

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

*ANUNCIO de 14 de julio de 2015, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Granada, por el que se hacen públicos los acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada de 5 de marzo de 2013 y de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 13 de mayo de 2015, sobre subsanación del acuerdo de la anterior, en las que se procede a la aprobación del PGOU de Churriana de la Vega.*

Para general conocimiento se informa que en la sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, celebrada el 5 de marzo de 2013, se aprobó parcialmente el Plan General de Ordenación Urbanística de Churriana de la Vega, a reserva de subsanación de deficiencias supeditando su registro y publicación al cumplimiento de las mismas; y se acordó así mismo la suspensión de la aprobación definitiva por deficiencias sustanciales a subsanar de los ámbitos que se detallaban en tal Resolución.

Con fecha de 14 de marzo y 7 de abril de 2014, se recibieron en esta Delegación documentos para subsanar el acuerdo de la CPOTU, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 16 de septiembre de 2013 y 10 de marzo de 2014. Consta Informe de los Servicios Técnicos de la Delegación Territorial de 17 de julio de 2014 en donde se pone de manifiesto que el documento seguía presentando deficiencias a subsanar.

Con fecha de 18 de marzo de 2015 (Aprobación en Pleno el 13 de marzo de 2015), se han recibido en esta Delegación nuevos documentos a fin de subsanar las deficiencias señaladas en el Acuerdo de la CPOTU de 5 de marzo de 2013 y de levantar la suspensión de los ámbitos afectados. Consta Informe de Subsanción de los Servicios Técnicos de la Delegación Territorial de 7 de mayo de 2015 en lo que respecta a cuestiones pormenorizadas, habiendo sido necesario el sometimiento a nueva aprobación de la CTOTU de aquellas cuestiones que estaban pendientes de subsanación y que la misma ha conllevado modificaciones de parámetros de la ordenación estructural, así como de aquellos ámbitos que habían sido suspendidos en la CPOTU de 5 de marzo de 2013.

Con tal motivo, la CTOTU de Granada celebrada el 13 de mayo de 2015 aprobó definitivamente todas las deficiencias que habían quedado pendientes de subsanar así como todos los ámbitos que habían sido objeto de Suspensión del PGOU de Churriana de la Vega (con la única salvedad del ámbito de la UE-2 de la Revisión de las Normas Subsidiarias, que sigue suspensa).

Por todo ello, tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Churriana de la Vega de 2015 el 10 de junio de 2015 y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de 2 de junio de 2015 (núm. registro 6524), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y la disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se procede a realizar la presente publicación, incluyendo en el Anexo I, el Acuerdo Aprobatorio de la CPOTU de 5 de marzo de 2013, y el Acuerdo Aprobatorio de la CTOTU de 13 de mayo de 2015; y en el Anexo II la Memoria, el contenido Normativo y Fichas Técnicas.

#### ANEXO I

«Acuerdo de la CPOTU de fecha de 5 de marzo de 2013, sobre el PGOU de Churriana de la Vega»

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión celebrada el pasado día 5 de marzo de 2013 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Examinado el expediente de Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal Churriana de la Vega aprobado por el Ayuntamiento en fecha 25 de septiembre de 2012 y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a los efectos previstos en el artículo 33. 4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Atendiendo a lo dispuesto en el citado texto Legal, Reglamento de Planeamiento, artículo 10.1 del Decreto del Presidente 3/2012, por el que se atribuyen a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente las

competencias que venía ejerciendo la hasta ahora Consejería de Obras Públicas y Vivienda, (Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo).

Vistos los informes emitidos por los servicios técnicos de la Delegación Territorial de Agricultura Pesca y Medio Ambiente y los de legislaciones sectoriales de aplicación, en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo dispuesto en el art. 13.2.a) del Decreto 525/2008, decreto del Presidente 3/2012, decreto 151/2012 y decreto 342/2012, en relación con los artículos 31.2.B) y 32.4 de la antes citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio

#### HA RESUELTO

##### PRIMERO

Aprobar parcialmente el mismo a reserva de subsanación de deficiencias recogidas en el apartado segundo de esta resolución, según lo dispuesto en el artículo 33.2.c) de la LOUA supeditando su registro y publicación al cumplimiento de la misma

##### SEGUNDO

Límites del término municipal.

El PGOU debe recoger los límites del término municipal del deslinde oficial con los municipios limítrofes. A tal fin se ha realizado una Consulta a la Consejería de Administración Local y Relaciones Institucionales cuya contestación se remitirá al Ayuntamiento de Churriana de la Vega para subsanar este aspecto.

##### ADECUACIÓN AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE GRANADA

Deberá adecuarse en el plano T.OE.1 el ámbito del Aeródromo de Armilla, excluyendo del mismo la carretera A-338 y la calle Santa Lucía, de acuerdo con el plano de Ordenación 1 del POTAUG.

Deberá ordenarse la zona de la VAU-5 en base a lo informado por el Servicio de Carreteras.

Deberá ordenarse las distintas afecciones en el entorno de la A-338.

Se deberá citar los artículos del POTAUG que regulan las distintas zonas de protección o bien hacer mención a que lo no regulado en esta normativa se aplicará lo estipulado en el POTAUG.

De acuerdo con el artículo 2.72 del POTAUG el PGOU debe recoger la delimitación de los suelos afectados al desarrollo y ejecución de la red de transporte público de pasajeros sobre plataforma en sus Planos de Información y Ordenación.

Se recogerá la Subsección 4.<sup>a</sup>, Sección cuarta, Título segundo, del POTAUG, que regula lo relativo al sistema de transporte en tranvía o metro ligero en superficie sobre plataforma preferentemente reservada.

##### SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES

- Se deberá justificar la supresión de los equipamientos locales sitios. En la calle San Ramón, Calvo Sotelo y esquina calle Baño-calle Toñi, su titularidad y en caso de desafectación a uso residencial deberá destinarse a viviendas de protección oficial (artículo 36 de la LOUA). Asimismo, deberá justificarse el cumplimiento del artículo 9.D) de la LOUA.

- De acuerdo con la Memoria de Ordenación, página 33, la parcela esquina calle baño con calle Toñi está destinada a vivienda de protección oficial, sin embargo no está calificada como tal en el plano N.OC.1.

- Los viales de tráfico que circundan plazas públicas no pueden tener la categoría de Sistema General de Espacios Libres, debiéndose corregir la superficie del SGEL-1 (Plaza del Ayuntamiento) y SGEL-7 (Plaza de la música).

- Hay una incoherencia en cuanto a la superficie del SGEL-06 en los cuadros de las páginas 14 y 16. Asimismo, el plano T.OE.3 presenta un error al haberse tramado como SGEL-06 un vial del antiguo Plan Parcial 7.

- No está justificada la categoría de Sistema General de Espacios Libres del SGEL-9, Plaza del Centro de Salud, al no tener entidad como para asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico (artículo 10.1.A.c) de la LOUA).

- El SGEL-11 presenta las siguientes inadecuaciones:

El POTAUG no representa espacios libres lineales en el interior del núcleo urbano, no existiendo inconveniente en su calificación. Sin embargo, el espacio libre lineal debe corresponder con una calificación de suelo, y unas previsiones de uso y desarrollo. El PGOU establece como SGEL-11 una línea gruesa, habiendo un error en los trazados, coincidiendo el Sistema General de Espacios Libres y la carretera. Asimismo, dicho Sistema General se prevé sobre el ámbito de suelo urbanizable ordenado UB-OR-01, no habiéndose reflejado en el mismo, y presentando inadecuaciones señaladas en las observaciones del punto «Suelo Urbanizable» del presente informe.

Parece que hay un error en el cuadro de la página 16 de la «Memoria de Ordenación», ya que se especifica el SGEL-11 como obtenido, estando parte en un ámbito de suelo urbanizable.

En el plano T.OE.3 queda recogido el SGEL-11, pero con el grafismo de Suelo afectado al Sistema General de Espacios Libres del POTAUG, por lo que no es posible establecer cual es la extensión del mismo.

- El PGOU establece un Sistema General de Equipamientos, SGEQ-10, a obtener por expropiación, situado en el suelo no urbanizable y destinado al uso de «restauración y deporte». El uso de «restauración» corresponde a un uso Terciario, por lo que no es un uso admisible en un Equipamiento público.

- No pueden ser calificadas en el nuevo PGOU las rotondas como espacios libres locales.

- Se deberá justificar la situación del nuevo Sistema General de Espacios Libres SG-10, y su conexión y relación con el núcleo urbano.

- Se ha detectado en el plano N.OC.1 la supresión en la calle Príncipe de dos pequeños espacios libres locales, aprobados en la modificación de planeamiento 12 del planeamiento vigente, que deberá justificarse.

#### SUELO URBANO CONSOLIDADO

- Los planos T.OE.1 y N.OC.1, presentan incoherencias en el límite sur del suelo urbano consolidado.

- Se deberá justificar que la UE-4 A, Suelo Urbano no Consolidado del planeamiento vigente, está además de ordenado por planeamiento de desarrollo, urbanizados, y cumplen las condiciones del artículo 45 de la LOUA para ser clasificados en el planeamiento propuesto como Suelos Urbanos Consolidados.

En caso de no encontrarse urbanizados deberán clasificarse como Suelos Urbanos no consolidados Ordenados.

