8.30 (p) Instalaciones exteriores a los edificios.

1. Los proyectos de nueva edificación, reforma general y reforma parcial cuando afecten a las instalaciones exteriores a los edificios, así como los proyectos específicos de dichas instalaciones, deberán contener el tratamiento arquitectónico y volumétrico de las mismas, considerando su composición general y las posibles vistas de las mismas.

2. Las instalaciones exteriores de los edificios, tales como depósitos de agua, depósitos de combustibles líquidos o gaseosos, compresores, torres de refrigeración, etc. se deberán ubicar integradas en la composición general del mismo y ocultas de las vistas posibles desde la vía pública.

3. Se prohíbe la colocación de aparatos de aire acondicionado de cualquier tipo en las fachadas de los edificios incluidos en el Catálogo de Edificaciones Protegidas.

4. Se prohíbe la colocación de antenas parabólicas en las fachadas de los edificios, debiendo éstas instalarse en las cubiertas y sin que sean visibles desde la vía pública.

5. El Ayuntamiento de Cabra podrá denegar la ubicación de instalaciones exteriores sobre cubierta o fachadas cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre el paisaje urbano o sobre la contemplación de monumentos o espacios de valor.

6. Igualmente podrá denegar la ubicación de cajas y contadores de abastecimiento de agua, electricidad o cualquier otro servicio en las fachadas de los edificios cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre la imagen urbana.

7. Hasta tanto no se apruebe una ordenanza municipal de protección ambiental, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la normativa de la Federación Andaluza de Municipios para los aspectos regulados en ésta que no contravengan las determinaciones del Plan General, y en particular lo referido a las condiciones de las instalaciones y antenas de telefonía móvil.

8. En las azoteas de la zona de Casco Antiguo CA1 y CA2 se permite la instalación de piscinas y elementos apergolados no cubiertos siempre que no produzcan incidencia negativa en el paisaje urbano, quedando, en cualquier caso, condicionada su ejecución a la obtención del informe favorable por parte de los servicios municipales.

#### Subsección Segunda: Condiciones Particulares de la zona de Edificación Colonia Popular

Artículo 8.31 (p) Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las letras CP.

Artículo 8.32 (p) Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7.13 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- a) Superficie superior a cien (100) metros cuadrados.
- b) Longitud de fachada superior a siete (7) metros.

2. Las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan serán edificables aunque no cumplan alguna de las condiciones anteriores.

Artículo 8.33 (P) Posición de la edificación en la parcela.

1. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores o líneas de edificación marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a tres (3) metros.

2. Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, preferentemente en toda su longitud y como mínimo en los tres (3) primeros metros desde las alineaciones exteriores.

3. Las edificaciones en parcelas con fondo superior a catorce (14) metros se retranquearán del lindero trasero una distancia mínima de tres (3) metros. Las parcelas que formen esquina o que presenten fachada a dos calles quedan exceptuadas del cumplimiento de la regla anterior.

Artículo 8.34 (p) Alturas.

1. La altura máxima será de dos (2) plantas (PB+1), excepcionalmente en parcelas colindantes con edificaciones con una altura igual o superior a cuatro (4) plantas (PB+3), se permitirá la construcción de tres (3) plantas (PB+2).

2. Por encima de la altura máxima autorizada podrá autorizarse un cuerpo construido para el castillete de la escalera y la maquinaria del ascensor, retranqueado en su totalidad de las alineaciones exteriores un mínimo de tres (3) metros, no superando una superficie equivalente al quince (15) por ciento de la superficie edificable permitida en la planta inferior. Este porcentaje se podrá superar en caso de viviendas unifamiliares en parcelas de escasa dimensión hasta un máximo de doce (12) metros cuadrados.

3. En aquellas parcelas cuyo uso determinado sea el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar, se permitirá la ocupación de la zona bajo cubierta con las siguientes condiciones:

a) Los usos bajo cubierta estarán vinculados al uso de la planta inferior, prohibiéndose la solución de vivienda completa bajo cubierta. En cualquier caso los usos bajo cubierta computarán a efectos del 15% máximo anteriormente establecido y en caso de superarse dicho porcentaje contabilizará como parte de la edificabilidad máxima resultante para la parcela en todas las zonas utilizables en las que exista una altura libre igual o superior a doscientos (200) centímetros.

b) Se prohíbe la solución de huecos abuhardillados en toda la cubierta así como la aparición de huecos de cualquier tipo en los faldones de cubierta que arranquen de las fachadas del edificio hacia el espacio público.

c) El ascensor y castillete no podrán sobresalir de la cubierta inclinada, componiéndose arquitectónicamente con el resto de la cubierta.

Artículo 8.35 (p) Retranqueos.

1. Se prohíbe el retranqueo de la edificación.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior será obligatorio el retranqueo cuando el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas fije la línea de edificación.

Artículo 8.36 (p) Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

a) Para parcelas cuya superficie no exceda de cien (100) metros cuadrados, el cien por cien (100%).

b) Para parcelas cuya superficie exceda de cien (100) metros cuadrados, el ochenta (80%) por ciento de la superficie de la parcela tanto en planta baja como en planta alta. En el caso de que la planta baja se destine a uso comercial la ocupación será del cien por cien (100%).

Se podrán ocupar al cien por cien (100%) las parcelas en esquina, con poco fondo o con fachada a dos calles, cuyas viviendas reciban luz y ventilación en todas sus piezas de espacio público.

c) En los casos de uso no residencial en planta baja, se permitirá alcanzar, únicamente en dicha planta baja, el cien por cien (100%) de la ocupación, sin que esto último reste edificabilidad en las plantas superiores.

2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre la posición de la edificación en la parcela.

#### Artículo 8.37 (p) Ocupación Bajo Rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

#### Artículo 8.38 (p) Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas por el presente Plan.

#### Artículo 8.39 (p) Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación y luces, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

#### Artículo 8.40 (p) Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

#### Artículo 8.41 (p) Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será:

a) El residencial en su categoría de vivienda unifamiliar o bifamiliar.

b) En aquellas parcelas con altura superior a dos (2) plantas (PB+2) el uso determinado podrá ser el residencial en su categoría de plurifamiliar.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a) En las plantas bajas:

- Locales comerciales.
- Talleres artesanales.
- Garajes.

b) Dotacional público o privado en todas las plantas.

#### Artículo 8.42 (p) Condiciones Particulares de Estética.

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo determinado en las Normas Generales.

### Subsección Tercera: Condiciones Particulares de la zona de vivienda Unifamiliar Alineada

#### Artículo 8.43 (p) Delimitación y Subzonas.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones y Rasantes con las letras UA, que comprende a su vez las subzonas UA1 (Virgen de la Sierra) y UA2.

#### Artículo 8.44 (p) Condiciones Particulares de Parcelación.

1. En la subzona UA1, las parcelas edificables serán las existentes a la entrada en vigor del Plan, no permitiéndose la segregación.

2. En la subzona UA2, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7.13 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

a) Superficie superior a cien (100) metros cuadrados.

b) Longitud de fachada superior a seis metros y medio (6,5) metros.

c) Las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan serán edificables aunque no cumplan alguna de las condiciones anteriores.

En caso de que sobre una parcela se proyecte un conjunto de viviendas, el frente mínimo de cada unidad de vivienda será de seis metros y medio (6,5) metros.

#### Artículo 8.45 (p) Posición de la edificación en la parcela.

1. En la subzona UA1 la edificación se dispondrá en hilera alineada a vial y entre medianeras.

2. Con carácter general en la subzona UA2 la edificación se dispondrá en hilera alineada a vial y entre medianeras con la proporción de una (1) unidad de vivienda cada cien (100) metros cuadrados de superficie de parcela.

3. Las edificaciones se separarán del lindero trasero una distancia mínima de tres (3) metros.

#### Artículo 8.46 (p) Alturas.

1. La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas (PB+1).

2. Por encima de la altura máxima autorizada podrá autorizarse un cuerpo construido para el castillete de la escalera y la maquinaria del ascensor, retranqueado en su totalidad de las alineaciones exteriores un mínimo de tres (3) metros, no superando una superficie equivalente al quince (15) por ciento de la superficie edificable permitida en la planta inferior. Este porcentaje se podrá superar en caso de viviendas unifamiliares en parcelas de escasa dimensión hasta un máximo de doce (12) metros cuadrados.

3. En las parcelas pertenecientes a la subzona UA2 se permitirá la ocupación de la zona bajo cubierta con las siguientes condiciones:

a) Los usos bajo cubierta estarán vinculados al uso de la planta inferior, prohibiéndose la solución de vivienda completa bajo cubierta. En cualquier caso los usos bajo cubierta computarán a efectos del 15% máximo anteriormente establecido y en caso de superarse dicho porcentaje contabilizará como parte de la edificabilidad máxima resultante para la parcela en todas las zonas utilizables en las que exista una altura libre igual o superior a doscientos (200) centímetros.

b) Se prohíbe la solución de huecos abuhardillados en toda la cubierta así como la aparición de huecos de cualquier tipo en los faldones de cubierta que arranquen de las fachadas del edificio hacia el espacio público.

c) El ascensor y castillete no podrán sobresalir de la cubierta inclinada, componiéndose arquitectónicamente con el resto de la cubierta.

#### Artículo 8.47 (p) Retranqueos.

1. En la subzona UA1 las edificaciones mantendrán los retranqueos existentes.

2. Se prohíbe el retranqueo en las parcelas pertenecientes a la subzona UA2.

#### Artículo 8.48 (p) Ocupación sobre Rasante.

1. En la subzona UA1 la superficie de parcela ocupable por la edificación no podrá superar el setenta y cinco por ciento (75%).

2. En la subzona UA2 esta superficie ocupable será como máximo del ochenta por ciento (80%).

3. Se podrán ocupar al cien por cien (100%) las parcelas en esquina, con poco fondo o con fachada a dos calles, cuyas viviendas reciban luz y ventilación en todas sus piezas de espacio público.

4. En los casos de uso no residencial en planta baja, se permitirá alcanzar, únicamente en dicha planta baja, el cien por cien (100%) de la ocupación, sin que esto último reste edificabilidad en las plantas superiores.

#### Artículo 8.49 (p) Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano.

#### Artículo 8.50 (p) Edificabilidad neta.

En las subzonas UA1 y UA2 la superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas por el presente Plan.

## Artículo 8.51 (p) Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación y luces, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

## Artículo 8.52 (p) Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

## Artículo 8.53 (p) Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado para toda la zona será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar, permitiéndose sólo en la subzona UA1 la vivienda bifamiliar.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Locales comerciales.
- Talleres artesanales.
- Oficinas.
- Garajes.
- Dotacional público o privado.

## Artículo 8.54 (p) Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

2. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.

## Subsección Cuarta: Condiciones Particulares de la zona de edificación en Manzana Cerrada

## Artículo 8.55 (p) Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las letras MC.

## Artículo 8.56 (p) Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7.13 de estas normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- a) Superficie superior a doscientos (200) metros cuadrados.
- b) Linderos frontales con dimensión mínima de diez (10) metros.
- c) En parcelas con superficie superior a mil (1000) metros cuadrados el Ayuntamiento de Cabra podrá exigir un Estudio de Detalle.

2. Las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan serán edificables aunque no cumplan alguna de las condiciones anteriores.

## Artículo 8.57 (p) Posición de la edificación en la parcela.

1. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

2. Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, preferentemente en toda su longitud y como mínimo en los cuatro (4) primeros metros desde las alineaciones exteriores.

## Artículo 8.58 (p) Alturas.

El número máximo de plantas será el establecido en el Plano de Ordenación Completa del núcleo urbano, no superando las alturas métricas establecidas en el artículo 7.37 de las presentes normas.

## Artículo 8.59 (p) Retranqueos.

Se prohíbe el retranqueo de la edificación.

## Artículo 8.60 (p) Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el cien por cien (100%) de los siete (7) primeros

metros desde las alineaciones exteriores, el sesenta y cinco por ciento (65%) del resto de la parcela. En el caso de que la planta baja se destinase a local comercial, este podrá ocupar la totalidad de la parcela.

2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre la posición de la edificación en la parcela.

3. En manzanas con proyecto arquitectónico unitario se procurará la concentración de espacios libres.

4. En los casos de uso no residencial en planta baja, se permitirá alcanzar, únicamente en dicha planta baja, el cien por cien (100%) de la ocupación, sin que esto último reste edificabilidad en las plantas superiores.

## Artículo 8.61 (p) Ocupación Bajo Rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

## Artículo 8.62 (p) Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y altura de la edificación fijadas por el presente Plan.

## Artículo 8.63 (p) Patios.

1. Se autorizarán los patios de ventilación y luces y los patios de manzana, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

2. Posibilidad de patios compartimentados en planta baja, con una altura máxima de 1.80 metros para linderos de separación.

## Artículo 8.64 (p) Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

## Artículo 8.65 (p) Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- a) En las plantas bajas:
  - Terciario.
  - Talleres artesanales.
  - Talleres de mantenimiento del automóvil.
  - Garajes.
- b) En las plantas altas:
  - Terciario.
- c) Dotacional público o privado.

## Artículo 8.66 (p) Condiciones Particulares de Estética.

1. Cuando exista patio de manzana se buscarán soluciones arquitectónicas que permitan el acceso y la vida comunitaria en los mismos de los residentes.

2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo determinado en las Normas Generales.

## Subsección Quinta: Condiciones Particulares de la zona de vivienda Unifamiliar Adosada

## Artículo 8.67 (p) Delimitación.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones y Rasantes con las letras UD.

2. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan e incluidas en esta zona no quedan obligadas al cumplimiento de las condiciones particulares de parcelación, posición y forma de las edificaciones establecidas en los siguientes artículos, no pudiéndose en ningún caso producirse ampliaciones de la ocupación de suelo ni construcciones principales sobre los espacios libres de parcela. En caso de sustitución de la

edificación podrán reproducirse las condiciones de posición y forma actuales o bien adaptarse a las establecidas en el Plan sin superar en ningún caso la edificabilidad anterior.

Artículo 8.68 (p) Condiciones Particulares de Parcelación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7.13 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- a) Superficie superior a cien (110) metros cuadrados.
- b) Diámetro de la circunferencia inscribible seis (6) metros.
- c) Longitud de fachada superior a seis metros y medio (6,5) metros.

En caso de que sobre una parcela se proyecte un conjunto de viviendas adosadas, el frente mínimo de cada unidad de vivienda será de seis metros y medio (6,5) metros.

Artículo 8.69 (p) Posición de los Edificios.

1. Con carácter general la edificación se dispondrá en hilera entre medianeras con la proporción una (1) unidad de vivienda cada cien (100) metros cuadrados de superficie de parcela.

2. No obstante lo anterior se permite la agrupación de viviendas unifamiliares en hilera o en otra disposición con un número total de viviendas que no excederá del resultado de dividir la superficie de la parcela por 110, pudiendo destinarse el espacio libre de parcela a uso privativo de cada vivienda o a uso comunitario del conjunto.

Artículo 8.70 (p) Alturas.

1. La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas (PB+1).

2. Por encima de la altura máxima autorizada podrá autorizarse un cuerpo construido para el castillete de la escalera y la maquinaria del ascensor, retranqueado en su totalidad de las alineaciones exteriores un mínimo de tres (3) metros, no superando una superficie equivalente al quince (15) por ciento de la superficie edificable permitida en la planta inferior. Este porcentaje se podrá superar en caso de viviendas unifamiliares en parcelas de escasa dimensión hasta un máximo de doce (12) metros cuadrados.

3. Se permitirá la ocupación de la zona bajo cubierta con las siguientes condiciones:

a) Los usos bajo cubierta estarán vinculados al uso de la planta inferior, prohibiéndose la solución de vivienda completa bajo cubierta. En cualquier caso los usos bajo cubierta computarán a efectos del 15% máximo anteriormente establecido y en caso de superarse dicho porcentaje contabilizará como parte de la edificabilidad máxima resultante para la parcela en todas las zonas utilizables en las que exista una altura libre igual o superior a doscientos (200) centímetros.

b) Se prohíbe la solución de huecos abuhardillados en toda la cubierta así como la aparición de huecos de cualquier tipo en los faldones de cubierta que arranquen de las fachadas del edificio hacia el espacio público.

c) El ascensor y castillete no podrán sobresalir de la cubierta inclinada, componiéndose arquitectónicamente con el resto de la cubierta.

Artículo 8.71 (p) Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

1. Las edificaciones se separarán del lindero frontal una distancia de tres (3) metros.

2. Excepcionalmente y en coherencia con el entorno urbano y con las alineaciones colindantes, las edificaciones podrán retranquearse de este lindero frontal una distancia superior a la fijada en el apartado anterior de tres (3) metros.

3. Respecto al lindero trasero las edificaciones se separarán una distancia mínima de tres (3) metros.

Artículo 8.72 (p) Ocupación sobre Rasante.

La superficie de parcela ocupable por la edificación no podrá superar el sesenta por ciento (60%).

Artículo 8.73 (p) Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano.

Artículo 8.74 (p) Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Artículo 8.75 (p) Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 8.76 (p) Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 8.77 (p) Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Locales comerciales.
- Talleres artesanales.
- Oficinas.
- Dotacional público o privado.

Artículo 8.78 (p) Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

2. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.

3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

4. Los testeros y laterales de las viviendas que presenten fachada hacia espacios públicos, deberán acabarse con los mismos materiales y calidades que el resto de las fachadas.

Subsección Sexta: Condiciones Particulares de la zona de vivienda Unifamiliar Agrupada Jesús Obrero

Artículo 8.79 (p) Delimitación.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las letras UG.

2. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan e incluidas en esta zona no quedan obligadas al cumplimiento de las condiciones particulares de parcelación, posición y forma de las edificaciones establecidas en los siguientes artículos, no pudiéndose en ningún caso producirse ampliaciones de la ocupación de suelo ni construcciones principales sobre los espacios libres de parcela. En caso de sustitución de la edificación podrán reproducirse las condiciones de posición y forma actuales o bien adaptarse a las establecidas en el Plan sin superar en ningún caso la edificabilidad anterior.

Artículo 8.80 (p) Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7.13 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas agrupadas para un máximo de cuatro viviendas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- a) Superficie superior a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
- b) Diámetro de la circunferencia inscribible nueve (9) metros.

2. Sobre las parcelas edificadas a la entrada en vigor del Plan y calificadas como residencial Unifamiliar Agrupada, no podrá producirse segregación de parcelas, garantizándose en cualquier caso que el número máximo de viviendas sobre cada parcela y agrupación de parcelas es el existente a la entrada en vigor del Plan, pudiendo autorizarse obras de reforma sin limitaciones siempre que se cumplan las condiciones de edificabilidad, ocupación y altura establecidas para esta zona en los siguientes artículos.

Artículo 8.81 (p) Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

1. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos. No obstante, se permite el retranqueo de la fachada en un tramo máximo de tres (3) metros.

2. El agrupamiento de las unidades de vivienda habrá de desarrollarse en un proyecto unitario, debiendo asimismo preverse la ejecución simultánea de todas las unidades de vivienda agrupadas.

Artículo 8.82 (p) Alturas.

1. La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas (PB+1).

2. Por encima de la altura máxima autorizada podrá autorizarse un cuerpo construido para el castillete de la escalera y la maquinaria del ascensor, retranqueado en su totalidad de las alineaciones exteriores un mínimo de tres (3) metros, no superando una superficie equivalente al quince (15) por ciento de la superficie edificable permitida en la planta inferior. Este porcentaje se podrá superar en caso de viviendas unifamiliares en parcelas de escasa dimensión hasta un máximo de doce (12) metros cuadrados.

3. En aquellas parcelas cuyo uso determinado sea el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar, se permitirá la ocupación de la zona bajo cubierta con las siguientes condiciones:

a) Los usos bajo cubierta estarán vinculados al uso de la planta inferior, prohibiéndose la solución de vivienda completa bajo cubierta. En cualquier caso los usos bajo cubierta computarán a efectos del 15% máximo anteriormente establecido y en caso de superarse dicho porcentaje contabilizará como parte de la edificabilidad máxima resultante para la parcela en todas las zonas utilizables en las que exista una altura libre igual o superior a doscientos (200) centímetros.

b) Se prohíbe la solución de huecos abuhardillados en toda la cubierta así como la aparición de huecos de cualquier tipo en los faldones de cubierta que arranquen de las fachadas del edificio hacia el espacio público.

c) El ascensor y castillete no podrán sobresalir de la cubierta inclinada, componiéndose arquitectónicamente con el resto de la cubierta.

Artículo 8.83 (p) Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la misma.

2. Se podrán ocupar al cien por cien (100%) las parcelas en esquina, con poco fondo o con fachada a dos calles, cuyas viviendas reciban luz y ventilación en todas sus piezas de espacio público.

Artículo 8.84 (P) Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano, que deberá retranquearse tres (3) metros desde los linderos a los que no se adose la edificación.

Artículo 8.85 (p) Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de cada unidad de vivienda por el coeficiente de edificabilidad de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Artículo 8.86 (p) Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación y luces, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 8.87 (p) Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 8.88 (p) Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar o bifamiliar.

2. Además del uso determinado se permiten como uso pormenorizado el dotacional público o privado.

Artículo 8.89 (p) Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

2. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.

3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

Subsección Séptima: Condiciones Particulares de la zona de vivienda Unifamiliar Pareada

Artículo 8.90 (p) Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones y Rasantes con las letras UP.

Artículo 8.91 (p) Condiciones Particulares de Parcelación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7.13 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas para dos viviendas pareadas cuyas dimensiones superen las siguientes:

a) Superficie superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados.

b) Longitud de fachada superior a veinticinco (25) metros.

Artículo 8.92 (p) Alturas.

1. La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas (PB+1).

2. Por encima de la altura máxima autorizada podrá autorizarse un cuerpo construido para el castillete de la escalera y la maquinaria del ascensor, retranqueado en su totalidad de las alineaciones exteriores un mínimo de tres (3) metros, no superando una superficie equivalente al quince (15) por ciento de la superficie edificable permitida en la planta inferior. Este porcentaje se podrá superar en caso de viviendas unifamiliares en parcelas de escasa dimensión hasta un máximo de doce (12) metros cuadrados.

3. Se permitirá la ocupación de la zona bajo cubierta con las siguientes condiciones:

a) Los usos bajo cubierta estarán vinculados al uso de la planta inferior, prohibiéndose la solución de vivienda completa bajo cubierta. En cualquier caso los usos bajo cubierta computarán a efectos del 15% máximo anteriormente establecido y en caso de superarse dicho porcentaje contabilizará como parte de la edificabilidad máxima resultante para la parcela en todas las zonas utilizables en las que exista una altura libre igual o superior a doscientos (200) centímetros.

b) Se prohíbe la solución de huecos abuhardillados en toda la cubierta así como la aparición de huecos de cualquier tipo en los faldones de cubierta que arranquen de las fachadas del edificio hacia el espacio público.

c) El ascensor y castillete no podrán sobresalir de la cubierta inclinada, componiéndose arquitectónicamente con el resto de la cubierta.

Artículo 8.93 (p) Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

Las edificaciones se separarán del lindero frontal, trasero y de uno de los laterales una distancia mínima de tres (3) metros.

Artículo 8.94 (p) Ocupación sobre Rasante.

La superficie de parcela ocupable por la edificación no podrá superar el treinta y cinco por ciento (35%).

Artículo 8.95 (p) Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano.

Artículo 8.96 (p) Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Artículo 8.97 (p) Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 8.98 (p) Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 8.99 (p) Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Locales comerciales.
- Talleres artesanales.
- Oficinas.
- Dotacional público o privado.

Artículo 8.100 (p) Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

2. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.

3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

4. Los testeros y laterales de las viviendas que presenten fachada hacia espacios públicos, deberán acabarse con los mismos materiales y calidades que el resto de las fachadas.

Subsección Octava: Condiciones Particulares de la zona de vivienda Unifamiliar en Ciudad Jardín

Artículo 8.101 (p) Delimitación y subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las letras CJ, que comprende a su vez las subzonas CJ1 y CJ2.

Artículo 8.102 (p) Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7.13 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- a) En la subzona CJ1:
  - Superficie superior a quinientos (500) metros cuadrados.
  - Frente de parcela mínimo de quince (15) metros.
  - Diámetro de la circunferencia inscribible quince (15) metros.

b) En la subzona CJ2:

- Superficie superior a mil (1.000) metros cuadrados.
- Frente de parcela mínimo de dieciocho (18) metros.
- Diámetro de la circunferencia inscribible dieciocho (18) metros.

2. Las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan serán edificables aunque no cumplan alguna de las condiciones anteriores, permitiéndose la agregación y segregación de parcelas.

Artículo 8.103 (p) Alturas.

1. La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas (PB+1).

2. Por encima de la altura máxima autorizada podrá autorizarse un cuerpo construido para el castillete de la escalera y la maquinaria del ascensor, retranqueado en su totalidad de las alineaciones exteriores un mínimo de tres (3) metros, no superando una superficie equivalente al quince (15) por ciento de la superficie edificable permitida en la planta inferior. Este porcentaje se podrá superar en caso de viviendas unifamiliares en parcelas de escasa dimensión hasta un máximo de doce (12) metros cuadrados.

3. Se permitirá la ocupación de la zona bajo cubierta con las siguientes condiciones:

a) Los usos bajo cubierta estarán vinculados al uso de la planta inferior, prohibiéndose la solución de vivienda completa bajo cubierta. En cualquier caso los usos bajo cubierta computarán a efectos del 15% máximo anteriormente establecido y en caso de superarse dicho porcentaje contabilizará como parte de la edificabilidad máxima resultante para la parcela en todas las zonas utilizables en las que exista una altura libre igual o superior a doscientos (200) centímetros.

b) Se prohíbe la solución de huecos abuhardillados en toda la cubierta así como la aparición de huecos de cualquier tipo en los faldones de cubierta que arranquen de las fachadas del edificio hacia el espacio público.

c) El ascensor y castillete no podrán sobresalir de la cubierta inclinada, componiéndose arquitectónicamente con el resto de la cubierta.

Artículo 8.104 (p) Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

1. Las edificaciones se separarán de los linderos laterales y trasero una distancia mínima de tres (3) metros y del lindero frontal una distancia mínima de tres (3) metros.

Artículo 8.105 (p) Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

a) En la subzona CJ1 el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de parcela.

b) En la subzona CJ2 el veinte por ciento (20%) de la superficie de parcela.

2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos.

Artículo 8.106 (p) Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano que no podrá exceder de la superficie efectivamente ocupada sobre rasante.

Artículo 8.107 (p) Edificabilidad neta.

1. La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por:

- a) 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s en la subzona CJ1.
- b) 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s en la subzona CJ2.

Artículo 8.108 (p) Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación y luces, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 8.109 (p) Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

Artículo 8.110 (p) Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Oficinas.
- Local Comercial.
- Dotacional público o privado.

Artículo 8.111 (p) Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

2. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.

3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros. Se permitirán elementos opacos que supongan una superficie máxima del cincuenta (50%) por ciento de la superficie del cerramiento exterior.

Subsección Novena: Condiciones Particulares de la zona de vivienda Unifamiliar Huertas Bajas

Artículo 8.112 (p) Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las letras UH.

Artículo 8.113 (p) Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7.13 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- a) Superficie superior a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
  - b) Frente de parcela mínimo doce (12) metros.
2. Las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan serán edificables aunque no cumplan alguna de las condiciones anteriores.

Artículo 8.114 (p) Alturas.

1. La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas (PB+1).

2. Por encima de la altura máxima autorizada podrá autorizarse un cuerpo construido para el castillete de la escalera y la maquinaria del ascensor, retranqueado en su totalidad de las alineaciones exteriores un mínimo de tres (3) metros, no superando una superficie equivalente al quince (15) por ciento de la superficie edificable permitida en la planta inferior. Este porcentaje se podrá superar en caso de viviendas unifamiliares en parcelas de escasa dimensión hasta un máximo de doce (12) metros cuadrados.

3. Se permitirá la ocupación de la zona bajo cubierta con las siguientes condiciones:

a) Los usos bajo cubierta estarán vinculados al uso de la planta inferior, prohibiéndose la solución de vivienda completa bajo cubierta. En cualquier caso los usos bajo cubierta computarán a efectos del 15% máximo anteriormente establecido y en caso de superarse dicho porcentaje contabilizará como parte de la edificabilidad máxima resultante para la parcela

en todas las zonas utilizables en las que exista una altura libre igual o superior a doscientos (200) centímetros.

b) Se prohíbe la solución de huecos abuhardillados en toda la cubierta así como la aparición de huecos de cualquier tipo en los faldones de cubierta que arranquen de las fachadas del edificio hacia el espacio público.

c) El ascensor y castillete no podrán sobresalir de la cubierta inclinada, componiéndose arquitectónicamente con el resto de la cubierta.

Artículo 8.115 (p) Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

1. Las edificaciones se retranquearán del lindero frontal una distancia mínima de tres (3) metros.

2. Las edificaciones se separarán, al menos, del lindero trasero y de uno de los laterales una distancia mínima de tres (3) metros, pudiendo adosarse al lindero restante.

Artículo 8.116 (p) Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el treinta por ciento (30%) de la superficie de parcela.

2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos.

Artículo 8.117 (p) Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano que no podrá exceder de la superficie efectivamente ocupada sobre rasante.

Artículo 8.118 (p) Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Artículo 8.119 (p) Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación y luces, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 8.120 (p) Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

Artículo 8.121 (p) Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Terciario.
- Dotacional público o privado.
- Industria ligera.

Artículo 8.122 (p) Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

2. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.

3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

Subsección Décima: Condiciones Particulares de la zona de edificación Abierta Intensiva

Artículo 8.123 (p) Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las letras AI.

Artículo 8.124 (p) Condiciones Particulares de Parcelación.

Las parcelas edificables deberán coincidir con cada una de las manzanas delimitadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes.

Artículo 8.125 (p) Posición de la edificación en la parcela.

Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

Artículo 8.126 (p) Alturas.

El número máximo de plantas será el establecido en el Plano de Ordenación Completa del núcleo urbano, no superando las alturas métricas establecidas en el artículo 7.37 de las presentes normas.

Artículo 8.127 (p) 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) La planta última 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, Alineaciones, Rasantes y Alturas fije la línea de edificación.

Artículo 8.128 (p) Ocupación sobre Rasante.

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

a) En la planta baja de la edificación el cien por cien (100%).

b) En las plantas altas de la edificación el ochenta por ciento (80%) de la superficie de parcela neta.

Artículo 8.129 (p) Ocupación Bajo Rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

Artículo 8.130 (p) Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por uno de los siguientes coeficientes:

a) Parcelas con altura máxima establecida de 3 plantas (PB+2): 2,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

b) Parcelas con altura máxima establecida de 4 plantas (PB+3): 3,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Artículo 8.131 (p) Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación y luces de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 8.132 (p) Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 8.133 (p) Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a) En las plantas bajas:

- Terciario.
- Talleres artesanales.
- Talleres de mantenimiento del automóvil.
- Garajes.

b) En las plantas altas:

- Terciario.

c) Dotacional público o privado en todas las plantas.

Artículo 8.134 (p) Condiciones Particulares de Estética.

1. Se permitirá la construcción de soportales en las condiciones indicadas para los retranqueos.

2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo determinado en las Normas Generales.

Subsección Undécima: Condiciones Particulares de la zona de edificación Abierta Extensiva

Artículo 8.135 (p) Delimitación.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las letras AE, que comprende a su vez las subzonas AE1 y AE2.

2. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan, incluidas en la subzona AE1, no quedan obligadas al de suelo. En caso de sustitución de las edificaciones se permiten tres alternativas:

a) Reproducir las condiciones de alineación, posición y forma actuales de cada una de las edificaciones.

b) Modificar, mediante el correspondiente cumplimiento de las condiciones particulares de posición y forma de las edificaciones establecidas en los siguientes artículos, no pudiendo en ningún caso realizarse ampliaciones de la ocupación Estudio de Detalle, las condiciones de posición y forma existentes en la manzana, definiendo nuevas alineaciones, sin superar en ningún caso los valores de edificabilidad y ocupación existentes a la entrada en vigor del Plan, y respetando las separaciones mínimas a linderos y entre edificaciones fijadas en los siguientes artículos.

c) Regular la nueva ordenación de la manzana mediante los parámetros básicos de la subzona AE2 establecidos por el presente Plan en los siguientes artículos.

Artículo 8.136 (p) Condiciones Particulares de Parcelación.

1. En la subzona AE1 las parcelas edificables deberán coincidir con cada una de las manzanas delimitadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes.

2. En la subzona AE2, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7.13 de estas Normas, serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

a) Superficie superior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

b) Diámetro de circunferencia inscribible de treinta (30) metros.

c) Las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan serán edificables aunque no cumplan alguna de las condiciones anteriores.

Artículo 8.137 (p) Posición Respecto a los Linderos.

1. Las edificaciones deberán separarse de todos los linderos una distancia mínima de un tercio de su altura (H/3). En relación con el lindero frontal esta distancia será de la mitad de la altura (H/2) y se medirá a partir del eje de la calle.

2. Cuando sobre uno de los linderos de la parcela haya una medianería vista, la nueva edificación se adosará a ella con un cuerpo edificado de al menos tres (3) metros de anchura. El cumplimiento de esta determinación podrá eximir de la separación del lindero frontal.

Artículo 8.138 (p) Posición Respecto a Otras Edificaciones.

Las edificaciones, con independencia de que se ubiquen o no en la misma parcela, se separarán entre sí dos tercios (2/3) de la altura de la mas alta.

Artículo 8.139 (p) Forma de las Edificaciones.

Los edificios que puedan construirse sobre esta zona no superarán una superficie en planta superior a mil (1.000) metros cuadrados, siendo recomendable no superar los cien

(100) metros como dimensión máxima. En casos excepcionales y en virtud de la geometría de la parcela se podrán autorizar edificios de mayor dimensión mediante la redacción de un Estudio de Detalle o la aprobación de la propuesta general de ordenación de la parcela por el Ayuntamiento de Cabra.

#### Artículo 8.140 (p) Alturas.

El número máximo de plantas será el establecido en el Plano de Ordenación Completa del núcleo urbano, no superando las alturas métricas establecidas en el artículo 7.37 de las presentes normas.

#### Artículo 8.141 (p) Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo del cuarenta y cinco (45%) por ciento de su superficie.

2. La superficie ocupable calculada según la regla anterior podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos y entre edificaciones.

#### Artículo 8.142 (p) Ocupación Bajo Rasante.

Las construcciones bajo rasante podrán ocupar, además de la superficie ocupada sobre rasante, una banda de hasta cinco (5) metros de anchura exterior a la línea de edificación del bloque y con una distancia mínima a todos los linderos de tres (3) metros. La superficie de la banda deberá tratarse como paseo peatonal.

#### Artículo 8.143 (p) Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela por uno de los siguientes coeficientes:

a) Parcelas con altura máxima establecida de 3 plantas (PB+2): 1,25 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

b) Parcelas con altura máxima establecida de 4 plantas (PB+3): 1,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

#### Artículo 8.144 (p) Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

#### Artículo 8.145 (p) Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de Edificación.

#### Artículo 8.146 (p) Aparcamientos en Espacios Libres de Parcela.

El espacio libre de parcela podrá acondicionarse como aparcamiento con capacidad máxima para cubrir el veinte por ciento (20%) de las plazas de aparcamiento que demanden los usos implantados en el edificio.

#### Artículo 8.147 (p) Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a) En las plantas bajas:

- Terciario.

- Talleres artesanales.

- Talleres de mantenimiento del automóvil.

- Garajes.

b) En las plantas altas el uso Terciario, cuando tenga carácter exclusivo en el edificio.

c) Dotacional público o privado en todas las plantas.

#### Artículo 8.148 (p) Condiciones Particulares de Estética.

1. Las plantas bajas podrán ser porticadas.

2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo determinado en las Normas Generales.

3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

4. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

#### Subsección Duodécima: Condiciones Particulares de la zona Industrial

#### Artículo 8.149 (p) Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con la letra I, que comprende a su vez las subzonas I1, I2 e I3.

#### Artículo 8.150 (p) Condiciones Particulares de Parcelación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7.13 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

1. En la subzona I1:

a) Superficie superior a trescientos (300) metros cuadrados.

b) Frente de parcela a vía pública mínimo diez (10) metros.

2. En la subzona I2:

a) Superficie superior a quinientos (500) metros cuadrados.

b) Frente de parcela a vía pública mínimo quince (15) metros.

3. En la subzona I3:

a) Superficie superior a mil (1.000) metros cuadrados.

b) Diámetro de la circunferencia inscribible veinte (20) metros.

Las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan serán edificables aunque no cumplan alguna de las condiciones anteriores.

#### Artículo 8.151 (p) Posición de los Edificios.

1. Con carácter general las edificaciones se separarán cinco (5) metros del lindero frontal, y se adosarán a los linderos laterales si las edificaciones colindantes preexistentes se hubieran adosado a estos.

2. En las zonas en las que las edificaciones industriales existentes se encuentren alineadas a vial o tengan un retranqueo diferente del establecido en el apartado anterior, las nuevas edificaciones podrán adoptar dicha ordenación.

3. Los edificios que se proyecten con una superficie construida total mayor de dos mil quinientos metros cuadrados deberán cumplir la condición de aislados a efectos del cumplimiento de la normativa de protección contra incendios CPI.

#### Artículo 8.152 (p) Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

a) En la subzona I1 el ochenta por ciento (80%) en planta baja y el cincuenta por ciento (50%) en planta alta.

b) En las subzonas I2 e I3 el setenta por ciento (70%) de la superficie de parcela.

#### Artículo 8.153 (p) Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano, con la misma superficie ocupada efectivamente por la edificación sobre rasante.

#### Artículo 8.154 (p) Edificabilidad neta.

1. La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por:

a) 1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en la subzona I1.

b) 0,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en la subzona I2.

c) 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en la subzona I3.

Artículo 8.155 (p) Altura de las edificaciones.

1. La altura máxima permitida será de dos (2) plantas (PB+1), con una altura métrica máxima de diez (10) metros y máxima hasta cumbre de catorce (14) metros.