- Se aporta plano N.OE.1, en el cual se establecen los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano (art. 10.1.A.d) de la LOUA), presentando las siguientes inadecuaciones:

- El plano no identifica los límites de las zonas del suelo urbano, por lo que no es posible comprobar su adecuación. De acuerdo con la memoria se proponen básicamente las mismas zonas de suelo urbano del documento de Adaptación, presentando éstas las siguientes inadecuaciones:

Se ha considerado dentro de la zona 1 parcelas calificadas «Centro Tradicional» y «Edificación en Manzana Cerrada Tipo 1», lo que no es adecuado al tener cada una de las tipologías edificatorias distintas edificabilidades.

Las zonas de suelo urbano que provienen de ámbitos del planeamiento vigente desarrollado deberán conservar las determinaciones por las que se desarrollaron, pudiéndose agrupar en la misma zona si sus determinaciones estructurales son iguales.

- El documento establece el parámetro de densidad de viviendas y la media dotacional de la zona de suelo urbano según la Ley 2/2012. De acuerdo con el punto 3.2 de la Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo los planes que cuenten con aprobación inicial a la fecha de entrada en vigor de esta reforma legislativa, podrá adoptar las determinaciones relativas a la densidad mediante la Aprobación Inicial o Provisional y sometiendo el PGOU a exposición pública. El documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento, pero no consta que haya habido exposición pública del documento.

Asimismo, en caso de adaptarse el PGOU a la Ley 2/2012 el PGOU deberá ser en todas sus determinaciones, y no solo en las determinaciones de la zona de suelo urbano (punto 3.6 de la Instrucción 1/2012).

Suponiendo las mismas zonas que el documento de adaptación, se han detectado errores en los cálculos de la media dotacional al no haberse considerado determinadas dotaciones locales (página 29 de la Memoria de Ordenación). Cabe señalar que de acuerdo con la Instrucción 1/2012 la media dotacional se calcula sobre dotaciones de carácter local.

- Los ámbitos que provienen de suelos urbanizables del planeamiento vigente, ya desarrollados, deberán mantener los parámetros por los que se desarrollaron, o en caso de su incremento, justificar el cumplimiento de los deberes de los propietarios, incluidas las cesiones correspondientes al Ayuntamiento, establecidas en el artículo 51 de la LOUA, habiéndose detectado un incremento de edificabilidad global en los ámbitos de los antiguos PP-9 y PP-1.

Cabe señalar, que en caso de alterar los parámetros estructurales de las zonas de suelo urbano deberá revisarse las ordenanzas de aplicación de acuerdo a las calificaciones asignadas.

De acuerdo con el plano aportado parece que se han agrupado dentro de la misma zona el antiguo PP-4 y PP-5, debiéndose justificar al tener ambos planes distintas edificabilidades globales.

- El PGOU propone modificaciones en las dotaciones locales de los ámbitos de suelos urbanizables del planeamiento vigente ya urbanizados (PP-1, PP-4 y PP-8), suprimiendo dotaciones de espacios libres locales por equipamientos, no habiéndose propuesto otros en el entorno, por lo que se produce una desdotación e incumplimiento de los estándares mínimos de espacios libres locales establecidos en la legislación.

- El plano N.OC.1 deberá calificar espacios libres locales con entidad suficiente, no siendo adecuado los perímetros de las parcelas destinadas a equipamientos y otros espacios menores, que podrán ser calificados como viarios o espacios libres de parcelas.

- Se han detectado las siguientes inadecuaciones o errores en los suelos urbanos consolidados que provienen de ámbitos de planeamiento desarrollados:

- Antiguo PP-1:

Se deberán mantener las determinaciones urbanísticas, incluida la edificabilidad, que el Plan Parcial por el que se desarrolló y se realizó la equidistribución, debiéndose corregir la ordenanza de aplicación.

- Antiguo PP-7:

Se deberá justificar la titularidad pública o la forma de obtención que se prevea del Equipamiento Comercial Privado del Plan Parcial aprobado, el cual se califica en el PGOU como equipamiento.

- Antiguo PP-9:

Se deberán mantener las determinaciones urbanísticas, incluida la edificabilidad, que el Plan Parcial por el que se desarrolló y se realizó la equidistribución, debiéndose corregir la ordenanza de aplicación.

- El PGOU deberá justificar de acuerdo con el artículo 9.B de la LOUA las modificaciones propuestas en las calificaciones de la ciudad consolidada que prevén el incremento de edificabilidad, densidad y condiciones urbanísticas, en manzanas y parcelas calificadas en las NNSS como Residencial en Edificación Adosada y en el PGOU como Edificación en Manzana Cerrada Tipo 1.

- No es admisible ni se justifica en el suelo calificado como industrial un incremento de edificabilidad para usos pormenorizados compatibles, por lo que se deberá suprimir.

- Se proponen 3 actuaciones aisladas con el objetivo de abrir viarios, presentando las fichas las siguientes deficiencias:

- Las fichas especifican la redacción de un Estudio de Detalle, sin embargo dicho estudio de detalle no tendría ningún objetivo de acuerdo con el artículo 15 de la LOUA, al estar la ordenación pormenorizada (calificación de viario, alineaciones, etc) establecida por el propio plan general.

- Se debe especificar en las fichas la clasificación del suelo afectado y la forma prevista de obtención. Cabe señalar que la página 25 de la «Memoria de Ordenación» especifica la calificación de suelo urbano no consolidado, debiéndose justificar dicha categoría de acuerdo con el artículo 45 de la LOUA.

Se ha observado que el PGOU propone 3 actuaciones de obtenciones de viario, pero que las mismas no constituyen la totalidad de los viarios calificados por el PGOU que no existen, debiéndose establecer también fichas en casos similares.

- Se deberá especificar en las calificaciones de espacios libres y equipamientos, el destino público o privado de los mismos.

- Se han detectado incoherencias entre los planos N.OC.1 y T.OC.1 en la ordenación pormenorizada (alineaciones, manzanas lucrativas y viales), entendiéndose que el plano N.OC.1 predomina sobre el T.OC.1 debido a su mayor escala. Sin embargo deberán subsanarse las incoherencias debiéndose enumerar las mismas y justificar adecuadamente, sobre todo en caso de supresión de viales públicos.

- El Plano N.OC.1. deberá contener los parking públicos subterráneos existentes y previstos.

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- Se deberá incluir en la ficha de planeamiento de los crecimientos previstos en el PGOU los condicionantes establecidos en el Informe de la Agencia Andaluza del Agua, de fecha 24 de septiembre de 2010.

- Se ha observado que las fichas de planeamiento establece el núm. mínimo de viviendas de protección pública, el cual en el caso del ámbito UR-ARI-01 establece una superficie edificable de vivienda que parece excesivo con el actual Plan de Vivienda. Por tanto, al ser el Plan de Vivienda variable en el tiempo, y no establecer la legislación un número mínimo de viviendas, se deberá suprimir de las fichas los conceptos de número mínimo de viviendas de protección oficial y libre.

- En cuanto a los coeficientes establecidos en las áreas de reparto, página 41 del documento de «Memoria de Ordenación», se ha detectado que no se justifica el coeficiente de vivienda de protección oficial, debiéndose tener en cuenta que el precio máximo de venta de vivienda de protección oficial han quedado fijados en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo. De acuerdo con nuestros datos el precio máximo de para venta de vivienda protegida en régimen general en un municipio de ámbito territorial primero, como es Churriana de la Vega, es de 1.212,80 €/m<sup>2</sup> útil.

- De acuerdo con el artículo 18.3 de la LOUA el PGOU cuando los ámbitos contengan reserva de terrenos para viviendas de protección oficial deberá especificarse los plazos de inicio y terminación de estas viviendas.

- Se han detectado incoherencias con las fichas de planeamiento en el plano N.OC.1 respecto a la denominación de los ámbitos, siendo asimismo incoherente con su propia leyenda.

- El ámbito UR-ARI-01:

La delimitación del ámbito presenta incoherencias entre los distintos documentos del PGOU, presentando un ámbito mayor en el plano N.OC.1.

- El ámbito UR-ARI-02:

Hay un error en los cálculos del Aprovechamiento, teniendo en cuenta la superficie edificable y el coeficiente de uso. Este error afecta a los parámetros estructurales de la ficha.

Hay una incoherencia en los criterios de ordenación, ya que hace referencia al uso residencial previsto, y sin embargo el ámbito es de uso terciario. En caso de que la referencia del uso residencial sea del ámbito UR-ARI-03 colindante, deberá especificarse.

En cuanto a las dotaciones públicas de la ficha, no se debe redondear la superficie a la baja, debiendo contemplar los decimales.

- El ámbito UR-ARI-03:

Hay un error en los cálculos del Aprovechamiento del uso vivienda unifamiliar adosada. Este error afecta a los parámetros estructurales de la ficha.

- El ámbito UR-ARI-04:

Se deberá justificar que se haya incluido dentro del ámbito el Equipamiento existente del centro municipal de la juventud.

La ficha debe distinguir entre la superficie de las dotaciones locales y el Sistema General de Espacios Libres incluido, debiendo cumplir el artículo 17 de la LOUA las dotaciones locales previstas.

Se ha detectado una incoherencia entre la ficha y la página 50 de la «Memoria de Ordenación», ya que la memoria establece como objetivo la creación de un parking subterráneo que no queda reflejado en la ficha de planeamiento.

- El ámbito UR-T-01:

De acuerdo con la disposición transitoria tercera de la LOUA se deberá acreditar que el ámbito tiene aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios, en caso de no tenerlo aprobado el ámbito deberá ajustarse a las determinaciones de la LOUA.