2. Excepcionalmente se permitirán cuerpos edificados o instalaciones que superen la altura máxima establecida si la actividad prevista así lo requiere y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Artículo 8.156 (p) Áticos.

Se prohíben las plantas ático.

Artículo 8.157 (p) Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

Artículo 8.158 (p) Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado es el Industrial, en sus categorías de Industria y Almacenamiento, Talleres Artesanales y Pequeña Industria y Talleres de Mantenimiento del Automóvil.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

Hotelero.

Comercial.

Oficinas.

Garajes.

Dotacional público o privado.

Artículo 8.159 (p) Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

2. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

Subsección Décimotercera: Condiciones Particulares de la zona Terciaria

Artículo 8.160 (p) Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con la letra T, que comprende a su vez las subzonas T1, T2 y T3.

Artículo 8.161 (p) Condiciones Particulares de Parcelación.

Las parcelas edificables serán las existentes a la entrada en vigor del presente Plan, no permitiéndose segregaciones.

Artículo 8.162 (p) Separación a Linderos.

En las subzonas T1 y T2 las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

1. Se asumen las líneas de edificación consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan. En el caso de que se produzcan ampliaciones de superficie ocupada, las nuevas edificaciones se separarán H/2 de todos los linderos, con un mínimo de cinco (5) metros.

2. En función de las condiciones de zona el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de las condiciones de separación y retranqueo en relación con las alineaciones exteriores; pero en ningún caso se eximirá del cumplimiento de las condiciones de retranqueo de linderos laterales.

Artículo 8.163 (p) Separación entre Edificios.

En las subzonas T1 y T2 las edificaciones, con independencia de que se ubiquen o no en la misma parcela, se separarán entre sí dos tercios (2/3) de la altura de la más alta.

Artículo 8.164 (p) Alturas.

El número máximo de plantas será el establecido en el Plano de Ordenación Completa del núcleo urbano, no superando las alturas métricas establecidas en el artículo 7.37 de las presentes normas.

Artículo 8.165 (p) Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación en las subzonas T1 y T2 será como máximo del ochenta (80%) por ciento de la superficie de la parcela neta o la existente a la entrada en vigor del Plan si es superior.

2. La superficie ocupable calculada según la regla anterior podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos y entre edificaciones.

Artículo 8.166 (p) Ocupación Bajo Rasante.

Las construcciones bajo rasantes podrán ocupar, además de la superficie ocupada sobre rasante, una banda exterior de hasta cinco (5) metros de anchura y con una distancia mínima a todos los linderos de tres (3) metros.

Artículo 8.167 (p) Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela por un coeficiente de edificabilidad de:

a) 1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s en las subzonas T1 y T3.

b) 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s en la subzona T2.

Artículo 8.168 (p) Áticos.

Se prohíben las plantas ático.

Artículo 8.169 (p) Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 8.170 (p) Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

Artículo 8.171 (p) Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el de Terciario.

2. Además del uso determinado se permite como uso pormenorizado el dotacional público o privado.

3. En las parcelas pertenecientes a la subzona T3 que no estén situadas en zona de vivienda unifamiliar será compatible el uso residencial en planta alta.

Artículo 8.172 (p) Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

2. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

3. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

Subsección Décimocuarta: Condiciones Particulares de la zona Hotelera

Artículo 8.173 (p) Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con la letra H.

Las condiciones de posición de la edificación y edificabilidad establecidas en los siguientes artículos quedan limitadas en el caso de edificios protegidos por las condiciones esta-

blecidas en el Catálogo y por las determinaciones de protección que puedan establecerse en los documentos de planeamiento.

Artículo 8.174 (p) Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Las parcelas edificables serán las existentes a la entrada en vigor del presente Plan, permitiéndose segregaciones siempre que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

2. Se podrán agregar parcelas a las ya existentes no superándose en tal caso la edificabilidad total resultante de aplicar las condiciones particulares de zona a cada una de las parcelas iniciales.

Artículo 8.175 (p) Condiciones de posición de la edificación.

Se asumen las líneas de edificación consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan, y en el caso de nuevas intervenciones sobre las parcelas existentes deberá redactarse un Estudio de Detalle o Proyecto de Ordenación de Volúmenes en el que se fijen las condiciones de alineaciones, separación a linderos y entre edificaciones, ocupación, líneas de edificación etc.

Artículo 8.176 (p) Alturas.

El número máximo de plantas será el establecido en el Plano de Ordenación Completa del núcleo urbano, no superando las alturas métricas establecidas en el artículo 7.37 de las presentes normas.

Artículo 8.177 (p) Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela por un coeficiente de edificabilidad de 1,0 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Artículo 8.178 (p) Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 8.179 (p) Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

Artículo 8.180 (p) Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado será el hotelero.

Artículo 8.181 (p) Condiciones Estéticas y de Composición.

Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para la zona Centro en los artículos 8.25 y siguientes para las parcelas situadas en el entorno de dicha zona.

Subsección Décimoquinta: Condiciones Particulares de la zona de Dotaciones

Artículo 8.182 (p) Delimitación y Subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con la categoría de uso dotacional estableciéndose las siguientes subzonas correspondientes a distintos usos pormenorizados: ed- Equipamiento Deportivo, ee- Equipamiento Educativo, si- Servicios de Interés Público y Social, diferenciando entre dotacional público o privado.

Artículo 8.183 (p) Condiciones Particulares y de Edificación.

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título VII: Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización. Sección 5.ª Uso Dotacional y Servicios Públicos de las presentes Normas.

Subsección Décimosexta: Condiciones Particulares de la zona de Infraestructuras y Servicios Urbanos

Artículo 8.184 (p) Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las letras iu.

Artículo 8.185 (p) Condiciones Particulares y de Edificación.

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título VII: Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización. Sección 7.ª Uso Infraestructuras y Servicios Urbanos de las presentes Normas.

Subsección Décimoséptima: Condiciones Particulares de la zona de Espacios Libres

Artículo 8.186 (p) Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con la categoría de uso Espacios Libres estableciéndose los siguientes usos pormenorizados: pq- Parques y pj- Jardines y Plazas.

Artículo 8.187 (p) Condiciones Particulares y de Edificación.

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título VII: Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización. Sección 6.ª Uso Espacios Libres de las presentes Normas.

Sección 4.ª Determinaciones de las Áreas de Reforma Interior

Artículo 8.188 (p) 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, sin superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la LOUA.

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 Edificación y Usos del Título VII 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.

Sección 5.ª Programación de las Áreas de Reforma Interior y de la edificación de solares en el Suelo Urbano Consolidado

Artículo 8.189 (p) Programación de las Áreas de Reforma Interior.

En el caso de que se delimiten Áreas de Reforma Interior en el suelo urbano consolidado no previstas en el Plan General, el Plan Especial o planeamiento de desarrollo que se determine establecerá la programación y condiciones necesarias para la gestión y ejecución de las actuaciones previstas.

Artículo 8.190 (p) Edificación de solares.

1. Sobre las parcelas de suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo el Plan su actuación en régimen de actuaciones edificatorias, se podrá solicitar y obtener licencias así como realizar las construcciones en las condiciones que determina el Plan según se establece en el artículo 4.5 de estas Normas. En el

caso de que la parcela tenga la condición de solar por no hallarse construida o encontrarse la edificación en ruina, deberá solicitarse licencia de edificación en los plazos legalmente establecidos y edificar los solares en el plazo establecido en la licencia.

2. El Ayuntamiento incorporará al Registro Municipal de Solares los solares y edificios en ruina del suelo urbano consolidado que no hayan cumplido con las anteriores obligaciones.

### CAPÍTULO III

#### La Ordenación del Suelo Urbano No Consolidado

Sección 1.ª Determinaciones que configuran la Ordenación del Suelo Urbano no Consolidado incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución

Artículo 8.191 (e) Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano no Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano no consolidado las siguientes determinaciones:

1. El establecimiento del uso global.

a) El presente Plan determina para cada uno de los sectores del suelo urbano no consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

b) A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.

c) Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título VII, Normas Básicas de Edificación y Usos.

d) Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbano no consolidado, deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

2. La fijación de la densidad máxima.

a) El presente Plan determina para cada uno de los sectores del suelo urbano no consolidado, la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.

b) La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado.

3. El señalamiento de la edificabilidad máxima.

a) El presente Plan determina para cada uno de los sectores del suelo urbano no consolidado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.

b) La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

Artículo 8.192 (p) Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.b) y 10.2.B, de la LOUA, configuran la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado la delimitación de áreas de reforma interior y su ordenación detallada, usos, densidad y edificabilidad de las distintas zonas delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbanística así como la definición de áreas de reparto y el aprovechamiento medio de éstas:

1. Delimitación de las Unidades de Ejecución y Planes Especiales de Reforma Interior y su asignación a Áreas de Reparto. En los Planos de Régimen del Suelo y Gestión se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General exige el ulterior desarrollo o complemento de sus determinaciones mediante la formulación de los Planes Especiales o Estudios de Detalle, instrumentos de planeamiento

que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.

2. La definición gráfica de las alineaciones, rasantes y viario.

3. La fijación de los usos pormenorizados, de los espacios libres y dotaciones comunitarias.

4. 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 VII, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de dichas áreas.

5. Las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en las Fichas de Determinaciones de los Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado, que comprenden la determinación del aprovechamiento objetivo y subjetivo, la superficie mínima de dotaciones y espacios libres, la edificabilidad máxima en función de los usos y tipologías, el sistema de actuación, la figura de planeamiento, la iniciativa de planeamiento y la fijación de los criterios y objetivos de ordenación.

Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

Artículo 8.193 (p) Alcance de las Determinaciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.

1. La ordenación pormenorizada de las distintas áreas incluidas en Sectores, Unidades de Ejecución y Planes Especiales de Reforma Interior establecida en el Plan General podrá mantenerse en su totalidad o en parte de ella o bien modificarse a través de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se determinen en virtud de la capacidad de ordenación de los mismos, Planes Parciales, Estudios de Detalle o Planes Especiales, pero en cualquier caso habrán de mantenerse las determinaciones de carácter vinculante establecidas en la Ficha de Planeamiento correspondiente así como dar cumplimiento a los objetivos de ordenación reflejados en dichas fichas.

2. Los Planes Parciales y Planes Especiales previstos y delimitados para el desarrollo del presente Plan General podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.

3. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.

4. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.

5. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.

6. Con independencia de las compatibilidades de usos previstas para las distintas zonas en el presente Título, en todas ellas podrán ubicarse los siguientes:

- a) Usos dotacionales públicos o privados.
- b) Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
- c) Despachos profesionales.

7. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con

las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.

8. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos.

9. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que precisarán autorización específica.

#### Sección 2.ª Ordenación estructural de los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 8.194 (e) Fichas de Determinaciones de los Sectores del Suelo Urbano no Consolidado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de Planeamiento de Desarrollo del Suelo Urbano no Consolidado.

#### Sección 3.ª Ordenanzas de edificación y uso del suelo de los distintos Sectores, Áreas y Unidades de Ejecución de Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 8.195 (p) Ordenanzas de edificación y de uso de las distintas áreas.

1. Para las áreas de suelo urbano no consolidado incluidas en Unidades de Ejecución serán de aplicación las ordenanzas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondientes a la calificación asignada en el Plano de Ordenación Completa del Plan General.

2. En las áreas sobre las que se desarrollen Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior podrán establecerse en dichos planes ordenanzas particulares diferentes de las definidas para el suelo urbano consolidado, manteniéndose en cualquier caso los parámetros generales de ordenación de la ficha de planeamiento y cumpliéndose las normas generales de edificación y de uso de acuerdo con el Título VII de las Normas.

#### Sección 4.ª Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 8.196 (p) Delimitación y Alcance de las Áreas de Reparto.

1. Para la totalidad del suelo urbano no consolidado el Plan General delimita las Áreas de Reparto del suelo urbano no consolidado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.

2. La delimitación de las áreas de reparto se contiene en el Plano de Ordenación Completa. Régimen del Suelo y Gestión.

3. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para el suelo urbano no consolidado y la que se pueda establecer en el planeamiento de desarrollo para las distintas áreas de planeamiento delimitadas fijará y establecerá los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados y las tipologías resultantes que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

Artículo 8.197 (p) Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado.

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado se establece en el documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado.

Artículo 8.198 (p) Delimitación de Unidades de Ejecución y Elección del Sistema de Actuación.

1. El Plan General delimita unidades de ejecución que se grafían en el Plano de Ordenación Completa. Régimen del

Suelo y Gestión, las cuales se desarrollarán por el sistema de actuación que se señalan en las fichas de planeamiento.

2. La delimitación de unidades de ejecución y la elección de su sistema de actuación cuando no estuvieran contenidas en el presente Plan General se ajustará al procedimiento seguido en el artículo 106 de la LOUA.

3. Para modificar unidades de ejecución ya delimitadas y/o su sistema de actuación se seguirá igualmente el trámite indicado en el apartado anterior.

#### Sección 5.ª Áreas de Reforma Interior, Planeamiento de Desarrollo y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 8.199 (p) Fichas Particulares.

1. Cada uno de los ámbitos de suelo urbano sometidos a planeamiento posterior o a la realización de operaciones de gestión integrada, tiene sus condiciones de ordenación y ejecución fijadas en su ficha correspondiente.

2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas en su Título VII y cuanto les fuere de aplicación del Título VIII.

Artículo 8.200 (p) Valor de las Determinaciones Particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior o a la realización de operaciones de gestión integrada, tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Delimitación: La delimitación de las áreas grafiadas en los planos tiene el carácter de determinación vinculante.

b) Cesiones, edificabilidades y aprovechamientos: Las determinaciones relativas a cesiones, edificabilidades y aprovechamientos tienen el carácter de fijas, con independencia de la superficie del ámbito resultante de la medición real.

c) Trazados y alineaciones: En los ámbitos sometidos a Planeamiento Parcial o Especial las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados. En los ámbitos sometidos a Estudio de Detalle se podrán modificar las alineaciones e introducir nuevos viales, así como ordenar los volúmenes edificados pudiendo superarse como máximo en una planta la altura establecida, siempre que la ordenación responda a los objetivos generales establecidos en la ficha de planeamiento.

d) Usos y reservas: En los ámbitos sometidos a Planeamiento Parcial o Especial la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el Planeamiento Especial podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna.

Artículo 8.201 (p) Actuaciones en Áreas Remitidas a Planeamiento Ulterior.

1. Hasta tanto no esté definitivamente aprobados los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé en las áreas remitidas a planeamiento ulterior, no podrán llevarse a cabo las operaciones de ejecución del planeamiento, ni podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o as-

pecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene, de oficio o a instancia de parte, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o las de demolición de edificaciones en situación de ruina.

3. Excepcionalmente, las licencias de obras a que se refiere el apartado 1 podrán ser expedidas por el Ayuntamiento en las áreas citadas en el propio apartado cuando las mismas no constituyan o integren unidades de ejecución determinadas desde el Plan, estén fijados por éste los usos pormenorizados correspondientes a través de las oportunas normas zonales, así como las alineaciones aplicables a la parcela y la ejecución de aquellas obras no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole que fije el Plan en la ficha correspondiente a cada área. Igual posibilidad cabrá, previa declaración que excluya a la finca de la expropiación, en aquellas áreas remitidas a planeamiento ulterior cuya ejecución prevé el Plan a través de este sistema de actuación.

4. En las áreas remitidas a Planes Especiales que no sean de Reforma Interior, la concesión de las licencias a que se refiere el apartado 1 se regirá por las normas que se señalan en los artículos siguientes y en la LOUA.

Artículo 8.202 (p) Condiciones Generales Previas para la Edificación.

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

a) Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución en que se incluyan los terrenos.

b) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos a la unidad de ejecución.

c) Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente.

d) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios, conforme a estas Normas, del sistema de actuación correspondiente, en especial, para aquellas parcelas incluidas en unidades de ejecución, que el acto de aprobación del proyecto de reparcelación haya adquirido firmeza, en vía judicial o administrativa, y que estén formalizadas la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes de la correspondiente unidad de ejecución.

2. No obstante, podrá ser autorizada la edificación de aquellos suelos en los que, además de haberse dado cumplimiento a las condiciones de los apartados b) y c) del párrafo anterior, se garantice suficientemente las cesiones obligatorias que correspondan a tales suelos.

3. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en estas Normas.

Artículo 8.203 (p) Edificación Previa a la Condición de Solar.

1. En cumplimiento de lo establecido en el apartado c) del número 1 del artículo anterior, los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en unidades de ejecución que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados

por los apartados a), b) y d) del número 1 del mismo artículo y en especial los siguientes:

a) Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización o la entidad de éstas, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor al de terminación de la edificación.

b) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte de las edificaciones.

2. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

3. Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de toda la parcela o unidad de ejecución, y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y de edificar, así como la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado. Todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se le hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

#### Sección 6.ª Programación de las Actuaciones en el Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 8.204 (p) Orden de Prioridades en el Desarrollo de las Actuaciones Sistemáticas.

1. El desarrollo del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen.

2. Si en los programas de ejecución contenidos en los planes de ordenación no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización, se entenderá que estas obras deberán estar acabadas en el plazo de veinticuatro (24) meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento o proyecto de urbanización a ejecutar.

Artículo 8.205 (p) Plazos para la Adquisición del Derecho a Edificar.

En las áreas de suelo urbano sometidas a Planeamiento de desarrollo o complementario, el plazo para la adquisición del derecho a edificar será el fijado por dicho Planes.

## CAPÍTULO IV

## La Ordenación del Suelo Urbanizable Sectorizado

## Sección 1.ª Determinaciones que Configuran la Ordenación del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 8.206 (e) Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) y 10.1.A.f) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable sectorizado las siguientes determinaciones:

1. El establecimiento del uso global.

a) El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

b) A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.

c) Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título VII, Normas Básicas de Edificación y Usos.

d) Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbanizable sectorizado deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

2. La fijación de la densidad máxima.

a) El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado, la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.

b) La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado.

3. El señalamiento de la edificabilidad máxima.

a) El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.

b) La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

4. Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

a) El presente Plan delimita las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.

b) La ordenación pormenorizada establecida por los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado fijarán o concretarán, respetando los criterios estructurales del presente Plan General, los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados, las tipologías resultantes y resto de características de dicha ordenación pormenorizada, que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

Artículo 8.207 (p) Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.c) y 10.2.B de la LOUA, configuran la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado los criterios y directrices de ordenación detallada de los distintos sectores, que se especifican en la documentación del Plan General:

1. Las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen en las Fichas de Determinaciones de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, en las que se determinan

de forma específica los criterios de ordenación y los elementos de la ordenación que son vinculantes para el desarrollo de los Planes Parciales.

Se establece además en las Fichas con carácter pormenorizado la edificabilidad máxima para cada uso y tipología, el sistema de actuación, la iniciativa de planeamiento, la programación y la superficie mínima destinada a espacios libres y dotaciones, que en cualquier caso deberán además cumplir con los estándares mínimos fijados en la LOUA y los Reglamentos que la desarrollen.

Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

2. La ordenación detallada que complementa con carácter vinculante la ordenación estructural así como el resto de la ordenación detallada propuesta con carácter no vinculante se define en los Planos de Ordenación Completa, estableciéndose con carácter indicativo las alineaciones, usos y tipologías, dotaciones y espacios libres.

3. Se incorporan a la ordenación pormenorizada en las presentes Normas las condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado así como el contenido, condiciones de ordenación, desarrollo y ejecución de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

## Sección 2.ª Ordenación Estructural de los Distintos Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 8.208 (e) Fichas de Determinaciones de los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de Planeamiento de Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

## Sección 3.ª Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 8.209 (e) Delimitación de las Áreas de Reparto.

La delimitación espacial de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado es la que se contiene en el Plano de Ordenación Estructural del Núcleo Urbano.

Artículo 8.210 (e) Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado.

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado, se establece en documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado.

## Sección 4.ª Criterios de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo

## Subsección Primera. Actuaciones y Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 8.211 (p) Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El suelo urbanizable Sectorizado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Ordenación Completa. Régimen del Suelo y Gestión.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título III de estas Normas y al contenido del presente Título.

3. Los Planes Parciales deberán referirse como mínimo a un solo sector de suelo urbanizable sectorizado, debiendo

integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al área de reparto en que se haya incluido el sector.

4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.

5. Las ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en el Título VII, de las presentes Normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.

6. Los Planes Parciales contendrán la asignación de vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en la correspondiente Ficha de Planeamiento del Plan General, especificándose la localización y cuantificación de dichas viviendas de forma que no quepa confusión, según las distintas tipologías o zonas de ordenanza y en función de la legislación autonómica y la regulación municipal vigente en materia de vivienda.

7. Los sectores que tengan incluido en su ámbito o que afecten en sus conexiones y/o en las zonas de servidumbre o de afección a elementos de viario sobre los que tengan competencias órganos de la administración distintos del Ayuntamiento, habrán de someterse a informe del correspondiente órgano titular de dicho viario.

8. El planeamiento de desarrollo deberá establecer para cada sector los usos compatibles dentro de los usos industriales.

Artículo 8.212 (p) Usos pormenorizados y Tipologías en suelo urbanizable sectorizado.

1. Usos pormenorizados. El presente Plan define para los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado los siguientes usos pormenorizados:

a) Residencial Plurifamiliar, destinado en su mayoría a edificios de viviendas colectivas con accesos y elementos comunes.

b) Residencial Mixto, alberga tipologías edificatorias tanto de viviendas unifamiliares como colectivas.

c) Residencial Unifamiliar Media Densidad, comprende en su mayor parte tipologías de viviendas unifamiliares adosadas-agrupadas.

d) Residencial Unifamiliar Baja Densidad, con un mayor porcentaje de tipología unifamiliar aislada.

e) Terciario.

f) Productivo

g) Productivo Grandes Implantaciones.

2. Condiciones básicas de la edificación: El Plan Parcial podrá establecer categorías y ordenanzas para regular los usos pormenorizados y tipologías edificatorias que en él se establezcan, debiendo cumplir, en cualquier caso, con las siguientes condiciones de edificación con carácter general, salvo que en las Fichas de determinaciones particulares se especifique lo contrario:

a) Uso Residencial Plurifamiliar:

a.1. Altura máxima PB+3.

a.2. Frente máximo de la edificación cien (100) metros.

a.3. Separación a linderos una distancia mínima de la mitad de la altura (H/2) en edificaciones no alineadas a vial.

a.4. Para la tipología de edificación abierta, separación entre edificaciones una distancia mínima de dos tercios (2/3) de la suma de las alturas.

b) Uso Residencial Unifamiliar:

b.1. Aislada: parcela mínima de setecientos cincuenta (750) metros cuadrados.

b.2. Aislada en urbanizaciones exteriores y Residencial-turístico en edificación aislada: parcela mínima de mil (1.000) metros cuadrados.

Las parcelas existentes consolidadas a la entrada en vigor del Plan con edificación aislada en urbanizaciones también serán edificables

b.3. Pareada:

- Parcela mínima para dos viviendas de setecientos cincuenta (750) metros cuadrados.

- Frente mínimo de la edificación de seis (6) metros y máximo de cien (100) metros.

b.4. Condominio unifamiliar: superficie mínima de parcela por vivienda de ciento veinte (120) metros cuadrados.

c) Uso Residencial Mixto: condiciones de plurifamiliar o unifamiliar según zona.

d) Uso Terciario:

d.1. Parcela mínima de quinientos (500) metros cuadrados.

d.2. Edificabilidad máxima de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

e) Uso Productivo:

e.1. Parcela mínima de trescientos (300) metros cuadrados.

e.2. Frente mínimo de la edificación de diez (10) metros.

f) Uso Productivo Grandes Implantaciones:

f.1. Parcela mínima de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

f.2. Frente mínimo de la edificación de treinta y cinco (35) metros.

3. Compatibilidad entre distintos usos y tipologías: Las edificabilidades determinadas por el Plan para los diferentes usos globales tendrán las siguientes compatibilidades:

a) Uso Residencial Plurifamiliar:

a.1. El veinticinco (25) por ciento de la edificabilidad determinada para el uso residencial plurifamiliar podrá ser destinada a unifamiliar adosada-agrupada, siempre que en la ficha de determinaciones particulares no se especifique lo contrario.

b) Uso Residencial Mixto:

b.1. El cien por cien (100%) de la edificabilidad determinada para el uso residencial mixto podrá ser destinado a viviendas colectivas, siempre que en la ficha de determinaciones particulares no se especifique lo contrario.

b.2. El cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad determinada para unifamiliar adosada-agrupada podrá ser destinada a unifamiliar aislada, siempre que en la ficha de determinaciones particulares no se especifique lo contrario.

b.3. El veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad determinada para vivienda colectiva podrá ser destinada a unifamiliar adosada-agrupada, siempre que en la ficha de determinaciones particulares no se especifique lo contrario.

c) Uso Residencial Unifamiliar Media Densidad:

c.1. El cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad determinada para unifamiliar aislada podrá ser destinada a unifamiliar adosada-agrupada, siempre que en la ficha de determinaciones particulares no se especifique lo contrario.

d) Uso Residencial Unifamiliar Baja Densidad:

d.1. El veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad determinada para unifamiliar aislada podrá ser destinada a unifamiliar adosada-agrupada, siempre que en la ficha de determinaciones particulares no se especifique lo contrario.

e) El quince por ciento (15%) de la edificabilidad determinada globalmente para los usos residenciales podrá ser modificada a usos terciarios.

f) El treinta por ciento (30%) de la edificabilidad determinada para el uso industrial podrá ser modificada a usos terciarios.

g) El uso dotacional público o privado será compatible sin limitación en cualquier uso global.

Artículo 8.213 (p) Fichas de determinaciones particulares del suelo urbanizable sectorizado.

1. Cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado tiene sus condiciones fijadas en su ficha correspon-

diente, que se incluyen en un volumen a continuación de estas Normas Urbanísticas como Anexo a la Normativa.

2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas en su Título VII y cuanto les fuere de aplicación del Título VIII.

Artículo 8.214 (p) Valor de las Determinaciones Particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Delimitación y superficie: La delimitación del sector grafiada tiene el carácter de determinación vinculante. La dimensión de su superficie, sin embargo, es una cifra de referencia de carácter estimativo; si de la medición del sector resultara otra cifra, ésta será tenida en consideración a todos los efectos y conforme a la misma se reajustarán todas las determinaciones del sector.

b) Trazados y alineaciones: las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tiene carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

c) Usos y reservas: la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el planeamiento de desarrollo del Plan General podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna, en todo caso, se mantendrán los estándares de dotaciones que figuran en cada ficha.

d) El coeficiente de edificabilidad resultado de las fichas particulares tiene el carácter de máximo, con independencia de cualquier otra determinación, y en particular de los coeficientes de uso y tipología que se utilicen para la redistribución interna.

Artículo 8.215 (p) Ejecución del Planeamiento.

Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado contendrán su división de unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

Artículo 8.216 (p) Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado previas al Desarrollo de los Sectores.

1. Los sectores de suelo urbanizable sectorizado no podrán edificarse hasta tanto:

a) No se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales.

b) No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.

c) No estén ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.

d) No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable sectorizado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente,

y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales en los términos que establece el artículo 53 de la LOUA.

Artículo 8.217 (p) Requisitos para Poder Edificar.

1. En el suelo urbanizable sectorizado, una vez aprobados el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrán edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en todo aquello que afecte a la manzana para la que se haya solicitado licencia y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa el peticionario, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del ciento por cien (100%) del valor de las obras de urbanización para garantizar la ejecución de estas en la parte que corresponda. La fianza deberá cubrir el posible aumento de los costes de ejecución por incremento del Índice de Precios al Consumo. La garantía podrá ser parcialmente librada a medida que se vayan certificando las ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.

2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o acceso a las parcelas:

a) Explanación.

b) Saneamiento.

c) Encintado de bordillo y base del firme.

d) Capa intermedia asfáltica del firme.

e) Red de distribución de agua.

f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.

g) Red de alumbrado público.

h) Red de gas, en su caso.

i) Galerías de servicios, en su caso.

j) Obra civil de los parques y jardines públicos.

k) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria, que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:

a) Red telefónica.

b) Base de rodadura de aceras públicas.

c) Capa de rodadura de pavimento.

d) Red de riego e hidrantes.

e) Los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.

f) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

g) Vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de

carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

5. Las etapas de ejecución deberán componer áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, así como podrá implicar la caducidad de la licencia previa tramitación del necesario expediente, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

#### Artículo 8.218 (p) Edificación en ladera.

1. En parcelas cuya pendiente natural media medida en cualquier sección vertical entre la alineación del vial y el fondo de parcela sea superior al 50% serán de aplicación las normas contenidas en este artículo.

a) Se crearán plataformas de nivelación y aterrazamiento mediante muros situados en las alineaciones de la parcela al vial.

b) La altura máxima de estos muros no superará los cinco (5) metros sobre la cota de la calle en caso de pendiente ascendente, o bajo esta cota si la pendiente es descendente. Si la pendiente es ascendente sobre la cota de la calle, entre el borde superior del muro y la edificación situada en la primera plataforma podrá ataluzarse el terreno con una pendiente no superior al veinte por ciento (20%). En ningún caso la elevación de altura de la plataforma sobre el remate del muro superará el metro y medio (1.50) de altura.

c) Los muros de nivelación situados dentro de la parcela no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros una altura superior a 1.50 metros por encima o por debajo de la cota del terreno natural. La altura absoluta de los muros o será superior a tres (3) metros respecto a la cota natural del terreno.

d) Los muros, y especialmente el alineado a vial en caso de pendiente ascendente, serán tratados como fachada.

e) La edificación deberá separarse de la cara exterior del muro al menos una distancia igual a la mitad de su altura medida hasta el remate superior de la cubierta, con un mínimo de 3,50 metros.

f) Bajo la cota de nivelación de la plataforma, en terreno de pendiente ascendente, sólo se permitirá el uso de garaje o instalaciones complementarias, con una ocupación máxima del quince por ciento (15%) de la superficie de la parcela.

g) El Ayuntamiento podrá autorizar, previa propuesta por parte del interesado, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y recomposición urbana basados en estas Normas.

2. A los efectos de medición de pendientes se tomarán como referencia:

a) Los planos procedentes de Planes Parciales, proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle.

b) Todos los planos procedentes de los diversos órganos municipales y de la Administración en general.

c) Fotografías aéreas.

#### Subsección Segunda: Contenido de los Planes Parciales

##### Artículo 8.219 (p) Contenido de los Planes Parciales.

El contenido y documentación exigible a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos posteriores.

##### Artículo 8.220 (p) Memoria del Plan Parcial.

1. La memoria deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:

a) Las características generales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc. Al describir su vegetación se tendrán en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.

b) Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el número de residentes y puestos de trabajo que hubiere en la zona, el tipo de edificios, su calidad y estado y expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

2. Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizaren.

3. Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

4. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

a) Superficie total del sector que ordene el Plan Parcial.

b) Superficie del viario público del Plan Parcial.

c) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.

d) Superficie de las parcelas para centros docentes y demás servicios públicos o de interés social, señalando su carácter público o privado.

e) Superficies edificables (suma de la de las parcelas edificables).

f) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).

g) Superficie edificables por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).

h) Edificabilidad bruta, sobre la superficie total del sector.

i) Edificabilidad neta, sobre la superficie edificable.

j) Superficies edificables susceptibles de apropiación privada y pertenecientes al Ayuntamiento, señalando en su caso el defecto de aprovechamiento susceptible de apropiación privada.

k) Desglose de la superficie edificable.

l) Superficie destinada a espacios libres privados.

m) Altura máxima edificable.

n) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.

o) Repercusión del viario, expresada en porcentaje respecto al total de la superficie del sector.

##### Artículo 8.221 (p) Plan de Etapas del Plan Parcial.

1. Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las unidades de ejecución que comprendieran e indicando para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las previsiones para

poder poner en servicio las reservas de suelo correspondiente a los equipamientos.

2. El Plan Parcial delimitará la unidad o unidades de ejecución que prevea para su desarrollo así como el sistema de actuación para las mismas. Asimismo señalará los plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y de solicitar licencia.

Artículo 8.222 (p) Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial.

El estudio económico y financiero contendrá:

a) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrá de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimientos de tierra; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de alcantarillado redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y obras especiales que hubieran de efectuarse.

b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su implantación diera lugar.

c) La entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación.

Artículo 8.223 (p) Información de las compañías suministradoras.

1. La documentación del Plan Parcial deberá incorporar documentación de las compañías suministradoras de energía eléctrica y telefonía en su caso, sobre la posibilidad de conexión a las mismas así como información de los servicios municipales de saneamiento y abastecimiento de agua sobre posibles puntos de conexión y necesidad de obras de mejora, en su caso.

2. Los Planes Parciales deberán incluirse las conducciones para el suministro y distribución de gas, de acuerdo con el Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento y Gas Andalucía, S.A. El proyecto de la red de gas se solicitará a Gas Andalucía y se incorporará al proyecto de urbanización.

Artículo 8.224 (p) Planos de Información del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá, representados sobre cartografía adecuada, los siguientes planos de información:

a) Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.

b) Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.

c) Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.

d) Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para la mejor interpretación del plano topográfico. Comprenderá la delimitación de cuencas y las áreas de humeada superficial.

e) Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies e identificando las zonas de posible afección de vías pecuarias.

f) De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinadas a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras, y vegetación. Precisaré los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

Artículo 8.225 (p) Planos de Ordenación del Plan Parcial.

El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que se realizará sobre el plano de cartografía digitalizada que sirve de base al Plan General actualizado, que podrá complementarse con un plano topográfico con un nivel de información y precisión superior y encajado en el plano del Plan General y que contendrá la delimitación del área de

ordenación y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo.

a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondiente a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicios, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por su superficie y por la Ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.

b) Plano de los espacios libres públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, el mobiliario urbano, el alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de calles y plazas y el sentido de numeración de las fincas. Reflejará las curvas de nivel, señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización de saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.

c) Plano de esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, red de conducción de gas y red de canalización de semáforos. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales.

d) Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.

e) Plano de delimitación de unidades de ejecución así como de las etapas previstas para su desarrollo, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. La delimitación de las unidades de ejecución se hará señalando con toda precisión la superficie de las mismas, así como el sistema de actuación que a cada una corresponda. Cuando el Plan Parcial contenga la delimitación de varias unidades de ejecución, señalará su orden de prioridad.

Artículo 8.226 (p) Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la Ley del Suelo, satisfaciendo, en todo caso, las normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en este Capítulo.

#### Subsección Tercera: Desarrollo y Ejecución de los Planes Parciales

Artículo 8.227 (p) Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de las obras.

b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

- c) Planos de proyecto y de detalle.
- d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- e) Mediciones.
- f) Cuadro de precios descompuestos.
- g) Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en el Capítulo IV del Título VII de estas Normas y en los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, según la normativa municipal, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen conveniente.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Red de distribución de gas, en su caso.
- h) Canalizaciones de telecomunicación.
- i) Galerías de servicio, en su caso.
- j) Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.
- k) Alumbrado público.
- l) Aparcamientos subterráneos, en su caso
- m) Red de semáforos, señalizaciones y marcas.
- n) Limpieza, desbroce y vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

#### Subsección Cuarta: Condiciones de Ordenación de los Planes Parciales

##### Artículo 8.228 (p) Criterios de Ordenación.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector y a los criterios que con carácter de recomendación les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

a) Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano variado, con jardines, plazas y calles de tamaño y características diferenciadas.

b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

c) Se cuidarán las condiciones de borde con los suelos colindantes, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

d) Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades del suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

e) Se establecerá un sistema jerarquizado de calles que garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerario.

f) Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.

g) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

h) Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar un acceso cómodo.

i) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando su relación con las redes viarias y de peatones, a fin de garantizar se accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

j) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicios afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

k) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

##### Artículo 8.229 (p) Reservas de Suelo para Dotaciones.

1. La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo con la superficie real del Sector, excepto que las Fichas de Determinaciones indicasen lo contrario.

2. La reserva de suelo para Centros Docentes se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas.

3. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria, como desde la red peatonal.

4. Los centros escolares de nivel superior integrarán, en lo posible, un centro de cada uno de los niveles inferiores.

5. El Plan Parcial expresará el carácter público o privado de las dotaciones con observancia, en su caso, de los mínimos públicos requeridos.

##### Artículo 8.230 (p) Parques y Jardines Públicos.

1. El sistema de espacios públicos se adaptará al modo de los terrenos; para ello se evitarán movimientos de tierras que puedan desnaturalizar su carácter.

2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares -arroyos, vaguadas, etc.- se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.

3. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos, se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá transplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones del Plan General. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

##### Artículo 8.231 (p) Condiciones de Diseño de la Red Viaria.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones prevista en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial, facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación del servicio público de transporte.

4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por

distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

5. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

Artículo 8.232 (p) Condiciones de los Estacionamientos.

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos, especificándose el cumplimiento del número de plazas mínimo fijado en el artículo 17 de la LOUA y los que en su caso se determinen reglamentariamente.

2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas. En este caso se conservará en el viario un número de plazas equivalentes, como mínimo, al veinticinco por ciento (25%) de las exigidas globalmente.

3. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de entre doscientos y doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.

4. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte grande, formando una malla regular.

Los aparcamientos situados en los frentes sobre los que el Plan Parcial prevea viviendas unifamiliares adosadas, agrupadas o aisladas sólo podrán computarse a efectos de dotación de aparcamiento aquellas plazas que no se vean inutilizadas por accesos futuros a cocheras o garajes de las viviendas.

#### Subsección Quinta: Condiciones de Edificación, Uso y Urbanización en los Planes Parciales

Artículo 8.233 (p) Condiciones de la Edificación.

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título VII.

2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

Artículo 8.234 (p) Condiciones de Uso.

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieran las fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en estas Normas en el Título VII.

Artículo 8.235 (p) Condiciones de Urbanización.

La urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, la de todos aquellos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirán lo dispuesto en el Título VII y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

#### Sección 5.ª Programación de las Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 8.236 (p) Programación de las actuaciones.

1. La programación de esta clase de suelo se establece en dos fases, de las cuales la primera se iniciará con la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General. Para el inicio de las actuaciones comprendidas en la segunda fase deberá justificarse la conveniencia de dicha actuación desde el punto de vista de la ordenación general establecida en el Plan así como la procedencia de su ejecución en relación con los sectores de planeamiento de la primera fase desarrollados y la estructura general existente en ese momento.

2. En las Fichas de Planeamiento se establece un nivel de prioridad en las actuaciones en función de la importancia

que su ejecución tiene en la construcción del modelo urbano propuesto y en el orden deseable de consolidación de éste.

## CAPÍTULO V

### La Ordenación del Suelo Urbanizable No Sectorizado

#### Sección 1.ª Determinaciones que Configuran la Ordenación del Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 8.237 (e) Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.e) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable no sectorizado las siguientes determinaciones:

1. Los usos incompatibles.

2. Las condiciones para proceder a la sectorización, que aseguren la adecuada inserción en la estructura de ordenación urbanística.

a) El presente Plan establece para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado las condiciones específicas para proceder a su sectorización.

b) Las condiciones para proceder a la sectorización pueden ser de los siguientes tipos:

b.1. Condiciones de entidad superficial, por las que se establecen las superficies mínimas para la formulación de los Planes de Sectorización.

b.2. Condiciones de agotamiento del suelo urbanizable ordenado o sectorizado, por las que se establecen las circunstancias de urbanización o edificación que deben producirse para proceder a la sectorización.

b.3. Condiciones de programación temporal, por las que se establecen los plazos cronológicos que deben transcurrir desde la aprobación del presente Plan para proceder a la sectorización.

c) Condiciones de preexistencia de sistemas, infraestructuras o servicios, por las que se establecen las exigencias relativas a sistemas, infraestructuras o servicios generales exteriores a los propios Planes de Sectorización y que deben garantizar la adecuada inserción de los sectores resultantes de la sectorización en la estructura de ordenación municipal.

3. Los criterios de disposición de los sistemas generales.

a) El presente Plan establece para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado los criterios que habrán de considerar los Planes de Sectorización para la disposición de los sistemas generales incluidos en su ámbito o que garantizan la conexión con los sistemas generales exteriores.

b) Los criterios de disposición de los sistemas generales pueden ser de los siguientes tipos:

b.1. Cuantitativos, por los que establecen los estándares, las superficies o las características de los distintos tipos de sistemas generales que deberán localizar los Planes de Sectorización.

b.2. Espaciales, por los que se establece, con carácter vinculante o directivo, la localización de los distintos tipos de sistemas generales previstos.

Artículo 8.238 (p) Determinaciones de Ordenación no estructurales del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En las Fichas de Determinaciones de las Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado contenidas en el Plan General se establecen los objetivos y directrices de ordenación no estructurales, distinguiéndose, en su caso, las determinaciones de ordenación vinculantes de las meramente orientativas a desarrollar por el Plan de Sectorización.

Sección 2.ª Condiciones para el Desarrollo de la Ordenación Estructural de las Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 8.239 (e) Fichas de Determinaciones de las Áreas del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de Determinaciones de las Áreas del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

## CAPÍTULO VI

### La Regulación del Suelo No Urbanizable

#### Sección 1.ª Determinaciones que Configuran la Ordenación del Suelo No Urbanizable

Artículo 8.240 (e) Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.h) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo no urbanizable las siguientes determinaciones:

1. Las medidas para evitar la formación de núcleos urbanos no previstos por el presente Plan.
2. La ordenación y regulación de las zonas especialmente protegidas por legislación específica o por este Plan General.
3. La ordenación y regulación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

Artículo 8.241 (p) Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.d) de la LOUA, configura la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable la regulación de las categorías de suelo que no tienen carácter de estructural según lo establecido en el artículo 10.1.A.h), con las siguientes determinaciones:

1. La delimitación de las distintas áreas de suelo no urbanizable que no queda sometido a ningún régimen especial de protección, según se establece en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal.
2. La normativa de aplicación específica para dichas áreas, en la que se regulan los usos permitidos y las condiciones para la implantación de edificaciones en las zonas rurales.

#### Sección 2.ª Medidas para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos

Artículo 8.242 (e) Ámbito de Aplicación.

Las normas contenidas en la presente sección serán de aplicación a la totalidad del suelo clasificado como no urbanizable en este Plan General.

Artículo 8.243 (e) Definición de Núcleo Urbano.

1. Se entenderá por núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento urbano a los efectos del presente Plan General, toda agrupación de usos, edificaciones o construcciones que genere objetivamente necesidad de todos o algunos de los siguientes servicios urbanísticos comunes: red de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento de aguas usadas, red de abastecimiento de energía eléctrica y red viaria pavimentada o compactada.

2. Se entenderá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento, cuando se incumplan las limitaciones que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 8.244 (e) Determinaciones para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.

1. Con carácter general y con independencia de las medidas que se indican en el apartado siguiente, en el suelo no ur-

banizable no podrán formarse nuevos núcleos urbanos, sean éstos de carácter residencial, industrial, terciario, turístico, etc., debiendo el Ayuntamiento realizar cuantas actuaciones resulten necesarias para impedirlo.

2. El presente Plan establece las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos núcleos urbanos:

- a) Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones.
- b) Limitaciones a la implantación infraestructuras y servicios urbanísticos.
- c) Limitaciones a la autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos.

#### Subsección Primera: Limitaciones a las Parcelaciones y Segregaciones

Artículo 8.245 (e) Segregaciones de naturaleza rústica.

En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse segregaciones de naturaleza rústica. Dichas segregaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

Artículo 8.246 (e) Parcelación de Fincas.

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia de:

- a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- b) La localización de usos y construcciones de interés público que hayan sido autorizados mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

2. Las limitaciones a la parcelación no comportarán, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

- a) Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria para la correspondiente localización.
- b) Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencia y que el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados.

c) Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes.

3. La exigencia de licencia municipal o la declaración de su innecesariedad para estos actos dependerá de la legislación de general aplicación.

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

Artículo 8.247 (e) Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda prohibida su parcelación urbanística.

2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

3. Se considerará que una segregación puede dar lugar a una parcelación urbanística cuando la superficie segregada sea inferior a 2.500 m<sup>2</sup> en regadío y 25.000 m<sup>2</sup> en secano. En este caso el Ayuntamiento podrá declarar la innecesariedad de la licencia municipal siempre que compruebe que no se trata de una parcelación urbanística y que la segregación responde al normal desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrícolas.

4. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten o no con encintado de aceras.

c) Disponer a servicios de abastecimiento de agua para el conjunto; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación transformadora común a varias de ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualquiera de estos servicios discorra por espacios comunales.

d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

e) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar de utilización permanente o no.

f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la zona de suelo de que se trate.

g) Existir publicidad en el terreno o en las inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de su aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.

h) Existir mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso 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 la división simultánea o sucesiva del terreno en dos o más lotes.

5. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y cualquier otra intervención que se hubiera iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

6. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas.

#### Subsección Segunda: Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos

Artículo 8.248 (e) Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos.

1. En el suelo no urbanizable sólo se podrán implantar infraestructuras y servicios urbanísticos con las siguientes características:

a) Las de carácter público general al servicio municipal o supramunicipal, tramitadas según su legislación específica.

b) Las de carácter público local al servicio de uno o varios de los núcleos urbanos o de los núcleos de hábitat rural designados señalados por el presente Plan, tramitadas según su legislación específica y previa autorización municipal.

c) Las de carácter público o privado al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal del territorio, previa autorización municipal.

d) Las de carácter público o privado al servicio de los usos, edificaciones o construcciones de interés público aprobadas por Proyectos de Actuación o Planes Especiales y autorizadas conjuntamente con estos.

e) Las de carácter público o privado al servicio de usos, edificaciones o construcciones existentes, y no incursos en

expedientes disciplinarios, previa autorización municipal, siempre que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 175 de la LOUA.

2. Los expedientes por los que se autorice la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos de los tipos c), d) y e) anteriores deberán especificar los usuarios previstos para las mismas y su cambio o ampliación precisará de nueva autorización municipal, además de reunir los requisitos establecidos en el artículo 175 de la LOUA.

3. En el caso de implantación de instalaciones para la contratación provisional de servicios se cumplirán los siguientes requisitos:

a) Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en la licencia para la terminación de los actos. Transcurrido este plazo no podrá continuar prestándose el servicio, salvo que se acredite la concesión por parte del municipio de la correspondiente prórroga.

b) Las empresas citadas en el apartado anterior exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o primera utilización.

4. En ningún caso podrán implantarse ni autorizarse redes de infraestructuras y servicios urbanísticos con características propias de las zonas urbanas.

5. La implantación de redes de infraestructuras y servicios urbanísticos, o la ampliación de las existentes a otros usuarios, todo ello sin la autorización preceptiva, presupondrá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento no previsto por el planeamiento.

#### Subsección Tercera: Limitaciones a la Autorización de Obras, Instalaciones, Edificaciones, Construcciones o Usos

Artículo 8.249 (e) Limitaciones a la Realización de Obras e Instalaciones.

1. Se consideran obras e instalaciones realizables en el suelo no urbanizable, en las condiciones que para cada zona del mismo se establecen en estas Normas, las precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética del territorio.

2. En las categorías de suelo no urbanizable especialmente protegido las Normas correspondientes a la zona de que se trate, podrán prohibir cualquier tipo de obras e instalaciones por considerarlas incompatibles con los bienes que se pretende proteger.

3. Para las zonas de carácter forestal del municipio, Parque Natural de las Sierras Subbéticas y Sierra de Cabra, se estará a lo dispuesto en la Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía. Por ello cualquier actuación que se quiera, realizar, incluida la extracción de áridos, deberá contar preceptivamente con autorización de la Administración Forestal de la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 8.250 (e) Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de la Superficie Adscrita a las Mismas, la Distancia entre Ellas y su Agrupación.

1. Se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo de población, y por tanto se limitará la posibilidad de edificar, cuando concurren una o varias de las siguientes condiciones:

a) La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas o esté situada a una distancia inferior a quinientos (500) metros del suelo urbano o urbanizable.

b) La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto a otras edificaciones preexistentes a la establecida en cada caso por las presentes Normas.

c) La edificación pretendida se localice en el interior de cualquier circunferencia con un radio igual o menor a 500 metros, en la que existan cuatro o más edificaciones con una superficie construida cada una de ellas superior a los 100 m<sup>2</sup> construidos.

2. En zona de huertas tradicionales atendiendo a la dimensión histórica de la parcela se podrán permitir edificaciones necesarias para la explotación, eximiéndolas del cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 1 de este artículo.

Artículo 8.251 (e) Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de las Autorizaciones Concedidas.

1. Toda autorización en el suelo no urbanizable para la realización de una edificación deberá determinar la parcela vinculada a dicha edificación.

2. La capacidad edificatoria correspondiente a la parcela vinculada quedará agotada con la realización de la edificación autorizada, debiendo quedar este extremo recogido mediante inscripción en nota marginal en el Registro de la Propiedad. Todo ello, sin perjuicio de las posibles ampliaciones de lo edificado que pudieran autorizarse para la misma actividad y sobre la misma parcela.

### Sección 3.ª Determinaciones de carácter general de los usos y las edificaciones

Artículo 8.252 (p) Actividad agropecuaria.

#### DEFINICIÓN:

1. Actividades de producción agropecuaria son aquellas directamente relacionados con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales, así como la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre y la caza.

2. Igualmente se incluyen en esta actividad la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que implica su conservación y mejora, así como la formación de reservas naturales.

#### USOS PORMENORIZADOS:

1. Agrícola en secano o regadío, siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.

2. Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío.

3. Agricultura intensiva con invernaderos y explotaciones bajo plástico.

4. Viveros incluyendo sus edificaciones anexas.

5. Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente.

6. La explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.

7. Repoblaciones forestales.

8. Ganadería en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semi-permanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.

9. Ganadería en régimen estabulado, es decir cuando la alimentación del ganado proviene en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.

10. Cinegéticas.

11. Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

12. Implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.

13. Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies.

14. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.

15. Instalaciones de apoyo a la actividad agropecuaria.

16. Casetas de aperos de labranza.

17. Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal.

18. Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que se trate de grandes explotaciones que justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos.

#### CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

1. La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.

2. Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

#### CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN VINCULADAS AL USO AGROPECUARIO:

Según su uso establecido, las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

1. Casetas de aperos de labranza y edificaciones necesarias para las instalaciones de riego tradicional o nuevos.

a) Se separarán ocho (8) metros de los linderos con los caminos y seis (6) de los linderos con las fincas colindantes.

b) Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.

c) Su superficie no superará los doce (12) metros cuadrados.

d) Se pueden instalar en cualquier parcela con independencia de su superficie.

2. Establos e instalaciones necesarias para la actividad ganadera:

a) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.

b) Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.

c) La superficie máxima construida será de:

En parcelas de hasta 5.000 m<sup>2</sup>: 30 m<sup>2</sup>t.

En parcelas de hasta 10.000 m<sup>2</sup>: 60 m<sup>2</sup>t.

En parcelas de hasta 25.000 m<sup>2</sup>: 90 m<sup>2</sup>t.

En parcelas de más de 25.000 m<sup>2</sup>: 0,5% de la superficie con un máximo de 1.000 m<sup>2</sup>t.

d) La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.

e) Guardarán una distancia mínima de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas.

f) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

g) Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. Las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras o a canalizaciones de saneamiento en caso de que existan próximas a la implantación. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

3. Otras instalaciones o edificaciones de apoyo a la actividad agropecuaria: almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación, centros destinados a la enseñanza agropecuaria, etc.

a) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.

b) La altura de la edificación podrá ser de siete (7) metros con carácter general y de mayor altura de forma excepcional previo informe de los servicios técnicos municipales, si puntualmente la actividad lo requiere y no se produce un impacto visual destacable.

c) La superficie máxima construida será de:

En parcelas de hasta 5.000 m<sup>2</sup>: 30 m<sup>2</sup>t.

En parcelas de hasta 10.000 m<sup>2</sup>: 60 m<sup>2</sup>t.

En parcelas de hasta 25.000 m<sup>2</sup>: 90 m<sup>2</sup>t.

En parcelas de más de 25.000 m<sup>2</sup>: 0,5% de la superficie con un máximo de 500 m<sup>2</sup>t.

d) La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.

e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

f) Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. Las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras o a canalizaciones de saneamiento en caso de que existan próximas a la implantación. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

4. Vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria, su implantación deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

b) La altura no podrá superar los cinco (5) metros.

c) La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del uno por ciento (1%) de su superficie. En cualquier caso, la superficie máxima ocupada no podrá superar los quinientos (500) metros cuadrados.

d) La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será de tres (3 ha) hectáreas para las Zonas de Hueras de Cabra y de diez (10 ha) para el resto de Zonas.

e) Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas.

f) Cierres de fincas: los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.

g) Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. Las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras o a canalizaciones de saneamiento en caso de que existan próximas a la implantación. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

h) Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca.

i) Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser acordes con el entorno.

5. Edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que se trate de grandes explotaciones que justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos. Su implantación deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Los alojamientos estarán destinados a albergar un mínimo de 25 trabajadores, con una superficie mínima construida de 400 m<sup>2</sup>t, y un máximo de 100 trabajadores, en cuyo caso la superficie máxima construida será de 1.500 m<sup>2</sup>t.

b) Altura máxima de cuatro (4) metros.

c) Será preceptiva la emisión de un informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de la solución propuesta.

d) Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.

e) Deberán contar con una dotación mínima de servicios comunes para el buen funcionamiento del conjunto tales como instalaciones destinadas al ocio, cocinas, comedores, aseos y vestuarios.

f) Cierres de fincas: Los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.

g) Abastecimiento de agua: Deberá contar con agua sanitariamente potable y por lo tanto, apta para el consumo humano. En todo momento a lo largo de la red, ésta deberá reunir las condiciones mínimas o contar con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.

h) Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. Las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras o a canalizaciones de saneamiento en caso de que existan próximas a la implantación.

i) Energía eléctrica: las construcciones deberán disponer de una instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a un sistema de generación propio realizado de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, o en su caso, la normativa vigente.

j) Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca.

k) Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser acordes con el entorno.

#### TRAMITACIÓN:

La implantación de dichas actividades deberá tramitarse de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial, excepto en los casos 1, 2 y 3 de uso agropecuario del apartado anterior.

Cualquier uso que conlleve la ejecución de obras, instalaciones o edificaciones estará sujeto a licencia municipal.

#### Artículo 8,253 (p) Actividad Industrial.

##### DEFINICIÓN:

Instalaciones destinadas a la obtención, fabricación, manufacturación o elaboración de productos que por sus características ó actividad, precisa su implantación en el suelo no urbanizable y en su caso retirada de los núcleos de población y de los lugares y actividades que produzcan la estancia continuada o masiva de personas. Asimismo se incluyen en esta categoría, las actividades vinculadas a vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos, plantas de tratamiento o transformación de residuos agrícolas, centros de recepción y descontaminación (desguaces) y plantas de trata-

miento y/o transformación de residuos de obras ó de explotaciones mineras.

#### USOS PORMENORIZADOS:

1. Grandes industrias: aquellas que por demandar una gran superficie de suelo que tiene difícil implantación en el suelo urbano o urbanizable, incluyendo en esta categoría las que requieren una edificabilidad superior a diez mil metros cuadrados o una ocupación de suelo mayor de quince mil metros cuadrados para el desarrollo de la actividad.

2. Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrícolas primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos:almazaras, industrias de transformación de productos hortofrutícolas, etc, excluye las naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.

3. Vertederos.

4. Plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.

5. Plantas de tratamiento de residuos agrícolas.

6. Centros de recepción y descontaminación (desguaces).

7. Plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de obras ó de las explotaciones mineras o canteras.

8. Otras industrias: aquellas no incluidas en los tipos anteriores y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación específica sectorial, respetando las demás actividades urbanas, no exista suelo urbanizable desarrollado (planeamiento aprobado definitivamente) o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

#### CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las Normas Generales de Uso y Edificación del presente Plan.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Cabra o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas actividades ó imponer condiciones a su realización cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

#### CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN VINCULADAS AL USO INDUSTRIAL:

1. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

2. La altura de la edificación no podrá superar los diez (10) metros, excepto que la actividad exija para su desarrollo una altura necesariamente superior, previo informe de los servicios técnicos municipales si puntualmente la actividad lo requiere y no se produce un impacto visual destacable.

3. Deberá prever la superficie de maniobra y aparcamiento suficiente para garantizar la no obstaculización del viario público.

4. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

5. Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. Las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración

por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras o a canalizaciones de saneamiento en caso de que existan próximas a la implantación. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

#### TRAMITACIÓN:

La implantación de estas actividades se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y artículo 43 de la LOUA, mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial y deberá contar con la licencia municipal correspondiente.

Artículo 8.254 (p) Actividades realizadas en el medio natural.