Se ha detectado una incoherencia en la ficha, ya que establece que se presente un Informe de Situación de Suelos Contaminados con la figura de planeamiento de desarrollo pertinente sin que tenga establecida ninguna. Cabe señalar que entre los condicionantes del Informe de Valoración Ambiental se establece que en dicha unidad, al preverse un cambio de uso, se deberá presentar un Informe de Situación de Suelos contaminados antes de permitir el cambio de uso.

Cabe señalar que los errores de las fichas de planeamiento pueden afectar a determinados puntos de la «Memoria de Ordenación», que también deberá corregirse.

#### SUELO URBANIZABLE

- De acuerdo con la Disposición Transitoria Tercera de la LOUA se deberá acreditar que los ámbitos tienen aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios, en caso de no tenerlo aprobado deberán ajustarse a las determinaciones de la LOUA.

- Las fichas de los sectores deberán establecer el parámetro de densidad de viviendas por hectárea, así como el número de aparcamientos públicos.

- En cuanto a los coeficientes de las áreas de reparto, tal como se ha expuesto con anterioridad se debe justificar el coeficiente de vivienda protegida.

- Si las fichas reflejan parámetros calculados por el PGOU (Aprovechamientos, etc) deberá establecer que coeficientes de uso se han tomado para la realización de los mismos, debiéndose tener en cuenta los distintos usos.

- Los sectores de suelo urbanizable ordenado establecidos en el PGOU provienen del planeamiento vigente, por lo que las fichas establecen que las condiciones de ordenación son las del Plan Parcial aprobado. Sin embargo se han detectado incoherencias entre la ordenación pormenorizada y las determinaciones urbanísticas recogidas en el PGOU y en los Planes Parciales a los que se hace referencia:

- El sector UR-OR-01 (Antiguo PP-2):

Se han detectado modificaciones respecto a la superficie edificable lucrativa, no ajustándose la de uso residencial al Plan Parcial y no habiéndose reflejado la del uso de equipamiento comercial privado (uso terciario en el PGOU). Estas modificaciones afectan a las determinaciones estructurales.

La ordenación pormenorizada del ámbito se ha modificado en cuanto a dotaciones locales, habiéndose suprimido parte del espacio libre de la Manzana 9 del Plan Parcial, así como ordenación de viales. Asimismo, el Equipamiento Comercial Privado y el Equipamiento Escolar del Plan Parcial tienen grafiado «Escombrera», lo cual no se ajusta a los usos permitidos según sus calificaciones.

El PGOU ha afectado al ámbito incluyendo en el mismo el Sistema General de Espacios Libres 11, que no queda reflejado en la ficha de planeamiento, altera la superficie de dotaciones locales de espacios libres del Plan Parcial aprobado y parámetros de la ordenación estructural del ámbito.

- El sector UR-OR-02 (Antiguo PP-3):

Se han detectado modificaciones respecto al Plan Parcial aprobado que afectan a las determinaciones estructurales, como son diferencias en la superficie edificable lucrativa, no habiéndose reflejado la del uso de equipamiento comercial privado (uso terciario en el PGOU), en el núm. de viviendas por parcelas, en la ordenación pormenorizada del ámbito habiéndose cambiado la calificación a la parcela lucrativa de la manzana 05, así como ordenación de nuevos viales, que deben afectar a las superficies lucrativas y dotacionales.

La ficha tiene un error en las dotaciones públicas, en la superficie del equipamiento. Asimismo, debe reflejarse en la ficha el número de aparcamientos públicos.

- El sector UR-OR-03 (Antiguo PP-6):

Parece que hay un error al haberse recogido en el PGOU el Equipamiento comercial privado como equipamiento público.

Hay una pequeña diferencia en la superficie lucrativa edificable.

En caso de ser ámbitos en curso de ejecución, de acuerdo con la Disposición Transitoria Tercera de la LOUA, los ámbitos que provienen del planeamiento de desarrollo aprobado no pueden modificar sus determinaciones urbanísticas ni pormenorizadas. En caso de que el PGOU quiera modificarlas, se deberán adaptar todas a la LOUA.

- Hay un error en la «Memoria de Ordenación» del documento (página 24, último párrafo) en cuanto a la superficie total de suelo urbanizable prevista en el PGOU y el porcentaje que representa de crecimiento.

#### NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

- Se deberá ampliar el tamaño de la letra del documento «Normas Urbanísticas» ya que resulta de difícil lectura.

- El documento de Normas Urbanísticas contiene un Anexo 1, «Ordenanzas Municipales en vigor en el momento de redacción de las presentes Normas Urbanísticas». Debido a que las Ordenanzas Municipales tienen un procedimiento de formulación y aprobación distinto al del PGOU, y que su inclusión en el mismo es solo informativa, se deberá separar dicho Anexo en un documento independiente.

- Se deberán adecuar los artículos donde se hace referencia a dicho Anexo.

### TÍTULO I

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

- Artículo 1.2. Vigencia del Plan General.

Este artículo establece que el límite temporal mínimo del conjunto de previsiones del PGOU es de 12 años, lo cual es incoherente con el Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero del PGOU que establece 8 años (página 51 de la Memoria de Ordenación).

- Artículo 1.3.5:

Se deberá suprimir este punto, al ser confuso y poder llevar a interpretaciones erróneas de la LOUA, y hacer referencia a los artículos 36 y 37 de la LOUA.

### TÍTULO II

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- Al estar el «Régimen Urbanístico del suelo» contenido en la LOUA, y en base al principio de máxima simplificación (art. 8 de la LOUA), las transcripciones e interpretaciones de la misma solo pueden llevar a errores, por lo que se deberán suprimir todos los artículos que están contenidos en la LOUA, y en caso de querer mantener los títulos su contenido solo podrá hacer referencia al artículo correspondiente de la ley.

Los artículos de la normativa detectados son: artículo 2.2 (artículo 48 LOUA); artículo 2.3, puntos 1 y 2 (artículo 49 de la LOUA); artículo 2.4 (artículo 50 y 51 de la LOUA); artículo 2.5 (artículo 50 y 51 de la LOUA); artículo 2.6 (artículo 56 de la LOUA); artículo 2.7 (artículo 50 y 51 de la LOUA); artículo 2.8 (artículo 55 de la LOUA); artículo 2.9 (artículo 50 y 51 de la LOUA); artículo 2.10 (artículo 55 de la LOUA); artículo 2.12 (artículo 50 y 51 de la LOUA); artículo 2.13 (artículo 54 de la LOUA); artículo 2.14 (artículo 50 y 51 de la LOUA); artículo 2.15 (artículo 52 de la LOUA).

Sólo podrá mantenerse aquella regulación específica del PGOU que no sea contraria a la legislación de aplicación.

- Artículo 2.11. Condición de Solar.

Deberá hacerse referencia al artículo 148 de la LOUA.

### TÍTULO III

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

- Al estar el «Patrimonio público del suelo» contenido en la LOUA, y en base al principio de máxima simplificación (Art.8 de la LOUA), las transcripciones e interpretaciones de la misma solo pueden llevar a errores, por lo que se deberán suprimir todos los artículos que están contenidos en la LOUA, y en caso de querer mantener los títulos su contenido solo podrá hacer referencia al artículo correspondiente de la ley.

Los artículos de la normativa detectados son: artículo 3.4, artículo 3.5, artículo 3.6, artículo 3.7, artículo 3.8, artículo 3.9, artículo 3.10, artículo 3.11, artículo 3.12.

- Artículo 3.17, Tipos y Clases de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

El punto 3 de este artículo hace referencia a la Ordenanza Municipal de Viviendas de Promoción Pública Protegida de Iniciativa Municipal, y señala que se ha recogido íntegramente en el Anexo 1, «Ordenanzas Municipales en vigor en el momento de redacción de las presentes Normas Urbanísticas», sin embargo dicho anexo no las contiene.

### TÍTULO IV

#### LOS SISTEMAS GENERALES

- Artículo 4.1. Definición y clases.

Según el punto 2 el PGOU distingue Sistema General de Vías Pecuarias, sin embargo según la documentación gráfica no se ha definido las vías pecuarias como sistemas generales.

- Artículo 4.12.b). Regulación de las estaciones de servicio.

Se deberá suprimir que el Ayuntamiento puede permitir la ubicación de estaciones de servicio mediante la aprobación de un estudio de detalle, al no estar entre los objetos del mismo (artículo 15 de la LOUA).

- Artículo 4.14. Composición y Regulación de los Parques Urbanos.

Se deberá suprimir el punto 2.d, ya que realiza una excepción de la norma a las construcciones existentes, siendo las reservas de dispensación de la norma nulas según el artículo 34.1.c) de la LOUA.

- Artículo 4.18. Composición del Sistema General de Equipamientos.

Se deberá indicar en la planimetría o en la normativa cuales son los Sistemas Generales de Equipamientos de uso «Dotacional General», a afectos de la aplicación del artículo 4.20.3.

### CAPÍTULO IV

#### Sección 1.ª Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbano no consolidado incluido en Unidades de Ejecución, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado

De acuerdo con las fichas de planeamiento no hay ningún Sistema General Adscrito, por lo que en caso de no existir en el PGOU ningún caso deberá suprimirse esta Sección.

El PGOU sólo prevé un Sistema General de Espacios Libres incluido en el ámbito UR-ARI-04.