#### DEFINICIÓN:

Se trata de actividades ligadas al esparcimiento al aire libre en espacios públicos, tales como parques rurales, áreas recreativas y adecuaciones naturalísticas, que necesitan escasa edificación.

#### USOS PORMENORIZADOS:

1. Adecuaciones naturalistas: se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc.

2. Adecuaciones recreativas: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza, en general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.

3. Parque rural: se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre.

#### CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

1. Las actuaciones propuestas deben ser respetuosas con el medio natural donde se implanten.

2. La actuación debe realizar las mínimas alteraciones posibles a las condiciones de partida.

3. Las actuaciones deben quedar integradas en el paisaje.

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADAS AL MEDIO NATURAL:

Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

1. La altura máxima no superará los cinco (5) metros.

2. La ocupación por la edificación será del 1%, de la superficie total de la parcela.

#### TRAMITACIÓN:

La implantación de dichas actividades deberá tramitarse de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

La implantación de estos usos está sujeta a licencia municipal.

Artículo 8.255 (p) Infraestructuras.

#### DEFINICIÓN:

Se incluyen en esta categoría las instalaciones y obras destinadas al servicio público realizadas por la Administración, sus concesionarios, empresas suministradoras de los servicios o particulares y que están relacionadas con carreteras, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, instalaciones relacionadas con el suministro de energía, abastecimiento de carburantes, oleoductos, gaseoductos, telefonía móvil infraestructura de telecomunicaciones.

#### USOS PORMENORIZADOS:

1. Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.

2. Usos de infraestructuras y servicios públicos de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.
3. Instalaciones de servicio a las vías de comunicación.
4. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento o saneamiento.
5. Instalaciones de líneas eléctricas.
6. Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes.
7. Infraestructuras de telecomunicaciones y telefonía móvil.
8. Instalaciones de producción de electricidad mediante fuentes de energía renovable.

#### CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

1. Las obras e instalaciones que se realicen en los ámbitos de protección establecidos por la legislación sectorial, requerirán el informe favorable previo del órgano de la administración competente en dicha materia; en particular serán de aplicación la legislación de carreteras. En las zonas de afectación de las carreteras estatales según se determina en la Ley 25/88, de Carreteras, se requerirá el informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía.

2. En cualquier caso para las zonas de protección de infraestructuras, únicamente podrán autorizarse los usos y obras relacionados con el funcionamiento de las infraestructuras y de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación así como las obras de forestación, ajardinamiento y urbanización que se consideren necesarias por el Ayuntamiento para la adecuada integración en el paisaje y el medio ambiente urbano en su caso.

3. En el caso de implantación de instalaciones de producción de electricidad mediante fuentes de energía renovable, la ocupación máxima de suelo será la necesaria para el correcto funcionamiento de la actividad garantizándose, en cualquier caso, una separación a linderos de los elementos propios de la instalación y de los elementos emergentes sobre rasante de diez (10) metros. Así mismo, se deberán minimizar los posibles impactos visuales generados por dichas instalaciones mediante elementos naturales que garanticen la integración paisajística. En el caso de cese de esta actividad, la empresa propietaria de la misma deberá proceder al desmantelamiento de las instalaciones, así como prever las medidas oportunas para lograr la restitución del paisaje natural de los suelos ocupados.

4. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Cabra o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas actividades ó imponer condiciones a su realización cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

#### TRAMITACIÓN:

La implantación de dichas actividades deberá tramitarse de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

Estará sujeta a licencia municipal cualquier actuación promovida por particulares, concesionarios o empresas suministradoras, así como la ejecución de cualquier edificación de carácter público o privado.

Artículo 8.256 (p) Actividades y Servicios vinculados al viario.

#### DEFINICIÓN:

Son instalaciones vinculadas funcionalmente a la carretera, que afectan a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares

o complementarios. Se incluyen, por tanto, dentro de estas Áreas de Reserva de Viario los centros operativos para la conservación y explotación de la carretera, las áreas de servicio y las vías de servicio.

#### USOS PORMENORIZADOS:

1. Áreas de Servicio: elementos funcionales de la carretera, afectos al servicio público viario, destinados a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios de la red de carreteras de Andalucía, pudiendo incluir estaciones de suministro de carburantes, hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos.

2. Zonas de Servicio: zonas de propiedad privada colindantes con las carreteras, con instalaciones y servicios destinados a cubrir las necesidades de la circulación, pudiendo incluir estaciones de suministro de carburantes, hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios de la carretera.

#### CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

Las condiciones generales de estas áreas y zonas de servicio así como su construcción y explotación se realizarán conforme a la legislación vigente.

#### TRAMITACIÓN:

La implantación de dichas actividades deberá tramitarse de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

Estará sujeta a licencia municipal cualquier actuación promovida por particulares, concesionarios o empresas suministradoras, así como la ejecución de cualquier edificación de carácter público o privado.

#### Artículo 8.257 (p) Actividad Extractiva.

#### DEFINICIÓN:

Las explotaciones mineras a cielo abierto son movimientos de tierra conducentes a la obtención de minerales, arcillas, arenas y áridos de todo tipo que pueden precisar la ejecución de edificaciones e instalaciones de maquinarias propias tanto para el desarrollo de la actividad extractiva como para el tratamiento primario de estériles o minerales o de infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc) para el desarrollo de la actividad.

#### USOS PORMENORIZADOS:

1. Graveras destinadas a la extracción de áridos.
2. Canteras destinadas a la extracción de arcillas ó materiales destinados a la obra pública.

#### CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

El proyecto técnico deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

1. Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.
2. Tipos de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.
3. Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar en evitación de obstrucciones en la red de drenaje.
4. Compromiso que se asuman, una vez concluidas la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.
5. Habrá de preverse la conexión con el viario, la superficie necesaria para maniobra y aparcamiento de camiones y maquinaria, y el aislamiento de la explotación y sus instalaciones respecto al entorno. Para ello, se establecerá una distancia mínima de linderos de veinticinco (25) metros, y se proce-

derá al cercado de la parcela afectada con especies vegetales de porte suficiente para esta finalidad.

#### TRAMITACIÓN:

La implantación de estas actividades se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA, mediante un Proyecto de Actuación o Plan Especial y deberá contar con la licencia municipal correspondiente.

#### Artículo 8.258 (p) Actividades de ocio de la población.

##### DEFINICIÓN:

Se trata de implantaciones destinadas al ocio de la población. Se incluyen los alojamientos rurales, así como las instalaciones permanentes de restauración, como ventas y merenderos, al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Igualmente se incluyen dentro de esta actividad locales destinados a espectáculos y salas de reunión, así como parques acuáticos, campamentos de turismo, campos de golf y ferias temporales.

##### USOS PORMENORIZADOS:

1. Alojamientos rurales, que cumplirán con lo establecido en la legislación vigente de Turismo Rural en Andalucía (Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo), no permitiéndose en la categoría de apartamentos turísticos.

2. Instalaciones de restauración: Ventas y merenderos.

3. Espectáculos y salas de reunión: discotecas, terrazas al aire libre, piscinas, etc.

a) Parques acuáticos.

b) Campamentos de turismo.

c) Campos de golf.

d) Ferias temporales.

##### CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

1. La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.

2. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

3. Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

4. Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen.

5. En el caso de que la tipología aceptada para la implantación de alojamientos rurales sea asimilable a la de vivienda, deberá cumplir las condiciones de implantación establecidas en el artículo 8.252 de estas Normas Urbanísticas para las viviendas ligadas a la explotación agropecuaria.

##### CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN VINCULADAS AL OCIO:

1. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.

2. La altura no podrá superar los cinco (5) metros.

3. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el quince por ciento (15%).

4. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas.

5. Cierres de fincas: los cerramientos deberán realizarse por medios de vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.

6. Abastecimiento de agua: Deberá contar con agua sanitariamente potable y por lo tanto, apta para el consumo humano. En todo momento a lo largo de la red, ésta deberá reunir las condiciones mínimas o contar con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.

7. Evacuación de residuales. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. Las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras o a canalizaciones de saneamiento en caso de que existan próximas a la implantación.

8. Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.

9. Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los normalmente utilizados en la zona.

#### TRAMITACIÓN:

La implantación de estas actividades se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA, mediante un Proyecto de Actuación o Plan Especial y deberá contar con la licencia municipal correspondiente.

Artículo 8.259 (p) Actividades públicas, de equipamientos o servicios.

#### DEFINICIÓN:

Se consideran compatibles con todas las categorías de suelo no urbanizable la ejecución de instalaciones y edificaciones destinadas a dotaciones y equipamientos públicos que precisen su implantación en suelo no urbanizable siempre que su ejecución no altere negativamente los valores naturales o paisajísticos del lugar en el que se ubique para las zonas especialmente protegidas en el Plan General.

#### CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

Las edificaciones vinculadas a éstas actividades cumplirán con las siguientes actuaciones:

1. Se separarán de los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

2. La altura no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija necesariamente un altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.

3. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

#### TRAMITACIÓN:

La implantación de dichas actividades se realizará previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

#### Sección 4.ª Ordenación de las Distintas Zonas de Suelo No Urbanizable

##### Subsección Primera. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica

#### Artículo 8.260 (e) Zonificación.

A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:

1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación medioambiental. Parque natural de las Sierras Subbéticas.

2. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación medioambiental, Lugares de Interés Comunitario y Zonas de Especial Protección para las Aves. Sierras Subbéticas.

3. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación medioambiental. Vías Pecuarias.

4. Suelo no urbanizable de especial protección del dominio público hidráulico. Cauces y riberas.

5. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de infraestructuras. Carreteras.

Artículo 8.261 (e) Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación medioambiental: Parque Natural de las Sierras Subbéticas.

1. Se incluyen en esta categoría el área así delimitada en el plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable, cuya delimitación coincide con los Lugares de Interés Comunitario y Zona de Especial Protección para las Aves.

2. En esta zona será de aplicación las normas establecidas por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, el Plan Rector de Uso y Gestión y el Plan de Desarrollo Sostenible de la Sierra Subbética.

3. Para los Lugares de Interés Comunitario y Zona de Especial Protección para las Aves (Código ES6130002) será de aplicación lo previsto en la Directiva 92/42/CEE del Consejo de Europa, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva Hábitats) y el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Artículo 8.262 (e) Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación medioambiental: Vías Pecuarias.

1. Se incluyen en esta categoría las Vías Pecuarias señaladas en el Plano de Ordenación Estructural del Término Municipal.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, y el Decreto 155/1998, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 8.263 (e) Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico: Cauces y Riberas.

1. Se incluyen en esta categoría los cauces así delimitados en el Plano de Ordenación Estructural del Término Municipal.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la vigente Legislación Sectorial de Aguas: Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas; el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico; el Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico del Guadalquivir y la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.

Artículo 8.264 (e) Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Infraestructuras: Carreteras.

1. Se incluyen en esta categoría las infraestructuras viarias señaladas en el Plano de Ordenación Estructural del Término Municipal.

2. En esta zona serán de aplicación lo previsto en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, Ley 25/1988, de Carreteras del Estado y sus correspondientes Reglamentos.

#### Subsección Segunda. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial

Artículo 8.265 (e) Zonificación.

A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección por Planificación Territorial:

1. Suelo no urbanizable de especial protección por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba: Complejo Serrano de Interés Ambiental (CS-21) Sierra de Cabra.

2. Suelo no urbanizable de especial protección por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba: Paisaje Agrario Singular (AG-1) Huertas de Cabra.

Artículo 8.266 (e) Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba: Complejo Serrano de Interés Ambiental, Sierra de Cabra.

1. Se incluyen la zona delimitada por el Plan Especial de protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba como Complejo Serrano, señalados en el Plano de Ordenación Estructural del Término Municipal.

2. En esta zona serán de aplicación las determinaciones establecidas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba, aprobado el 7 de junio de 1986 para dichos espacios.

Artículo 8.267 (e) Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba: Paisaje Agrario Singular, Huertas de Cabra.

1. Se incluyen las zonas de huertas recogidas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba como Áreas Agrícolas, señalados en el Plano de Ordenación Estructural del Término Municipal.

2. En esta zona serán de aplicación las determinaciones establecidas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba, aprobado el 7 de junio de 1986 para dichos espacios.

#### Subsección Tercera. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por este Plan General

Artículo 8.268 (e) Zonificación.

A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen la siguiente zona de suelo no urbanizable de especial protección por este Plan General:

1. Suelo no urbanizable de especial protección Entorno de la Atalaya-Calvario.

2. Suelo no urbanizable de especial protección Laguna de San Cristóbal.

3. Suelo no urbanizable de especial protección Márgenes del río Cabra.

4. Suelo no urbanizable de especial protección Zonas Arqueológicas.

Artículo 8.269 (e) Alcance y señalamiento de las Actividades y Usos genéricos y susceptibles de autorización.

1. Se consideran usos y actividades genéricos de las distintas zonas del suelo no urbanizable, aquellos que son propios de la normal utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética, recreativa o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y e instalaciones adecuados y ordinarios.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización, aquellos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos, así como las instalaciones u obras que no correspondan a los usos genéricos. Estos usos y actividades precisarán en general de autorización administrativa, y de autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos en los artículos correspondientes a la definición de los usos en suelo no urbanizable del Título VIII, Capítulo VI, Sección 3.<sup>a</sup>, de las presentes normas.

3. El alcance de los distintos usos y actividades genéricos o susceptibles de autorización así como las determinaciones de carácter general y particular de los usos y las edificaciones son asimismo las contempladas en el Título VIII, Capítulo VI, Sección 3.ª, de las presentes normas.

Artículo 8.270 (e) Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Entorno de la Atalaya-Calvario.

Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Estructural del Término Municipal.

1. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria, con los siguientes usos pormenorizados:

a) Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento o mejora de la vegetación natural existente.

b) Ganadería en régimen libre.

c) Cinegética.

d) Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

Agropecuarios:

a) La explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.

b) La repoblación forestal.

Actividades realizadas en el medio natural:

a) Adecuaciones naturalísticas.

b) Adecuaciones recreativas.

Infraestructuras:

Usos de infraestructuras hidráulicas, así como cualquier tipo de canalizaciones bajo rasante siempre que se garantice su adecuada integración paisajística, y no puedan ser dispuestos en otro lugar alternativo.

3. Se consideran usos prohibidos todos los demás.

Artículo 8.271 (e) Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Laguna de San Cristóbal.

Estas condiciones son de aplicación al suelo así identificado en el Plano de Ordenación Estructural del Término Municipal.

1. Se considera como actividad genérica de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria:

a) Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

Agropecuarios:

a) La repoblación forestal.

Actividades realizadas en el medio natural:

a) Adecuaciones naturalísticas.

3. Se consideran usos prohibidos todos los demás

Artículo 8.272 (e) Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Márgenes del Río Cabra.

Estas condiciones son de aplicación al suelo así identificado en el Plano de Ordenación Estructural del Término Municipal.

1. Se considera como actividad genérica de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria:

a) Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

Agropecuarios:

a) La repoblación forestal.

b) Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies

Actividades realizadas en el medio natural:

a) Adecuaciones naturalísticas.

3. Se consideran usos prohibidos todos los demás

Artículo 8.273 (e) Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Zonas Arqueológicas.

Estas condiciones son de aplicación al suelo así identificado en el Plano de Ordenación Estructural del Término Municipal.

1. Se considera como actividad genérica de esta zona de suelo no urbanizable la relacionada con la actividad arqueológica de investigación y puesta en valor de los elementos arqueológicos existentes, así como la actividad agropecuaria:

a) Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

Agropecuarios:

a) La repoblación forestal.

Actividades realizadas en el medio natural:

a) Adecuaciones naturalísticas.

3. Se consideran usos prohibidos todos los demás

Subsección Cuarta. Suelo No Urbanizable de Carácter Rural

Artículo 8.274 (p) Zonificación.

A efectos de la aplicación de ésta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de carácter natural o rural por este Plan General:

1. Estribaciones de la Sierra de Cabra.

2. Campiña.

Artículo 8.275 (p) Alcance y señalamiento de las Actividades y Usos genéricos y susceptibles de autorización

1. Se consideran usos y actividades genéricos de las distintas zonas del suelo no urbanizable, aquellos que son propios de la normal utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética, recreativa o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y e instalaciones adecuados y ordinarios.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización, aquellos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos, así como las instalaciones u obras que no correspondan a los usos genéricos. Estos usos y actividades precisarán en general de autorización administrativa, y de autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos en los artículos correspondientes a la definición de los usos en suelo no urbanizable del Título VIII, Capítulo VI, Sección 3.ª, de las presentes normas.

3. El alcance de los distintos usos y actividades genéricos o susceptibles de autorización así como las determinaciones de carácter general y particular de los usos y las edificaciones son asimismo las contempladas en el Título VIII, Capítulo VI, Sección 3.ª, de las presentes normas.

Artículo 8.276 (p) Ordenación del Suelo no Urbanizable de carácter rural Estribaciones de la Sierra de Cabra.

1. Estas condiciones son de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal.

2. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria con los siguientes usos pormenorizados

a) Agrícola en secano o regadío siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.

b) Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente.

c) Ganadería en régimen libre.

d) Cinegéticas

e) Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

f) Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies.

3. Se consideran usos susceptibles de autorización, manteniendo en cualquier caso la vegetación arbórea existente.

Agropecuaria:

a) La explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.

b) La repoblación forestal.

c) Viveros incluyendo sus instalaciones anexas.

d) Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.

e) Casetas de guarda de aperos.

f) Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.

Industrial:

a) Plantas de tratamiento de residuos agrícolas.

Actividades realizadas en el medio natural:

a) Actividades naturalísticas.

b) Adecuaciones recreativas.

c) Parque rural.

Infraestructuras:

a) Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.

b) Usos de infraestructuras y servicios públicos, de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.

c) Instalaciones de servicio a las carreteras y ferrocarril

d) Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.

e) Instalaciones de líneas eléctricas.

f) Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes.

g) Instalaciones de producción de electricidad mediante fuentes de energía renovable.

Actividades de ocio de la población:

a) Alojamientos rurales.

b) Instalaciones de restauración.

c) Campamentos de turismo.

Actividades públicas de equipamientos y servicios:

4. Se consideran prohibidos todos los demás

5. Para la implantación de edificaciones en esta categoría de suelo no urbanizable se considerará su menor incidencia en el paisaje, proyectándose edificaciones con la menor dimensión y altura posible teniendo especial atención en la integración con el entorno. A éstos efectos el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de un estudio de impacto paisajístico que avale la idoneidad de la implantación y la solución arquitectónica del edificio en orden a las consideraciones anteriores.

Artículo 8.277 (p) Ordenación del Suelo no Urbanizable de carácter rural Campiña.

1. Estas condiciones son de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal.

2. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria con los siguientes usos pormenorizados

a) Agrícola en secano o regadío siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.

b) Ganadería en régimen libre.

c) Cinegéticas

d) Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

e) Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies.