### TÍTULO V

#### CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

- Al estar las condiciones estructurales de las distintas clases de suelo contenido en el artículo 10 de la LOUA, y en base al principio de máxima simplificación (art. 8 de la LOUA), las transcripciones e interpretaciones de la misma solo pueden llevar a errores, por lo que se deberán suprimir todos los artículos que están contenidos en la LOUA, y en caso de querer mantener los títulos su contenido solo podrá hacer referencia al artículo correspondiente de la ley.

Los artículos de la normativa detectados son: artículo 5.3, artículo 5.6, artículo 5.9, artículo 5.14, artículo 5.18.

## CAPÍTULO III

Sección 1.ª Determinaciones que configuran la ordenación estructural del suelo urbano no consolidado no incluido en sectores, áreas de reforma interior o unidades de ejecución

De acuerdo con las fichas de planeamiento, el PGOU no ha establecido suelo urbano no consolidado que esté incluido en esta sección. En caso de que no exista ningún ámbito afectado por la misma, deberá suprimirse.

- Artículo 5.8. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.  
La definición del punto 2 no se adecua a un suelo urbano no consolidado.

## CAPÍTULO III

Sección 2.ª Determinaciones que configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano no Consolidado incluido en Sectores

De acuerdo con las fichas de planeamiento, el PGOU no ha establecido suelo urbano no consolidado que esté incluido en esta sección. En caso de que no exista ningún ámbito afectado por la misma, deberá suprimirse.

## CAPÍTULO III

Sección 3.ª Ordenación Estructural de los sectores de Suelo Urbano no Consolidado

De acuerdo con las fichas de planeamiento, el PGOU no ha establecido suelo urbano no consolidado que esté incluido en esta sección. En caso de que no exista ningún ámbito afectado por la misma, deberá suprimirse.

## TÍTULO VII

## PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- Artículo 7.4, Cédula Urbanística, y artículo 7.5, Consultas que requieren interpretación del planeamiento.  
El punto 7 del artículo 7.4 y el artículo 7.5 deberán suprimirse al no ajustarse a la LOUA, ya que una cédula no puede ajustar parámetros del PGOU ni resolver contradicciones.

## TÍTULO VIII

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

- Artículo 8.7. Estudio de detalle.  
Se deberán suprimir los apartados del punto 1 del artículo, ya que puede inducir a error al no ser una copia literal de la LOUA, y hacerse referencia a lo establecido en el artículo 15 de la LOUA.
- Artículo 8.9. Ordenanzas Especiales.  
Se deberá adecuar este artículo a la LOUA en cuanto al objeto de las ordenanzas (artículo 23 de la LOUA).
- Artículo 8.14, Delimitación de Unidades de Ejecución.  
Hay un error en el punto 1, debiendo poner artículo 105 y 106 de la LOUA.
- Artículo 8.15. Elección del Sistema de Actuación.  
El punto 2 deberá hacer referencia al artículo 108 de la LOUA.
- Artículo 8.16. Sistema de compensación.  
En el punto 1 debe hacerse referencia a los artículos correspondientes de la LOUA.  
La redacción del punto 3 es errónea, quedando iniciado el Sistema de Compensación como establece el artículo 130 de la LOUA.  
El punto 4 deberá adecuarse a la LOUA, no pudiendo establecerse plazos que no corresponden con la ley.
- Artículo 8.17. Sistema de cooperación.  
Se debe hacer referencia al artículo correspondiente de la LOUA.
- Artículo 8.30. Proyectos de Reparcelación.  
Se deberá suprimir el último párrafo, ya que el Proyecto de Reparcelación se realiza ajustado a los instrumentos de planeamiento (artículo 100 de la LOUA), sin poderlos alterar.

- Artículo 9.4. Licencia de Parcelación.

Se deberá suprimir el punto 1 al no ajustarse a la LOUA, ya que los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle no tienen como finalidad ni objetivo la parcelación, siendo el procedimiento y aprobación de un Proyecto de Reparcelación o parcelación distinto que el de un planeamiento de desarrollo.

- Artículo 9.8. Licencia de Obras de Edificación de nueva planta, reforma o ampliación.

Se deberá incluir en el punto 1 una referencia al artículo 55.1 de la LOUA.

- Artículo 10.6. Tipos de Usos.

Los usos destinados a hospedajes (incluidos los campamentos), deben quedar recogidos en el uso global turístico, por lo que se debe corregir este artículo, así como el capítulo III, «Normas Básicas de los Usos».

Este artículo define la vivienda rural como uso pormenorizado del uso global residencial, sin embargo es incoherente con el artículo 10.131, en el cual no se define la vivienda rural.

No se justifica la inclusión del uso agropecuario en el suelo urbano, al ser un uso propio del suelo no urbanizable, por lo que se deberá suprimir.

- Artículo 10.58. Construcciones en los patios.

Si la finalidad del punto 2 es que pueden establecerse en patios de manzana dotaciones y servicios de los edificios de los definidos en el artículo 10.71, se deberá rehacer este punto sin que pueda inducir a error en cuanto a la posible situación de dotaciones en planeamientos de desarrollo.

- Artículo 10.135. Programa de vivienda.

Se debe corregir el punto 4 de este artículo, suprimiendo «bifamiliares», al no estar contemplada este uso pormenorizado en el PGOU.

- Artículo 10.176. Emplazamiento de garajes y aparcamientos públicos.

En el último párrafo se suprimirá cual es el instrumento que se debe aprobar para el establecimiento de aparcamientos públicos bajo el viario o espacios libres, al poder inducir a error, ya que dependiendo de las modificaciones que conlleve la construcción del aparcamiento será necesaria la aprobación de instrumento de desarrollo.

- Artículo 10.186. Agrupaciones Terciarias.

Se deberá excluir del punto 1 los hospedajes, ya que debe incluirse en el uso turístico.

- Artículo 10.192. Condiciones de las Edificaciones.

Las condiciones de la Edificación deberán venir reflejadas en las Ordenanzas de Edificación y Uso, y no en la Norma Básica de los Usos.

Deberá suprimirse el punto 9, ya que este artículo es de la sección de uso dotacional y servicios públicos, en el cual no está contemplada la vivienda protegida.

- Artículo 10.195. Condiciones Particulares de las Zonas Verdes, Jardines y plazas.

El punto 4 deberá corregirse, ya que si el objetivo del PGOU es permitir que las edificaciones situadas en el borde puedan dar fachada principal al mismo, esto conlleva un acceso por vía pública por dicha fachada, y no por espacio libre.

Como se ha expuesto en el punto 8 del presente informe, deberá detraerse de Espacios Libres, para calificarlo como viario, al menos una franja de 3 metros junto a las edificaciones del borde del corredor.

- Artículo 10.209. Condiciones de Edificación.

Las condiciones de la Edificación deberán venir reflejadas en las Ordenanzas de Edificación y Uso, y no en la Norma Básica de los Usos.

- Artículo 10.228. Red de abastecimiento.

Se deberá suprimir del punto 1, la denominación «zona poblada», ya que son normas que regulan el suelo urbano.

- Artículo 10.331. Drenaje de Aguas Pluviales en áreas de baja densidad.

Se deberá suprimir el punto 1, ya que establece el drenaje en viviendas unifamiliares aisladas exteriores al núcleo urbano, siendo este título el correspondiente al suelo urbano.

## TÍTULO XI

### LOS SISTEMAS LOCALES Y SERVICIOS

Deberá corregirse este título adecuándose a la LOUA y a la definición de los Sistemas Locales y servicios definida en la misma.

- Artículo 11.4. Definición.

Se deberá redefinir este artículo, ya que puede inducir a error, al definir como Servicios, usos terciarios, hospedajes, los servicios del automóvil, etc.

Se deberá ajustar este artículo a la LOUA definiendo como sistema local los parques, jardines y espacios libres, infraestructuras, servicios y dotaciones y equipamientos, que aún pudiendo tener una propiedad o gestión privada tienen un fin público.

- Artículo 11.7. Procedimiento de Obtención del Suelo para Servicios.

De acuerdo con el punto 1 la urbanización y edificación de los suelos que el planeamiento califica para servicios será a cargo de la iniciativa privada. De acuerdo con el plano N.OC.1 las únicas parcelas calificadas como servicios son las de infraestructuras públicas.

## TÍTULO XII

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

- Artículo 12.1. Aplicación de las condiciones de ordenación de las distintas zonas.

Se deberá incluir en el punto 3 que no se podrán alterar las densidades globales de viviendas de las zonas de suelo urbano, ni las viviendas asignadas por la ordenanza de aplicación.

- Artículo 12.3. Áreas de Reforma Interior.

Deberá suprimirse este artículo ya que hace referencia a áreas de reforma interior en suelo urbano consolidado. Sin embargo la delimitación de un ARI conlleva su calificación como Suelo Urbano no Consolidado, de acuerdo con el artículo 45 de la LOUA.

- Artículo 12.4. Zonas.

De acuerdo con el Plano N.OC.1, no hay ninguna parcela calificada con Edificación Manzana Cerrada. Tipo 2. Por lo que deberá corregirse lo que no proceda.

- Artículo 12.5. Alteración de las condiciones de ordenación pormenorizada y compatibilidades de los Usos.

El punto 5 puede inducir a inadecuaciones de usos en equipamientos, espacios libres, etc, por lo que deberá suprimirse.

El punto 9 deberá suprimirse, ya que pueden inducir a error, al poderse interpretar que las Normas Urbanísticas contenidas en el PGOU son ordenanzas. Se deberá suprimir asimismo la denominación «O, y ordenanza» de los distintos artículos, al haberse detectado que algunos no se corresponden con ordenanzas municipales de acuerdo con el artículo 24 de la LOUA, como pueden ser la «Ordenanza de aparcamientos» o la «ordenanza de construcciones auxiliares».

- Artículo 12.13. Cuerpos salientes en fachada.

Las definiciones de este artículo deben estar contenidas en el Título X, normas básicas de edificación. Debiéndose corregir el punto 1 de este artículo.

- Artículo 12.30. Ordenanza de Aparcamientos.

Deberá aclararse cual es la finalidad de poder vincular bajo criterio municipal hasta un 20% de las plazas de aparcamiento con un máximo de 2 plazas, en un radio de 200 m. Si el fin es la vinculación de plazas de aparcamientos situadas en viales públicos, se deberá suprimir esta condición, al no adecuarse a la LOUA.

- Artículo 12.32. Condiciones Particulares de Uso.

Deberá corregirse el punto 2, en cuanto a que el uso terciario tenga carácter exclusivo, al ser incoherente con el punto 1 del artículo, que establece que el uso determinado es el residencial, lo cual de acuerdo con el artículo 10.3 significa que el 51% de la edificabilidad debe ser residencial.

- Artículo 12.43. Ordenanza de aparcamientos.

Este artículo presenta la misma inadecuación que el artículo 12.30, por lo que nos remitimos al mismo.

- Artículo 12.45. Condiciones particulares de Uso.

Este artículo presenta la misma inadecuación que el artículo 12.32, por lo que nos remitimos al mismo.

- Artículo 12.58. Condiciones particulares de Uso.

Este artículo presenta la misma inadecuación que el artículo 12.32, por lo que nos remitimos al mismo.

- Artículo 12.97. Condiciones Particulares de Uso.

No se admite un incremento de edificabilidad para usos pormenorizados compatibles, por lo que se debe suprimir la regulación de edificabilidad, ocupación y altura para los usos compatibles.

Se deberá corregir el punto 3, suprimiendo «pueda modificarse la ocupación y el número de alturas mediante la tramitación de un Estudio de Detalle», y estableciendo «que se podrá tramitar un Estudio de Detalle de acuerdo con el artículo 15 de la LOUA».

- Artículo 12.108. Condiciones particulares de Uso.

Deberá corregirse el punto 1, y ajustarse a los usos definidos en el PGOU.

Deberá corregirse el punto 2, debiéndose establecer sólo la vivienda guardería en grandes industrias.

- Artículo 12.116. Edificaciones sobre la altura máxima.

Se deberá adecuar este artículo al artículo 10.6 en cuanto a que los usos hoteleros son usos globales turísticos.

- Artículos 12.124, 12.126, 12.128, Condiciones Particulares y de Edificación.

Las condiciones particulares y de edificación deben venir establecidas en las Condiciones Particulares de zona, y no en las Normas Generales de Usos.

- Artículo 12.129. Programación de las áreas de reforma interior.

Se debe suprimir este artículo, ya que de acuerdo con el artículo 45 de la LOUA, las áreas de reforma interior suponen la calificación del ámbito como suelo urbano no consolidado.

- Artículo 12.131. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado.

En el punto 5 se deberá corregir «sectores» por «áreas».

- Artículo 12.132. Alcance de las Determinaciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.

El punto 6 puede inducir a inadecuaciones de usos en equipamientos, espacios libres, etc, por lo que deberá suprimirse.

- Artículo 12.139. Actuaciones en Áreas Remitidas a Planeamiento Ulterior.

Se deberá suprimir el punto 3 al no ajustarse a la LOUA.

Se deberá suprimir el punto 5, al poder dar lugar a error entre unidades de ejecución y fases.

#### SUELO NO URBANIZABLE

- Se deberá eliminar el apartado 4 del art. 5.18 que prevé Habitar Rural Diseminado.

- Se deberá formular de nuevo el art. 9.3.3 sobre parcelaciones en SNU para ponerlo en relación con el artículo 5.22, 23 y 24 que regula el mismo concepto en SNU.

- Se completará el artículo 5.27.3 para ello se deberá establecer una distancia mínima entre edificaciones incluyendo las que poseen una superficie inferior 100 m<sup>2</sup>.

- Se deberá establecer una distancia mínima a Suelo Urbano y Urbanizable para todas las edificaciones permitidas.

- Se completará el art. 5.28, estableciendo que la vinculación de la edificación a la parcela imposibilitará su segregación posterior.

- Se especificará lo expuesto en el art. 5.32.3 sobre el alcance de los usos y actividades genéricos regulados en los Títulos X y XII.

- Se considera oportuno incluir en este artículo la regulación procedimental a la que están sometidos la implantación de usos y actividades en SNU, según lo previsto en el art. 52 de LOUA.

- Se eliminará la actividad agrícola intensiva incluida en los usos genéricos de esta clase de suelo (art. 5.33.1).

- El art. 5.33.3 se completará aludiendo al Anexo III del POT AUG.

- Se establecerá la Unidad Mínima de Cultivo como unidad mínima de actuación para construcción de casetas de aperos.

- Se regulará unas condiciones mínimas de edificación para establos con un máximo de 5 unidades de ganado mayor.

- Se deberá justificar la posibilidad de construir sótanos y que éstos se puedan elevar 70 m sobre la rasante. En todo caso, se advierte que la superficie construida de éstos deberá incluirse en el cómputo de la superficie construida máxima permitida.

- Se eliminará la consideración de las Estaciones de Servicio como integrantes del Sistema General de Comunicaciones, debiendo ser consideradas como una Actuación de Interés Público en SNU sometida a las condiciones de edificación previstas en el plan (art. 4.9).

- En el art. 4.12 se aclarará la posibilidad de tramitar indistintamente Estudios de Detalle o Proyectos de Actuación, el uso de un instrumento u otro dependerá de la clase de suelo donde se actúe.

- Se eliminará del Sistema General de Equipamiento núm. 10, el uso restauración pudiendo mantener el deportivo.
- Se deberá aportar un inventario de edificaciones existentes, no catalogadas, y establecer una regulación específica.
- Se deberá revisar la leyenda de los planos donde se grafían los cortijos catalogados.

#### TERCERO

Suspender la aprobación definitiva por deficiencias sustanciales a subsanar (artículo 33.2.d) de la LOUA):

- Ámbito UE-2 del planeamiento vigente.
- En el ámbito del PP-1 del planeamiento vigente: la parcela destinada a Equipamiento Comercial, SIPS, del Plan Parcial.
- En el ámbito del PP-7 del planeamiento vigente: manzana lucrativa residencial Mz-16.
- Manzanas y parcelas calificadas en el planeamiento vigente como Residencial Adosada y en el PGOU propuesto como Edificación Centro Tradicional.
- Manzanas y parcelas calificadas en el planeamiento vigente como Residencial Edificación Agrupada y en el PGOU propuesto como Edificación en Manzana Cerrada Tipo 1.

Con base en la motivación siguiente:

- Ámbito de la UE -2 del planeamiento vigente por carecer de las condiciones objetivas requeridas por el artículo 45 de la LOUA para ser considerado como suelo urbano consolidado (art. 45.1.c) de la LOUA).
- Parcela destinada a equipamiento comercial en el ámbito del PP -1: No se justifica en el documento que el Equipamiento Comercial establecido como SIPS en el Plan Parcial aprobado se recalifique en el PGOU propuesto como Unifamiliar Adosada.
- Antiguo PP-7: Se ha modificado la calificación de la Manzana de uso residencial Mz-16, de residencial agrupada (según Plan Parcial aprobado con una edificabilidad neta de 1,1092195, superficie máxima edificable 2.204 m<sup>2</sup>t, y núm. máximo de viviendas 15) a Manzana Cerrada 1 y espacio libre, incrementando la edificabilidad neta de la nueva superficie lucrativa a 2,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y se admite el uso plurifamiliar. Este cambio de calificación supone un incremento del 98% de la edificabilidad, lo que supondría su calificación como suelo urbano no consolidado (artículo 45 de la LOUA).
- Manzanas y parcelas calificadas en el planeamiento vigente como Residencial Adosada y en el PGOU propuesto como Edificación Centro Tradicional, ya que ello supone un incremento de edificabilidad de más del 30%, por lo que deberán recogerse como suelo urbano no consolidado en aplicación de lo dispuesto en el artículo 45.2.B) c) de la LOUA.
- Manzanas y parcelas calificadas en el planeamiento vigente como Residencial Edificación Agrupada y en el PGOU propuesto como Edificación en Manzana Cerrada Tipo 1, ya que ello supone un incremento de edificabilidad de más del 46,66%, por lo que deberán recogerse como suelo urbano no consolidado en aplicación de lo dispuesto en el artículo 45.2.B) c) de la LOUA.

#### CUARTO

Deberán cumplimentarse los informes sectoriales siguientes:

- Informe de la Agencia Andaluza del Agua de 24 de septiembre de 2010, al tener remisión al Ayuntamiento con fecha posterior a la Aprobación Provisional.

- El Informe de Carreteras emitido con fecha 14 de febrero de 2011, está pendiente de verificar.

La tramitación administrativa del PGOU no incluye informe de la Consejería de Salud, en relación al Cementerio, por lo que sin perjuicio del informe que deberá aportarse de dicha Consejería por su competencia, deberán corregirse las siguientes inadecuaciones o errores:

- El PGOU recoge en el cementerio existente una zona de protección de 25 metros. Debido a que la reducción de la zona de protección de 50 a 25 metros es debido a unas condiciones de ampliación (artículo 39 del Decreto 95/2001, Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria), deberá pronunciarse sobre su adecuación la Consejería competente.