3. Se consideran usos susceptibles de autorización, manteniendo la vegetación natural existente:

Agropecuaria:

a) Agricultura intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío.

b) Agricultura intensiva con invernaderos, explotaciones bajo plástico.

c) Viveros incluyendo sus edificaciones anexas.

d) Ganadería en régimen estabulado

e) Implantaciones de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos y otras formas de almacenamiento de agua.

f) Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.

g) Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola

h) Casetas de aperos

i) Viviendas vinculadas a la actividad agropecuaria

j) Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales en las labores agrícolas.

Industrial:

a) Grandes industrias

b) Industrias vinculadas al medio rural

c) Vertederos

d) Plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.

e) Plantas de tratamiento y/o transformación de residuos agrícolas.

f) Centros de recepción y descontaminación.

g) Plantas de tratamiento de residuos de obra ó de las explotaciones mineras o canteras.

h) Otras industrias.

Actividades realizadas en el medio natural:

a) Adecuaciones naturalísticas.

b) Adecuaciones recreativas.

c) Parque rural.

Infraestructuras:

a) Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.

b) Usos de infraestructuras y servicios públicos, de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.

c) Instalaciones de servicio a las carreteras.

d) Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.

e) Instalaciones de líneas eléctricas.

f) Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes.

g) Instalaciones de producción de electricidad mediante fuentes de energía renovable.

Actividad extractiva

a) Graveras

b) Canteras

Actividades de ocio de la población

a) Alojamientos rurales

b) Instalaciones de restauración

c) Espectáculos y salas de reuniones

d) Parques acuáticos

e) Campamentos de turismo

f) Campos de golf.

g) Ferias temporales.

Actividades públicas de equipamientos y servicios.

4. Se consideran prohibidos todos los demás.

5. Para la implantación de edificaciones en esta categoría de suelo no urbanizable se considerará su menor incidencia en el paisaje, separándose para ello las edificaciones de las zonas de coronación de las laderas. Preferentemente se localizarán en lugares retirados de las principales vías de comunicación y cuencas visuales con un especial cuidado a su integración en el paisaje. A éstos efectos el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de un estudio de impacto paisajístico que avale la idoneidad de la implantación y la solución arquitectónica del edificio en orden a las consideraciones anteriores.

### Sección 5.ª Ordenación del Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado

#### Artículo 8.278 (e) Definición y Ámbito.

1. Se incluyen en esta zona las agrupaciones de edificaciones de carácter rural, cuyas características agrarias se pretenden conservar.

2. El asentamiento de carácter rural existente en el municipio de Cabra es el núcleo de Gaena.

3. Su delimitación está grafiada en el Plano de Ordenación Estructural del Término Municipal.

#### Artículo 8.279 (e) Disposiciones particulares.

1. Podrán autorizarse nuevas construcciones vinculadas al asentamiento existente, así como obras de ampliación, rehabilitación, reforma y conservación de las edificaciones existentes, destinadas al uso turístico o residencial.

2. Los equipamientos urbanos y usos terciarios se resolverán en el núcleo urbano consolidado ó en áreas contiguas.

3. Las actuaciones edificatorias deberán en todo caso:

a) Asegurar la preservación de la naturaleza de asentamiento rural.

b) Impedir la inducción de nuevos asentamientos.

c) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de las construcciones existentes y de su entorno inmediato.

4. Las edificaciones respetarán las siguientes condiciones:

a) Se vincularán a parcelas existentes prohibiéndose cualquier segregación de las mismas.

b) Tendrán la condición de aisladas, por lo que deberán separarse de cualquier otra edificación, localizada en la misma parcela o en otra, una distancia mínima igual a dos tercios (2/3) de la altura de la más alta.

c) Los cerramientos deberán realizarse mediante vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambradas, empalizadas o setos vivos o una combinación de los anteriores. En todo caso, la ejecución de los cerramientos estará sujeta a previa licencia.

d) Las edificaciones deberán adaptarse al ambiente y al paisaje en que se sitúen; no deberán presentar características urbanas y las tipologías, los materiales y los acabados serán los tradicionales, propios de la arquitectura rural.

e) Los espacios no ocupados por la edificación, pero vinculados a ella deberán arbolarse y ajardinarse.

5. Toda edificación contará con conexión a la red de alcantarillado, cuando esta exista. En caso contrario, las aguas residuales deberán conducirse a pozos drenantes, previa depuración en fosa séptica o planta depuradora.

## TÍTULO IX

### PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones Generales

#### Artículo 9.1 (e) Contenido y Alcance.

1. El presente Título contiene las normas que regulan la protección de los Bienes de Interés Cultural existentes en el término municipal de Cabra, de las edificaciones, elementos singulares, espacios urbanos y yacimientos arqueológicos incluidos en el catálogo del Plan General.

2. Estas Normas 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 Cabra.

3. Las disposiciones del presente Título se complementan para la determinación de la protección de los inmuebles,

espacios y elementos de valor cultural con las establecidas en los Títulos anteriores y especialmente con las contenidas en el Título VIII, Condiciones de Ordenación de las Distintas Clases de Suelo.

4. El alcance de los distintos conceptos urbanísticos utilizados para la determinación de las condiciones de protección será el legalmente establecido y en su defecto, el que se establezca en los Títulos III, Desarrollo de la Ordenación, Gestión y Ejecución del Planeamiento, V, Intervención en el mercado del Suelo y la edificación, y VII, Normas Básicas de Edificación y Usos.

#### Artículo 9.2 (p) Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural.

Para las finalidades de protección del Patrimonio Cultural del municipio de Cabra, previstas en este Plan General, se consideran los siguientes instrumentos en aplicación de la LOUA:

1. Las presentes Normas de Protección del Patrimonio.

2. Las Ordenanzas de Zona tendentes a la conservación de las cualidades urbanas actuales.

3. La regulación pormenorizada de alturas de la edificación en las parcelas.

4. El Catálogo de Edificaciones Protegidas

5. La delimitación de las zonas de protección arqueológica en el suelo no urbanizable.

#### Artículo 9.3 (p) Sujetos Responsables de la Protección del Patrimonio.

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio de Cabra los siguientes organismos y personas:

a) La Consejería de Cultura y Patrimonio, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Histórico de Andalucía tiene atribuidas.

b) El Ayuntamiento de Cabra, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la Legislación de Patrimonio Histórico.

c) Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.

#### Artículo 9.4 (p) Prevalencia de los Instrumentos de Aplicación de la Legislación del Patrimonio Histórico.

1. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan en los contenidos que se relacionan a continuación, y, en consecuencia:

a) Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía de Monumentos y delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente Plan.

b) Los efectos de la declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía de Zona Arqueológica o Zona de Servidumbre Arqueológica que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación, excavación y protección previstas para dichas áreas en el presente Plan.

c) Las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles sobre las que siga manteniendo las competencias para autorización de obras y actuaciones una vez aprobado al Plan Especial y que por tanto no estén delegadas en el Ayuntamiento de Cabra, prevalecerán sobre las determinaciones del presente Plan.

Artículo 9.5 (p) Aplicación de las Normas de Protección del Patrimonio.

Las Normas contenidas en el presente Título prevalecerán sobre las determinaciones de cualquier otro documento del presente Plan, así como sobre el contenido de cualquier otro Título de las presentes Normas.

Artículo 9.6 (p) Aplicación del Catálogo de Edificaciones Protegidas.

1. El Catálogo de Edificaciones Protegidas que complementa al presente Plan General supone la singularización sobre determinados bienes de una normativa específica, para cada uno de ellos, tendente a su conservación, protección y mejora.

2. El Catálogo de Edificaciones Protegidas, en cuanto documento singularizado, prevalece en sus determinaciones específicas sobre el resto de documentos que integran el presente Plan.

Artículo 9.7 (p) Protección del Patrimonio Histórico Urbano.

1. La protección del Patrimonio Histórico Urbano del municipio de Cabra se realiza mediante la ordenación pormenorizada, con finalidades de protección, conservación y mejora, de la zona Centro.

2. Para esta zona, el Plan General establece las siguientes determinaciones de ordenación urbana pormenorizada:

- a) Divide el área en zonas de ordenanza.
- b) Determina el uso de los sistemas entre red viaria, espacios libres, equipamientos públicos y equipamientos privados.
- c) Califica dos zonas de ordenanza, denominadas globalmente Zonas de Casco Antiguo de Cabra, estableciendo para cada una de ellas las siguientes determinaciones:
  - Condiciones de parcelación.
  - Posición de la edificación en la parcela.
  - Ocupación sobre y bajo rasante.
  - Edificabilidad.
  - Cubiertas y construcciones sobre cubierta.
  - Condiciones estéticas.
  - Condiciones de los usos.
- d) Establece la altura de la edificación gráficamente para todas las parcelas.

## CAPÍTULO II

### Normas de protección del Patrimonio de Cabra

#### Sección 1.ª Los Bienes de Interés Cultural

Artículo 9.8 (e) El Catálogo y las Declaraciones de Bienes de Interés Cultural.

1. En la documentación gráfica del presente Plan se recogen y singularizan los Bienes de Interés Cultural declarados e incoados por el Patrimonio Histórico Andaluz, en las tipologías de monumentos, Parajes Pintorescos y yacimientos.

2. Estos elementos son identificados como BIC en el Plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable y en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo Urbano. En las fichas correspondientes del catálogo se especifican las declaraciones de BIC existentes.

3. La declaración de nuevos Bienes de Interés Cultural o su desclasificación no supone modificación del presente Plan o del Catálogo de Elementos Protegidos complementario al mismo.

#### Sección 2.ª El Patrimonio Arquitectónico

##### Subsección Primera. Disposiciones preliminares

Artículo 9.9 (e) Protección del Patrimonio Arquitectónico.

La protección del Patrimonio Arquitectónico del municipio de Cabra se realiza mediante la inclusión de las edificacio-

nes pertenecientes al mismo en el Catálogo de Edificaciones Protegidas que complementa este Plan General, así como su clasificación en tres niveles de protección diferenciados atendiendo a sus valores históricos, artísticos, espaciales, tipológicos, ambientales, etc., exceptuando aquellos que por sus valores monumentales están declarados como Bienes de Interés Cultural.

Artículo 9.10 (p) 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 Edificaciones Protegidas que complementa este Plan General 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.

2. En el supuesto de edificios o estructuras 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.

Artículo 9.11 (e) 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 Protección del Patrimonio en medio urbano y en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico.

Artículo 9.12 (e) Niveles de Protección.

A los efectos de la aplicación de estas normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

- Nivel I. Protección Integral.
- Nivel II. Protección Arquitectónica.
- Nivel III. Protección Ambiental.

#### Subsección Segunda. Condiciones comunes a todos los niveles de protección

Artículo 9.13 (p) 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:

a) Las parcelas con Niveles I o II nunca podrán agregarse, excepto con aquellas parcelas que fuesen resultado de segregaciones anteriores y que constituyan con la parcela catalogada un conjunto edificatorio de carácter unitario. Excepcionalmente se podrá admitir la agregación de una parcela no catalogada a una catalogada del Nivel II cuando la solución arquitectónica resultante de dicha agregación suponga una mejora y así lo informen los servicios técnicos municipales.

b) Las parcelas con Nivel III podrán agregarse bajo las siguientes condiciones:

- b.1. Que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.
- b.2. Que se produzca por una sola vez con una parcela no catalogada.

Artículo 9.14 (p) Condiciones de Uso.

1. En las edificaciones protegidas se autorizarán los usos permitidos en la zona que se encuentran ubicados.

2. En el caso de que las condiciones particulares de la ficha del edificio en el Catálogo de Edificios Protegidos prohíba o autorizase algunos usos específicamente, esta determinación será prevalente sobre la de zona.

3. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar adecuadamente el uso para el que se rehabilita.

Artículo 9.15 (p) Condiciones de edificación.

1. Las determinaciones de las fichas individualizadas del Catálogo de Edificios Protegidos prevalecerán sobre las correspondientes a la Zona de Ordenanza donde se hallase enclavada la edificación y sobre la fijación de alturas establecida en los planos correspondientes.

2. Para aquellas partes de las edificaciones catalogadas que fuesen objeto de demolición y nueva edificación, se aplicarán las determinaciones correspondientes de la Zona de Ordenanzas donde se hallen ubicadas y la fijación de las alturas de los planos correspondientes, en aquellas cuestiones que no se opongan a lo previsto en las fichas específicas de catalogación.

Artículo 9.16 (p) Normas Supletorias.

Supletoriamente para lo no regulado por estas Normas de Protección se aplicarán las Condiciones Particulares de la Zona en que se ubique la parcela o edificio protegido.

Subsección Tercera. Nivel I, Protección Integral

Artículo 9.17 (e) Definición y Ámbito de aplicación.

1. El nivel de Protección Integral es el asignado a los edificios cuya conservación debe garantizarse íntegramente por tratarse de elementos singulares de notable interés histórico-arquitectónico. Por su carácter monumental estos edificios constituyen elementos urbanos sobresalientes, cualificadores de su entorno y representativos de la memoria histórica de Cabra.

2. Los edificios comprendidos en este Nivel son los identificados como «N I» en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

Artículo 9.18 (e) Condiciones particulares de edificación.

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado que se relacionan en el Título VII de estas Normas Urbanísticas.

2. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

3. Queda prohibida la colocación de publicidad comercial en las fachadas y cubiertas de los edificios incluidos en este nivel de protección, excepto las placas o rótulos de identificación del inmueble así como las placas conmemorativas que honren al edificio o que lo describan y según las condiciones que se establecen en estas normas. Asimismo quedan prohibidos cualquier tipo de toldos en fachada e instalaciones con cableado aéreo, antenas y conducciones aparentes.

Subsección Cuarta. Nivel II, Protección Arquitectónica

Artículo 9.19 (p) Definición y Ámbito de aplicación.

1. El nivel de Protección Arquitectónica es el asignado a los edificios que constituyen realizaciones arquitectónicas de especial valor y singularidad en el conjunto del patrimonio edificado de Cabra y cuya protección debe garantizar la conservación de sus elementos arquitectónicos característicos.

Este nivel de protección implica el mantenimiento de la fachada y la organización tipológica junto a los elementos esenciales de su organización arquitectónica interior que tengan valor en sí mismos como espacios de acceso, patios, escaleras, etc. especificados en sus fichas respectivas.

2. Los edificios comprendidos en este Nivel son los identificados como «N II» en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

Artículo 9.20 (p) Condiciones particulares de la edificación.

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado admitiéndose, además, las obras de reforma menor o reforma parcial que se relacionan en el Título VII de estas Normas, y en situaciones excepcionales las de demolición parcial, ampliación y reconstrucción parcial en caso de que así se indique en la ficha correspondiente del Catálogo y siempre sin menoscabo del patrimonio a proteger.

2. En cualquier caso, las obras de reforma deberán conservar e integrar coherentemente las permanencias arquitectónicas catalogadas y definidas como elementos a conservar en las condiciones particulares de ordenación establecidas en las fichas individualizadas de cada edificio, así como aquellos elementos que se consideren de interés por el Ayuntamiento de Cabra a la vista del levantamiento de la edificación y del proyecto de edificación que se proponga.

3. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

4. Se permiten las obras de ampliación y remonte cuando quede expresamente indicado en las fichas de catalogación. La autorización de estas obras quedará condicionada a la presentación de un proyecto de actuación global que conserve la relación del edificio con el espacio libre de parcela, debiendo garantizarse la integración arquitectónica final y la conservación de los elementos de edificación protegidos.

5. Las actuaciones recogidas como preceptivas en las fichas de catálogo deberán realizarse previa o simultáneamente a cualquier intervención de alcance similar a las obras de reforma parcial.

6. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la existente cuando se trate de obras de conservación, reforma menor o reforma parcial.

7. Se prohíben todo tipo de rótulos de carácter comercial en fachadas que se sitúen en plantas altas y sobre las cubiertas de estos edificios. Para los rótulos comerciales se seguirán las características y dimensiones especificadas en estas normas, y, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que corresponda, y nunca fuera de los límites de la planta baja, no debiendo sobresalir más de veinte (20) centímetros de la línea de fachada, y esto siempre que esté por encima de los doscientos cincuenta (250) centímetros de altura, y siendo necesario el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona y en el valor arquitectónico del edificio. Asimismo se prohíbe la colocación de toldos en fachada e instalaciones con cableado aéreo, antenas y conducciones aparentes.

Subsección Quinta. Nivel III, Protección Ambiental

Artículo 9.21 (p) Definición y Ámbito de aplicación.

1. El nivel de Protección Ambiental es el asignado a los edificios de vivienda tradicional de cierto valor arquitectónico, que deben ser conservados por las cualidades ambientales que aportan al espacio urbano donde se integran y del que forman parte, y que constituyen esencialmente la imagen urbana tradicional de la ciudad de Cabra.

2. En estos edificios debe garantizarse en cualquier caso la conservación de la fachada así como la primera crujía. Se permitirá no obstante con carácter excepcional la demolición de los elementos estructurales de dicha crujía y en su caso de la fachada cuando las condiciones así lo aconsejen por ser inviable técnicamente su mantenimiento, debiendo restituirse

los nuevos elementos manteniendo las dimensiones básicas tanto en planta como en sección de la misma.

3. Los edificios comprendidos en este Nivel son los identificados como «N III» en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

Artículo 9.22 (p) Condiciones particulares de la edificación.

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, de obras de reforma menor, reforma parcial o reforma general y, excepcionalmente, de obras de demolición parcial y nueva edificación, tipos de obras que se relacionan en el Título VII de estas Normas.

2. En cualquier caso, las obras de reforma o las de demolición parcial y nueva edificación habrán de respetar la fachada y primera crujía de edificación e integrarlas coherentemente con el resto de la edificación.

3. Se podrán autorizar obras de reforma en la fachada siempre que estén debidamente justificadas en la mejor integración entre ésta y las funciones asignadas a los espacios a los que sirven, y que no desvirtúen los valores arquitectónicos, formales o tradicionales por los que haya sido catalogada.

Para la intervención en las fachadas principales se seguirán los siguientes criterios:

- Los nuevos huecos para cocheras tendrán como máximo 2,50 metros de anchura y la misma altura que los huecos de planta baja, permitiéndose un solo hueco de éstas características en la fachada que se distanciará al menos 60 centímetros de los huecos laterales y del lindero o esquina en su caso. Excepcionalmente dicho hueco podrá ser mayor si constituye una entrada en forma de pasaje hacia el interior de la parcela.

- Los nuevos huecos destinados a actividades comerciales, dotacionales o residenciales de planta baja se podrán formar convirtiendo huecos de ventana en huecos verticales completos para puertas o escaparates.

- En caso de composiciones incompletas o inadecuadas por intervenciones sobre la casa original y cuando se produzcan intervenciones de reforma general, se procederá a la restitución del orden primitivo, con las salvedades contenidas en los párrafos anteriores.

Se podrán modificar asimismo las fachadas secundarias o traseras no incluidas en las determinaciones de protección del catálogo.

En cualquier caso el Ayuntamiento podrá denegar las intervenciones propuestas sobre las fachadas de los edificios protegidos si se considera que la solución aportada no resuelve adecuadamente su integración en el conjunto de la fachada.