- El plano T.OE.2, «Ámbitos de protección y afecciones», presenta un error en la leyenda, al no recoger la afección de 50 metros que corresponde al futuro cementerio municipal.

Asimismo es necesario para su correcta comprensión que se grafie el Futuro Cementerio.

- Las zonas de protección del cementerio existente deben quedar grafados sobre toda clase de suelo, incluidos los suelos urbanizables y urbanos a los que afecta.

## QUINTO

Esta resolución se notificará al Ayuntamiento de Churriana de la Vega e interesados.

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

Contra el apartado Tercero de la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada ante la persona Titular de esta Consejería directamente o a través de esta Delegación Territorial, en el plazo de un mes a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación de esta resolución sin perjuicio de que por Vd., se pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente. Firmado: La Delegada Territorial: María Sandra García Martín.

«Acuerdo de la CTOTU de Granada de fecha 13 de mayo de 2015 sobre la subsanación del Acuerdo de la CPOTU de fecha de 5 de marzo de 2013 del Plan General de Ordenación Urbanística de Churriana de la Vega.»

Examinado el expediente sobre «Subsanación del Acuerdo de la CPOTU de fecha 5 de marzo de 2013 del Plan General de Ordenación Urbanística de Churriana de la Vega. Ref.1051/2012» y atendiendo a lo dispuesto en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Reglamento de Planeamiento, así como al Decreto 36/2014 de 11 de febrero, que regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Según dispone el artículo 10 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, se expuso por el ponente el informe que a continuación se reproduce que fue elevado a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por la persona titular de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente como Propuesta de Resolución:

#### INFORME TÉCNICO SUBSANACIÓN DE SUSPENSIONES DEL ACUERDO DE LA CPOTU DE FECHA 5.3.2013 PGOU DE CHURRIANA DE LA VEGA

Municipio: Churriana de la Vega.

Figura de Planeamiento: Plan General de Ordenación Urbanística. Ref.1051/2012.

Documento: Documentos sustitutivos de subsanación del Acuerdo de la CPOTU de fecha 5 de marzo de 2013, aprobados por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de fecha 13.3.2015.

CTOTU: 13 de mayo de 2015.

#### 1. ANTECEDENTES.

Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU):

La CPOTU, el 5 de marzo de 2013, respecto al PGOU de Churriana de la Vega resolvió entre otros:

Aprobar parcialmente el mismo a reserva de subsanación de deficiencias recogidas en el apartado segundo de esta resolución, según lo dispuesto en el artículo 33.2.c) de la LOUA supeditando su registro y publicación al cumplimiento de la misma.

Suspender la aprobación definitiva por deficiencias sustanciales a subsanar (artículo 33.2.d) de la LOUA):  
Ámbito UE-2 del planeamiento vigente.

En el ámbito del PP-1 del planeamiento vigente: la parcela destinada a Equipamiento Comercial, SIPS, del Plan Parcial.

En el ámbito del PP-7 del planeamiento vigente: manzana lucrativa residencial Mz-16.

Manzanas y parcelas calificadas en el planeamiento vigente como Residencial Adosada y en el PGOU propuesto como Edificación Centro Tradicional.

Manzanas y parcelas calificadas en el planeamiento vigente como Residencial Edificación Agrupada y en el PGOU propuesto como Edificación en Manzana Cerrada Tipo 1.

Documentos de subsanación presentados con anterioridad.

Con fecha 14 de marzo de 2014 y 7 de abril de 2014 se recibieron en esta Delegación documentos para subsanar el Acuerdo de la CPOTU, los cuales fueron informados con fecha 17 de julio de 2014, presentando todavía deficiencias a subsanar.

Los documentos presentados tienen aprobación del Pleno del Ayuntamiento de Churriana de la Vega con fecha 13 de septiembre de 2013 y 10 de marzo de 2014, y constan de:

Expediente administrativo:

Certificado de Aprobación del Pleno del Ayuntamiento del 13.9.2013. Se aprueba dar cumplimiento al acuerdo de la CPOTU de fecha 5.3.2013.

Información Pública: BOP 2.10.2013 y Diario Granada Hoy 25.9.2013.

Certificado de Aprobación del Pleno del Ayuntamiento del 10.3.2014. Se aprueba dar cumplimiento al acuerdo de la CPOTU de fecha 5.3.2013, y resolución de las alegaciones.

Informes sectoriales:

Informe de la Consejería de Salud, de fecha 11 de abril de 2013.

Dos Informes de Carreteras de la Junta de Andalucía, de fechas 27.1.2014 y 21.3.2014.

Documento Técnico:

Documento «Cumplimiento del Acuerdo de la CPOTU». Aprobación de Pleno de 13.9.2013.

Documento 2 «Memoria de Ordenación». Aprobación de Pleno de 13.9.2013.

Documento 3 «Normas Urbanísticas». Aprobación de Pleno de 10.3.2014.

Documento 5 «Estudio de Impacto Ambiental»: página 53. Aprobación de Pleno de 13.9.2013.

Planos:

T.OE.1, «Clasificación y categorías del suelo». Aprobación de Pleno de 13/09/2013.

T.OE.2, «Ámbitos de protección y afecciones». Aprobación de Pleno de 10.3.2014.

T.OE.3, «Sistemas Generales». Aprobación de Pleno de 13.9.2013.

T.OC.1, «Ordenación Pormenorizada del Término municipal». Aprobación de Pleno de 10.3.2014.

N.OE.1, «Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano». Aprobación de Pleno de 13.9.2013.

N.OE.2, «Sistemas Generales». Aprobación de Pleno de 13.9.2013.

N.OE.3, «Áreas de reparto». Aprobación de Pleno de 13.9.2013.

N.OE.4, «Red de tráfico». Aprobación de Pleno de 13.9.2013.

N.OC.1, «Ordenación Pormenorizada». Aprobación de Pleno de 10.3.2014.

Anexo 5. «Informe de las alegaciones recibidas». Aprobación de Pleno de 10.3.2014.

## 2. DOCUMENTACIÓN DE SUBSANACIÓN APORTADA. TRAMITACIÓN.

Con fecha 18 de marzo de 2015 se ha recibido en esta Delegación nuevos documentos para subsanar las deficiencias señaladas en el Acuerdo de la CPOTU, aprobados por el Pleno del Ayuntamiento de Churriana de la Vega con fecha 13 de marzo de 2015. Los documentos presentados son:

Expediente administrativo:

Certificado de Aprobación del Pleno del Ayuntamiento del 19.12.2014. Se aprueba dar cumplimiento al acuerdo de la CPOTU de fecha 5.3.2013.

Información Pública: BOP 9.1.2015 y Diario Granada Hoy 29.12.2014.

Certificado de Aprobación del Pleno del Ayuntamiento del 13.3.2015. Se aprueban Modificaciones del documento del acuerdo de la CPOTU tras la exposición pública de 10 de enero de 2015.

Documento Técnico, con aprobación del Pleno de fecha 13.3.2015:

Documento parcial «Memoria de Ordenación», que consta de:

Documentación a incorporar en el documento en relación a la franja de protección del Cementerio, informada por la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales (páginas 74 a 79).

Páginas 14, 15, 16, 17, 20, 29, 41, 42, 50 y 51 de la Memoria de Ordenación.

Documento parcial «Normativa», que consta de:

Fichas de planeamiento de los ámbitos UR-ARI-05, UR-ARI-02, UR-ARI-04, UB-OR-01, UB-OR-02, UB-OR-03 y del SGEL-10.

Páginas 20, 28, 32, 33, 34, 42, 43, 46, 82, 93, 100, 102, 104, 113, 114 y 120 de las Normas Urbanísticas.

Documento «Cumplimiento del Acuerdo de la CPOTU».

Documento «Modificaciones del documento de cumplimiento del Acuerdo de la CPOTU tras la exposición pública de 10 de enero de 2015».

Planos:

T.OE.1, «Clasificación y categorías del suelo».

T.OE.2, «Ámbitos de protección y afecciones».

T.OE.3, «Sistemas Generales».

T.OC.1, «Ordenación Pormenorizada del Término municipal».

N.OE.1, «Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano».

N.OE.2, «Sistemas Generales».

- N.OE.3, «Áreas de reparto».
- N.OE.4, «Red de tráfico».
- N.OC.1, «Ordenación Pormenorizada».
- N.OC.2, «Catálogo arquitectónico y arqueológico».

### 3. ANÁLISIS DEL DOCUMENTO APORTADO.

A continuación se realiza un Análisis del cumplimiento del documento aportado al Apartado Tercero de la Resolución de la Comisión. Asimismo, se han incluido los puntos a subsanar contenidos en el Apartado Segundo de la Resolución cuyas subsanaciones han conllevado modificaciones de parámetros de la ordenación estructural, al ser la competencia de la aprobación definitiva de las determinaciones de la ordenación estructural del PGOU la Consejería competente en materia de urbanismo (art. 31 de la LOUA), por lo que se deben someter nuevamente a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

#### PRIMERO

Aprobar parcialmente el mismo a reserva de subsanación de deficiencias recogidas en el apartado segundo de esta resolución, según lo dispuesto en el artículo 33. 2. c) de la LOUA supeditando su registro y publicación al cumplimiento de la misma.