4. Asimismo serán posibles las obras de ampliación, ya sea por colmatación, o en su caso, por remonte, si así se recoge dentro de las condiciones particulares de ordenación en la ficha de catalogación correspondiente. En los casos en que se permita remonte, se podrá realizar una actuación que afecte de forma integral a la estructura del edificio con el objetivo de garantizar la estabilidad del mismo.

5. Las actuaciones recogidas como preceptivas en el apartado correspondiente de las fichas de catálogo deberán realizarse previa o simultáneamente a cualquier intervención de alcance igual o superior a las obras de reforma parcial.

6. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la existente cuando se trate de obras de conservación o reforma parcial, o la que resulte de la aplicación de los parámetros de la ordenanza de zona en obras de reforma general.

7. Se prohíben todo tipo de rótulos en fachadas que se sitúen en plantas altas y sobre las cubiertas de estos edificios. Para los rótulos comerciales se seguirán las características y dimensiones especificadas en estas normas y, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local

al que corresponda, y nunca fuera de los límites de la planta baja, no debiendo sobresalir más de veinte (20) centímetros de la línea de fachada, y esto siempre que esté por encima de los doscientos cincuenta (250) centímetros de altura, y siendo necesario el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona y en el valor arquitectónico del edificio. Asimismo se prohíbe la colocación de toldos en fachada e instalaciones con cableado aéreo, antenas y conducciones aparentes.

Subsección Sexta. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos Catalogados

Artículo 9.23 (p) Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.

Las edificaciones colindantes a edificios catalogados, excepto con los del nivel de protección III (protección ambiental), no podrán superar en altura más de un (1) metro por encima del edificio catalogado. En consecuencia, cuando la altura de la edificación de nueva planta, medida desde la rasante a la cota inferior del último forjado, sea superior en un metro a la altura en fachada del edificio catalogado, deberá retranquearse en su última planta una distancia de tres (3) metros desde la alineación de fachada.

Sección 3.ª Protección de Elementos Singulares

Artículo 9.24 (p) Definición y Ámbito de aplicación.

1. En este grupo se recogen aquellos elementos que, insertos en la trama urbana de Cabra, deben ser conservados por sus valores históricos o antropológicos. Deberá garantizarse en cualquier caso la conservación de su papel dentro del paisaje urbano.

2. Los elementos incluidos en este grupo son los identificados como «ES» en el Plano del Catálogo.

Sección 4.ª Los Espacios Urbanos

Artículo 9.25 (p) Definición y Ámbito de aplicación.

En este nivel se incluyen aquellos espacios urbanos que deben ser conservados por sus valores históricos, espaciales o ambientales, y que son identificados como «EU» en el Plano del Catálogo.

Sección 5.ª Protección del Patrimonio Arqueológico

Artículo 9.26 (e) Definición y Ámbito de aplicación.

1. En esta categoría se incluyen las zonas arqueológicas catalogadas por la Consejería de Cultura y sujetas a las determinaciones establecidas en la legislación de Patrimonio Histórico, así como aquellos restos arqueológicos y áreas urbanas adyacentes que deben ser conservados, por su carácter histórico y su capacidad de puesta en valor para disfrute de los ciudadanos de Cabra.

2. El Plan General establece los siguientes niveles de protección:

a) Yacimientos declarados Bienes de Interés Cultural, identificados como «BIC» en el Plano de Ordenación Estructural del Término Municipal.

b) Zonas especialmente protegidas por el Plan General, identificados en el Plano de Ordenación Estructural del Término Municipal.

c) Zonas de Cautela Arqueológica, identificadas en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal.

Artículo 9.27 (e) Regulación de las Zonas de especial interés arqueológico y Bienes de Interés Cultural en Suelo no Urbanizable.

Para las zonas identificadas en el Plano de Ordenación Estructural del Término Municipal como Especialmente Prote-

gidas por el Plan General o como Bienes de Interés Cultural (BIC), en el caso de realización de obras, edificaciones, instalaciones o actuaciones que supongan la remoción del terreno, se estará a lo establecido en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 9.28 (e) Regulación de las Zonas de cautela arqueológica.

1. Para los ámbitos de Cautela Arqueológica identificados en el Plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo no Urbanizable, el régimen de usos y actividades permitidas será el correspondiente a la Zona de Suelo no Urbanizable en que se encuentre situado.

2. Para la realización de obras, edificaciones, instalaciones o actuaciones en estas zonas será preceptivo la emisión de informe previo por parte del órgano competente de la Consejería de Cultura en los procedimientos de autorización, en el que se establezcan de forma motivada las actuaciones que en su caso deban realizarse.

#### Sección 6.ª Protección de Edificaciones en el medio rural

Artículo 9.29 (p) Definición y Ámbito de aplicación.

1. Este grupo es el asignado a aquellas construcciones que, situadas en el medio rural y asociadas generalmente a explotaciones agropecuarias, deben ser conservadas por sus valores arquitectónicos, históricos, paisajísticos o etnológicos. Deberá garantizarse en cualquier caso la conservación de su imagen en el paisaje rural así como el mantenimiento de sus elementos característicos o de especial valor.

2. Las edificaciones incluidas en este grupo son las identificadas en el plano e de Ordenación Completa del Término Municipal.

Artículo 9.30 (p) Condiciones particulares derivadas de la protección.

1. Las construcciones comprendidas en éste nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, de reforma menor, reforma parcial o reforma general según la regulación establecida en el Título sexto de éstas normas. Estas obras serán coherentes con los objetivos de protección general de las edificaciones de mayor valor así como con las características básicas de implantación y, en su caso, con las determinaciones particulares establecidas en las fichas individualizadas.

2. Los usos permitidos serán acordes con la regulación del suelo no urbanizable en el que se sitúan.

3. Las parcelas o fincas en las que se sitúan estas construcciones cumplirán las condiciones de parcela mínima de la zona de suelo no urbanizable en el que se sitúan.

#### Sección 7.ª Normas de Procedimiento

Artículo 9.31 (p) Régimen de licencias en los BIC, propuestas de BIC y entornos.

1. En virtud de lo establecido en los artículos 113 y 23 de la LPHE, en las obras que afecten a Monumentos o Bien de Interés Cultural declarados o incoados o a sus entornos o a edificios inscritos con carácter específico en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, será necesario obtener autorización previa de los Órganos competentes de la Consejería de Cultura y Patrimonio. No podrán, por tanto, otorgarse licencias para la realización de obras hasta que dicha autorización haya sido concedida.

2. Las personas o entidades que se propongan realizar actividades sometidas a licencia de obras que afecten a los bienes inmuebles enumerados en el apartado anterior, incluirán con la solicitud para la obtención de la licencia de obras

un ejemplar más del proyecto para su remisión a los Órganos competentes de la Consejería de Cultura y Patrimonio.

Artículo 9.32 (p) Régimen de licencias en los edificios catalogados.

1. El Ayuntamiento de Cabra será competente para autorizar directamente las obras de edificación, exceptuando las que afecten a monumentos o Bienes de Interés Cultural declarados, así como los que estén comprendidos en sus respectivos entornos o dentro de los límites del Conjunto Histórico declarado.

2. En el caso de obras de demolición se estará, además de lo regulado en este artículo, a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 9.33 (p) Ruina y demolición en edificios Catalogados.

1. La demolición de monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural se regirá por su legislación específica.

2. La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de los inmuebles incluidos en el Catálogo del presente Plan.

3. Si por causas excepcionales resulta necesario proceder a la demolición total de un inmueble incluido en el Catálogo de Edificios Protegidos que complementa el presente Plan General, no podrá otorgarse licencia para la demolición sin previa firmeza de la declaración de ruina y siempre que la resolución del expediente de ruina no obligue a la conservación de algún elemento.

4. Las licencias de demolición total o parcial en inmuebles catalogados así como en los inmuebles comprendidos en el Conjunto Histórico, no podrán concederse de forma independiente sino que deberán otorgarse conjuntamente con la licencia de edificación correspondiente al proyecto de intervención en el edificio o, en su caso, en la parcela correspondiente. Excepcionalmente podrán concederse ambas licencias de forma independiente cuando fuese necesaria la realización de una intervención arqueológica en el inmueble.

Artículo 9.34 (p) Demoliciones o provocación de ruina.

La demolición ilegal o la provocación de ruina por abandono y negligencia reiterada por incumplimiento de una Orden de Ejecución de los edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos que complementa el presente Plan, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

### CAPÍTULO III

#### Normas de protección del espacio urbano

##### Sección 1.ª Protección del Paisaje Urbano

Artículo 9.35 (p) Instrumentos para proteger el paisaje urbano.

La conservación de la imagen de la ciudad tradicional en el ámbito propuesto por el presente Plan General como zona Casco Antiguo de Cabra así como la calidad del medio ambiente urbano en la ciudad en general, se realiza mediante una serie de medidas que, sumadas a las restantes normas de protección contenidas en este Título, se concretan en:

a) El establecimiento de Condiciones de Estética y armonización de las nuevas edificaciones en las distintas zonas del casco Antiguo, que quedan recogidas en el Título VIII de estas Normas Urbanísticas.

b) El establecimiento de normas que regulan las instalaciones exteriores a los edificios, igualmente comprendidas en

el Título VIII como parte de las ordenanzas de edificación y uso de las distintas zonas urbanas de Cabra.

c) Las normas para la conservación de elementos visibles de impacto visual en el medio urbano.

d) Las limitaciones a la publicidad exterior en el ámbito del área central y del medio urbano en general.

#### Artículo 9.36 (p) 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.

#### Sección 2.ª Limitaciones a la publicidad exterior situada en la edificación

##### Artículo 9.37 (p) Publicidad exterior.

La actividad publicitaria realizada mediante elementos externos que se incorporen a la edificación, así como los rótulos de obras en curso y las instalaciones publicitarias que puedan considerarse como mobiliario urbano dentro del área central quedarán regulados por las siguientes normas:

1. A los efectos de aplicación de estas normas, los carteles o rótulos publicitarios se clasifican en tres grupos:

a) Placas. Los sujetos o pintados a cualquier paramento visible y cuya dimensión mayor no exceda de sesenta (60) centímetros.

b) Muestras o rótulos. Los que igualmente situados tengan dimensiones mayores de sesenta (60) centímetros.

c) Banderolas. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada con una altura máxima de 0,50 m y un vuelo saliente máximo de 0,75 m sobre el plano de fachada.

2. Las placas cumplirán las siguientes condiciones:

a) No podrán utilizarse como propaganda de productos ni de marcas, ni tampoco repetirse como anuncios.

b) Únicamente podrán disponerse en paramentos lisos sin que sobresalgan de éstos más de tres (3) centímetros. Cuando vayan adosadas en jambas de huecos o mochetas, su dimensión máxima será de veinticinco (25 x 25) centímetros.

c) No podrán ser luminosas.

3. Las muestras o rótulos cumplirán las condiciones que a continuación se determinan:

a) Las muestras exclusivamente podrán situarse en la planta baja.

b) La altura máxima de las situadas sobre los dinteles de los huecos será de noventa (90) centímetros sin que puedan cubrir a éstos, ni sobrepasar la altura del forjado. En todo caso deberán retirarse a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros de los laterales de los huecos del portal de entrada a vivienda, dejando totalmente libre la parte superior del mismo. Se exceptúan las placas que con una dimensión máxima de veinticinco (25) centímetros podrán situarse en las jambas de las puertas.

c) Se prohíben las muestras en las paredes medianeras.

d) Se prohíben las muestras en los edificios catalogados en los niveles 1 y 2, así como en los entornos de los Bienes de Interés Cultural declarados o incoados.

4. Las banderolas cumplirán las siguientes condiciones:

a) Sólo se podrán ubicar en la planta baja y hasta planta primera sin sobrepasar ésta, siempre por encima de 2,50 m sobre la rasante de la acera. No podrán sobresalir de la vertical del bordillo de la acera, y cuando ésta no exista o la calle fuese menor de 5 metros de ancho se prohibirán en absoluto; si la calle fuese exclusivamente peatonal, aunque fuese menor de este ancho, se podrán autorizar con las medidas indicadas.

b) Se prohíben las banderolas en todos los edificios catalogados, así como en los entornos de los Bienes de Interés Cultural declarados o incoados.

5. Expresamente se prohíbe en el ámbito definido como área central:

a) La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas, estén o no catalogados.

b) La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico.

c) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.

d) La publicidad acústica.

6. Sólo se permitirá, previa autorización municipal, la publicidad exterior en edificios no catalogados con las siguientes condiciones:

a) Anuncios del tipo muestras o rótulos, paralelos al plano de fachada exclusivamente en el comercio, sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos, ni sobrepasar la altura de los forjados, ni por encima de la planta primera, con una altura máxima de 0,50 m y longitud máxima la del hueco sobre el que se sitúen, sin interrumpir la vertical de los macizos del edificio, ni sobre sus tejados o cornisas, sobresaliendo de la fachada menos de 20 cm en todo caso.

b) Las muestras situadas en pisos sólo podrán adosarse en el balcón o ventanas del piso, sin sobrepasar el ancho del hueco o balcón respectivo, ni sobre los antepechos de fábrica de terrazas o ventanas o macizos de la edificación.

c) Anuncios perpendiculares al plano de fachada o banderolas, ubicándolos exclusivamente en la planta baja y coincidiendo con el comercio, en las condiciones anteriormente señaladas para las banderolas.

d) En locales de espectáculos, edificios comerciales o industriales que ocupen la totalidad del inmueble, se permitirán con idénticas limitaciones que en los casos anteriores; si bien, cuando la fachada que ocupara fuese ciega o con celosía, las proporciones del anuncio no sobrepasarán el 15% de la superficie total ciega en cada fachada, sin cubrir elementos decorativos, impostas, cornisas o las líneas esenciales de composición de la fachada del edificio.

7. Se autorizarán, previa licencia, soportes exteriores publicitarios y exentos sobre vallas, exclusivamente durante el curso de ejecución de las obras, en edificios en ruina declarada o en construcción o reforma, cuando no estén catalogados ni estén en la zona visual de los monumentos y solamente durante el periodo de duración de las obras según la concesión de licencia de los mismos; asimismo se autorizará la identificación de la propia obra. Igualmente se autorizarán en los bajos comerciales vacíos o abandonados mientras dure esta situación.

8. En o sobre los edificios catalogados de cualquier categoría no se permitirán anuncios de ninguna clase distinta a las placas en el nivel I y II, y a las placas y muestras en el nivel III; durante las obras de restauración o reestructuración u otras que en ellos se estén llevando a cabo, sólo se admitirán los carteles propios de identificación de la obra en curso de ejecución con la finalidad de mostrar la clase de obra, em-

presa, autores, etc., que durarán exclusivamente el tiempo de la vigencia de la licencia respectiva de la obra.

9. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforos), de postes de paradas del transporte público y otras análogas en la vía pública; salvo relojes exentos especialmente diseñados para la información pública o en las marquesinas o esperas de las paradas de autobús, quioscos de periódicos y en las cabinas telefónicas, que los llevarán incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto.

10. Con fines provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento que de inmediato deberán retirarse una vez termine el mismo.

11. La publicidad que no reuniese los requisitos de los números precedentes, desde la fecha de entrada en vigor del presente Plan, no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto confiera derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en el edificio con publicidad contraria a las presentes normas en la propiedad del solicitante, se exigirá su corrección o supresión simultánea.

12. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales y de actividades municipales de su competencia.

13. La instalación en predios privados sin licencia de bastidor o anuncio publicitario o la continuación del mismo, toda vez que se haya extinguido el período de autorización de la licencia que lo motivó sin la renovación de la misma o sin la demolición, en su caso, de la que no se ajuste a las presentes Normas, será constitutivo de infracción urbanística, siendo inmediatamente ejecutada su demolición o supresión por cuenta del interesado o subsidiariamente, por el Ayuntamiento con cargo al interesado.

14. La instalación en espacios públicos de cualquier clase de publicidad sin autorización municipal no se considerará infracción urbanística procediendo los servicios municipales a su inmediata retirada o demolición por obstrucción de la vía pública, sin más trámites; pasando al anunciante el tanto de los costes de su retirada.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. El Planeamiento de Desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del nuevo Planeamiento General.

1. Los Planes Parciales aprobados definitivamente correspondientes al Plan General anterior y cuya ejecución urbanística ha culminado, quedan derogados a la entrada en vigor del presente Plan General, salvo los correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento Incorporado delimitados en el presente Plan General que se regulan conforme a lo previsto en los números dos y tres de este precepto. La derogación se produce mediante la incorporación por el Plan General de

la ordenación pormenorizada completa y las determinaciones específicas para cada zona.

2. Los Planes Parciales, Planes de Sectorización con ordenación detallada, Planes Especiales y Estudios de Detalle aprobados definitivamente que no hayan iniciado su ejecución o que se encuentren en ejecución a la entrada en vigor del presente Plan General quedarán en vigor en todo aquello que no se oponga a las determinaciones de carácter general contenidas en la normativa del Plan General y en las fichas de planeamiento correspondientes, denominadas Fichas de Condiciones de Actuaciones de Planeamiento Incorporado.

#### Segunda. Parcelas en suelo urbano.

Las parcelas, constituidas como fincas registrales independientes, existentes antes de la entrada en vigor del Plan General localizadas en suelo urbano consolidado y calificadas con usos lucrativos con dimensiones inferiores a la parcela mínima establecida por éste, podrán edificarse si no hubiese posibilidad razonable de agregación y respetasen las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en la que se ubican.

#### Tercera. Situación de fuera de ordenación.

1. Se consideraran en situación de fuera de ordenación las edificaciones, instalaciones, usos o actividades incompatibles con la ordenación:

- Por coincidir con viario, espacios libres o dotaciones en suelo urbano.

- Por estar incluido en UE o SUS.

2. En las instalaciones industriales que queden en fuera de ordenación podrá autorizarse las actuaciones de modernización que sean necesarias para el mantenimiento de la actividad tanto de la obra civil como de las instalaciones hasta tanto no se apruebe inicialmente la relación de bienes y derechos afectados. En el caso de tratarse de parcelas incluidas en unidades de Ejecución de titular único en las que no esté previsto el sistema de expropiación podrá autorizarse asimismo la ampliación de instalaciones hasta un máximo del 10% de la superficie edificada existente siempre que sea imprescindible para el mantenimiento de la actividad

#### Cuarta. situación de fuera de ordenanza.

1. Se considerarán en situación de fuera de ordenanza las edificaciones, instalaciones, usos y actividades parcialmente incompatibles con la ordenación que no se encuentran afectadas por viario, espacio libre o dotaciones y siempre situadas en suelo urbano consolidado; casos en los que uno o varios parámetros de la ordenanza asignada son disconformes con las edificaciones o usos existentes.

2. En caso de estar afectadas por una nueva alineación sólo se permiten obras de conservación, mantenimiento y rehabilitación sin modificar los elementos estructurales ni realizar ampliaciones.

3. En los demás casos se permiten cualquier tipo de obras de mantenimiento o reforma sin que se incremente la superficie edificada o se supere la edificabilidad asignada por el Plan General.

*(Continúa en el fascículo 3 de 3)*

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 41

**Título:** Ley de Carreteras de Andalucía



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2006

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 4,13 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63