#### SEGUNDO

##### SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES:

- El SGEL-11 presenta las siguientes inadecuaciones:
- El POTAUG no representa espacios libres lineales en el interior del núcleo urbano, no existiendo inconveniente en su calificación. Sin embargo, el espacio libre lineal debe corresponder con una calificación de suelo, y unas previsiones de uso y desarrollo. El PGOU establece como SGEL-11 una línea gruesa, habiendo un error en los trazados, coincidiendo el Sistema General de Espacios Libres y la carretera. Asimismo, dicho Sistema General se prevé sobre el ámbito del suelo urbanizable ordenado UB-OR-01, no habiéndose reflejado en el mismo, y presentado inadecuaciones señaladas en las observaciones del punto «Suelo Urbanizable» del presente informe.

Subsanado. Se presenta ficha de planeamiento del SGEL-10, planos T.OE.3, T.OC.1 y N.OE.2.

Se suprime el SGEL-11 del suelo urbanizable, manteniéndolo en el suelo no urbanizable y especificando en el documento de subsanación que discurre por la vía pecuaria VP1, no computándose, de acuerdo con la página 14 de la Memoria de Ordenación (Aprobada por el Ayto. 13/03/15), la superficie del mismo a efectos del cálculo del estándar de espacios libres previstos en el artículo 10 de la LOUA (Artículo 39 del Decreto 155/1998, Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

Se amplía el Sistema General SGEL-10 propuesto en el PGOU hasta una superficie de 32.660 m<sup>2</sup>, cumpliéndose el estándar mínimo establecido en el artículo 10 de la LOUA, ya que de acuerdo con la Memoria de Ordenación (punto 2.1, apartado II.3) la superficie destinada a SGEL quedaría de 79.980,00 m<sup>2</sup> para una población de 15.374 habitantes, lo que supone un estándar de 5,20 m<sup>2</sup> SGEL/habitante.

Al haberse calificado en esta subsanación nueva superficie de SGEL-10, y al ser la competencia de la aprobación definitiva de Sistemas Generales la Consejería competente en materia de urbanismo, por ser una determinación de la ordenación estructural del PGOU (art. 31 de la LOUA), esta subsanación debe someterse a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

##### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

- En cuanto a los coeficientes establecidos en las áreas de reparto, página 41 del documento de «Memoria de Ordenación», se ha detectado que no se justifica el coeficiente de vivienda de protección oficial, debiéndose tener en cuenta que el precio máximo de venta de vivienda de protección oficial han quedado fijados en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo. De acuerdo con nuestros datos el precio máximo de para venta de vivienda protegida en régimen general en un municipio de ámbito territorial primero, como es Churriana de la Vega, es de 1212,80 €/m<sup>2</sup> útil.

Subsanado. Se han subsanado los coeficientes aportándose las páginas 41 y 42 de la Memoria de Ordenación (aprobadas por el Ayto. el 13/03/2015). Debido a las subsanaciones se modifican los coeficientes y se ajustan las fichas de planeamiento.

Al haberse justificado nuevamente todos los coeficientes, se han ajustado las fichas de planeamiento a los mismos, por lo que la subsanación ha conllevado modificaciones de parámetros de la ordenación estructural, como es el aprovechamiento medio. Al ser la competencia de la aprobación definitiva de las determinaciones de la ordenación estructural del PGOU la Consejería competente en materia de urbanismo (art. 31 de la LOUA),

las nuevas fichas de planeamiento deben someterse a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El ámbito UR-T-01: De acuerdo con la Disposición Transitoria Tercera de la LOUA se deberá acreditar que el ámbito tiene aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios, en caso de no tenerlo aprobado el ámbito deberá ajustarse a las determinaciones de la LOUA.

Se ha detectado una incoherencia en la ficha, ya que establece que se presente un Informe de Situación de Suelos Contaminados con la figura de planeamiento de desarrollo pertinente sin que tenga establecida ninguna. Cabe señalar que entre los condicionantes del Informe de Valoración Ambiental se establece que en dicha unidad, al preverse un cambio de uso, se deberá presentar un Informe de Situación de Suelos contaminados antes de permitir el cambio de uso.

Subsanado. Se presenta nueva ficha de planeamiento que subsana las inadecuaciones (aprobada por el Ayto 13/03/2015), el ámbito ahora está denominado UR-ARI-05, por subsanación de una incoherencia indicada.

Al fijarse en la misma nuevos parámetros que pertenecen a la ordenación estructural, al ser la competencia de la aprobación definitiva de las determinaciones de la ordenación estructural del PGOU la Consejería competente en materia de urbanismo (art. 31 de la LOUA), las nuevas fichas de planeamiento deben someterse a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

### TERCERO

Suspender la aprobación definitiva por deficiencias sustanciales a subsanar (artículo 33.2.d) de la LOUA.

-Ámbito UE-2 del planeamiento vigente.

Con base a la motivación siguiente: Ámbito de la UE-2 del planeamiento vigente por carecer de las condiciones objetivas requeridas por el artículo 45 de la LOUA para ser considerado como suelo urbano consolidado (art. 45.1 c de la LOUA).

No subsanado.

En el documento «Cumplimiento del Acuerdo de la CPOTU» se justifica que dicho ámbito ha sido incluido en la categoría del suelo urbano consolidado en el documento de Adaptación a la LOUA, recogiendo en la justificación partes de la Memoria del documento de la Adaptación.

Se ha detectado que aún estando aprobado el ámbito de la UE-2 como suelo urbano consolidado en la Adaptación, la categoría asignada al ámbito en dicho documento no se adecua al Decreto 11/2008 por el cual se desarrollan los documentos de Adaptación Parcial a la LOUA, ya que:

- El artículo 3.2.a), «Contenido y alcance», del Decreto 11/2008, determina que el documento de Adaptación Parcial debe recoger la «clasificación de la totalidad del suelo del municipio delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo siguiente».

- El artículo 4, «Criterios para los ajustes en la clasificación del suelo», del Decreto 11/2008, establece en su punto 1, entre otros:

«A los efectos previstos en el artículo 3.2.a), los criterios de clasificación del suelo urbano serán los siguientes:

a) Tiene la consideración de suelo urbano consolidado el que esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.

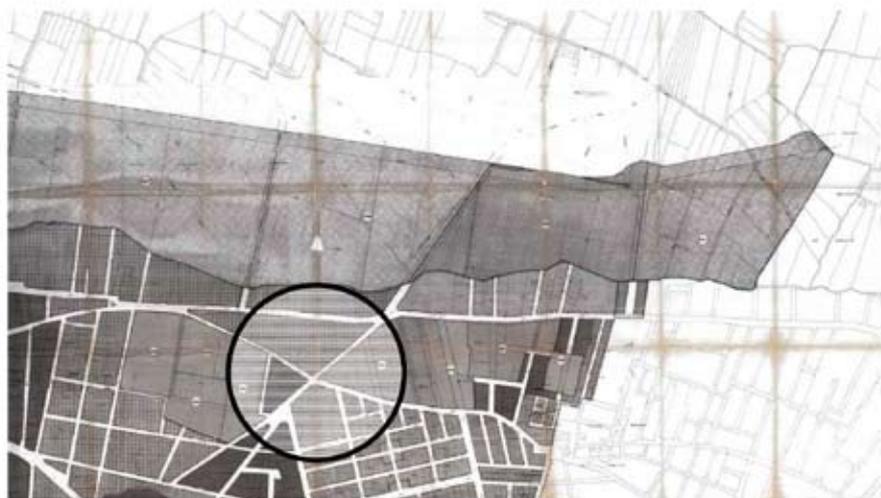
En todo caso, se clasificarán como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

(...)

El ámbito de la UE-2 está delimitado en la Revisión de las Normas Subsidiarias como Unidad de Ejecución, no habiéndose desarrollado de acuerdo con ningún instrumento de planeamiento urbanístico ni respetando las características y requisitos que establece la Ley 7/2002, por lo que de acuerdo con el artículo 4.1.b) del Decreto 11/2008 el documento de Adaptación a la LOUA debía clasificarlo con la categoría de suelo urbano no consolidado.

Por tanto, el documento de Adaptación a la LOUA no se ajusta en cuanto a la categoría establecida en la UE-2 de la Revisión de Normas Subsidiarias al Decreto 11/2008, y por tanto no queda subsanado el Acuerdo de CPOTU, debiendo justificarse que el ámbito ha sido transformado y urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones (artículo 45.1.c) de la LOUA).

A continuación se recoge la situación y el ámbito de la UE-2 de la Revisión de Normas Subsidiarias:



- En el ámbito del PP-1 del planeamiento vigente: la parcela destinada a Equipamiento Comercial, SIPS, del Plan Parcial.

Con base a la motivación siguiente: Parcela destinada a equipamiento comercial en el ámbito del PP-1: No se justifica en el documento que el equipamiento comercial establecido como SIPS en el Plan Parcial aprobado se recalifique en el PGOU propuesto como Unifamiliar Adosada.

Subsanado en la documentación presentada con anterioridad y en la nueva. La parcela destinada a Equipamiento Comercial, SIPS, del Plan Parcial desarrollado se ha calificado como Terciario, corrigiendo la calificación anterior de Residencial Unifamiliar Adosada.

- En el ámbito del PP-7 del planeamiento vigente: manzana lucrativa residencial Mz-16.

Con base a la motivación siguiente: Antiguo PP-7: Se ha modificado la calificación de la Manzana de uso residencial Mz-16, de residencial agrupada (según Plan Parcial aprobado con una edificabilidad neta de 1,1092195, superficie máxima edificable 2.204 m<sup>2</sup>t, y núm. máximo de viviendas 15) a Manzana Cerrada 1 y

espacio libre, incrementando la edificabilidad neta de la nueva superficie lucrativa a 2,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y se admite el uso plurifamiliar. Este cambio de calificación supone un incremento del 98% de la edificabilidad, lo que supondría su calificación como suelo urbano no consolidado (art. 45 de la LOUA).

Subsanado en la documentación presentada con anterioridad y en la nueva. Se ha recalificado la manzana Mz-16 como Unifamiliar Adosada 2, cuya ordenanza de aplicación se remite al planeamiento aprobado.

-Manzanas y parcelas calificadas en el planeamiento vigente como Residencia Adosada y en el PGOU propuesto como Edificación Centro Tradicional.

Con base a la motivación siguiente: Manzanas y parcelas calificadas en el planeamiento vigente como Residencial Adosada y en el PGOU propuesto como Edificación Centro Tradicional, ya que ello supone un incremento de edificabilidad de más del 30%, por lo que deberán recogerse como suelo urbano no consolidado en aplicación de lo dispuesto en el artículo 45.2.b) y c) de la LOUA.

Subsanado en la nueva documentación aportada (Aprobada por el Ayto. 13/03/2015). Las parcelas calificadas en el planeamiento vigente como Residencial Adosada se han calificado en el PGOU como Edificación en Manzana Cerrada Tipo 1. Está recalificación es adecuada a la LOUA, al no ser posible constatar que se esté produciendo un incremento de edificabilidad por el cambio de calificación de Residencial en Edificación Adosada de las NNSS a Edificación en Manzana Cerrada Tipo 1 del PGOU, al existir un cómputo de edificabilidad distinto según sean las Normas Subsidiarias y el PGOU.

Se constata que existe un cómputo de edificabilidad distinto según sean las Normas Subsidiarias y el PGOU, que afecta sobre todo a los castilletes y cajas de escaleras permitidas sobre la altura máxima permitida, no computando estas construcciones en las Normas (N.4.3.D), mientras que en el PGOU se debe computar al no estar especificado de forma detallada y no estar en ninguno de los supuestos del artículo 10.33 para no computar la edificabilidad. Por tanto, no posible constatar que se esté produciendo un incremento de edificabilidad por el cambio de calificación de Residencial en Edificación Adosada de las NNSS a Edificación en Manzana Cerrada Tipo 1 del PGOU.

Esta conclusión está analizada en la siguiente tabla, donde se ha realizado una comparativa entre los cómputos de edificabilidad de las NNSS para la calificación Residencial en Edificación Adosada y en el PGOU para la calificación Edificación en Manzana Cerrada Tipo 1:

	Residencial Edificación Adosada NNSS	Edificación en Manzana Cerrada Tipo 1 PGOU
Edificabilidad máxima	2 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s (N.5.1.3.F)	2,2 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s (art. 12.40)
Por encima de la altura máxima	No computa: < 0,30 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s (=30% ocupación/1 planta): edificabilidad si está destinada a escaleras, almacenes, trasteros, etc. No uso de vivienda (N.4.3.D) Computa: < 0,30 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s si es vivienda.	Computa (Art. 10.40): < 0,30 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s (estima 30% ocupación/solar): usos viveros. Se permiten (art. 10.40): castilletes de escalera, ascensor, sala de máquina, etc. No se especifica el cómputo.
Edificabilidad	Computa: vuelos cerrados en su totalidad (N.4.4.C). No computa (N.4.4.D): - soportales - parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, libre al acceso público y sin cerramiento. - las construcciones permitidas por encima y debajo de la altura.	No computa (art. 10.33): Construcciones bajo rasante. Soportales Pasajes de acceso a espacios libres públicos Pacios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro. Pacios cubiertos con elementos translúcidos y ventilados perimetralmente. Plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas. Construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y contruidos con estructura ligera desmontable. Elementos ornamentales en cubierta. - Superficie bajo la cubierta cuya altura libre sea < 1,50 m, o destinada a instalaciones técnicas. Computa al 100% (Art. 10.33): Cuartos de caldera, basura, contadores y otros análogos. Cuerpos volados y cerrados. Edificaciones auxiliares no incluidas en la regla anterior. Construcciones abiertas por un lado tales como pérgolas, porches o similares de cualquier tipo de material. Computa al 50% (Art. 10.33): - Construcciones abiertas por dos lados tales como pérgolas, porches o similares de cualquier tipo de material.

- Manzanas y parcelas calificadas en el planeamiento vigente como Residencial Edificación Agrupada y en el PGOU propuesto como Edificación en Manzana Cerrada Tipo 1.

Con base a la motivación siguiente:

Manzanas y Parcelas calificadas en el planeamiento vigente como Residencial Edificación Agrupada y en el PGOU propuesto como Edificación en Manzana Cerrada Tipo 1, ya que ello supone un incremento de edificabilidad de más del 46,66%, por lo que deberán recogerse como suelo urbano no consolidado en aplicación de lo dispuesto en el artículo 45. 2. B) c) de la LOUA.

Subsanado en la nueva documentación aportada (Aprobada por el Ayto. 13/03/2015). Las parcelas calificadas en el planeamiento vigente como Residencial Edificación Agrupada se han calificado en el PGOU como Edificación Unifamiliar Adosada, no produciéndose incremento de edificabilidad.

#### 4. CONCLUSIÓN:

- Respecto a las deficiencias señaladas en el Apartado Segundo del Acuerdo de la CPOTU de 05/03/2013, la subsanación de algunas de ellas han conllevado modificaciones de parámetros de la ordenación estructural.

Al ser la competencia de la aprobación definitiva de las determinaciones de la ordenación estructural del PGOU la Consejería competente en materia de urbanismo (art. 31 de la LOUA), se deberá someter nuevamente a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

- Las fichas de planeamiento.
- Los Sistemas Generales de Espacios Libres, que incluye un nuevo estándar de SGEL por habitante.

- Respecto a las Suspensiones del PGOU señaladas en el Apartado Tercero del Acuerdo de la CPOTU de 05/03/2013:

- No se ha subsanado el Ámbito UE-2 del planeamiento vigente (Revisión de las NNSS).
- Se han subsanado todos los demás puntos Suspendidos por el Acuerdo de la CPOTU.

#### PROPUESTA

##### APROBACIÓN DEFINITIVA:

Aprobación Definitiva Parcial, de acuerdo con el art. 33.2.a) de la LOUA, de:

- Fichas de Planeamiento.
- Sistemas Generales de Espacios Libres.
- En el ámbito del PP-1 del planeamiento vigente: la parcela destinada a Equipamiento Comercial, SIPS, del Plan Parcial.
- En el ámbito del PP-7 del planeamiento vigente: manzana lucrativa residencial Mz-16.
- Manzanas y parcelas calificadas en el planeamiento vigente como Residencial Adosada y en el PGOU propuesto como Edificación Centro Tradicional.
- Manzanas y parcelas calificadas en el planeamiento vigente como Residencial Edificación Agrupada y en el PGOU propuesto como Edificación en Manzana Cerrada Tipo 1.

##### SUSPENSIÓN:

Suspender la aprobación definitiva por deficiencias sustanciales a subsanar (artículo 33.2.d) de la LOUA), del Ámbito UE-2 del planeamiento vigente.

Vistos los informes emitidos por los servicios técnicos de la Delegación Territorial de Agricultura Pesca y Medio Ambiente y los de legislaciones sectoriales de aplicación, todo ello conforme a las facultades atribuidas por el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014 de 11 de febrero y demás disposiciones de aplicación, en relación con los artículos 31.2.B) y 32.4 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada

#### ACUERDA

Primero. Aprobación Definitiva Parcial de acuerdo con el artículo 33.2.a) de la LOUA, de:

-Fichas de Planeamiento. Sistemas Generales de Espacios Libres.- En el ámbito del PP-1 del planeamiento vigente: la parcela destinada a Equipamiento Comercial, SIPS, del Plan Parcial.- En el ámbito del PP-7 del planeamiento vigente: manzana lucrativa residencial Mz-16.- Manzanas y parcelas calificadas en el planeamiento vigente como Residencial Adosada y en el PGOU propuesto como Edificación Centro Tradicional.- Manzanas y parcelas calificadas en el planeamiento vigente como Residencial Edificación Agrupada y en el PGOU propuesto como Edificación en Manzana Cerrada Tipo 1.

Segundo. Suspender la aprobación definitiva por deficiencias sustanciales a subsanar (artículo 33.2.d) de la LOUA), del Ámbito UE-2 del planeamiento vigente.

Tercero. Esta resolución se notificará al Ayuntamiento de Churriana, se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía según lo dispuesto en el artículo 41.1 de la LOUA tras su depósito en los registros municipal y autonómico de instrumentos de planeamiento (artículo 41.2 de la LOUA). Su incorporación en los registros correspondientes y su posterior publicación, se producirán una vez sean subsanadas las deficiencias que han sido observadas en este acuerdo.

Contra el Acuerdo Primero de la presente resolución según el artículo 20.3 del Decreto 36/2014 de 11 de febrero (BOJA num. 35, de fecha 20.2.2014), y por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general solo cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, que corresponda según la competencia territorial prevista en el artículo 14 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio, ello sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro recurso que estime procedente.

Contra el acuerdo segundo de la presente resolución, que según el artículo 20.4 del Decreto 36/2014 de 11 de febrero (BOJA num. 35, de fecha 20.2.2014), no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada ante la persona Titular de esta Consejería, en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación de esta Resolución, ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro Recurso que estime procedente. Firmado: María Inmaculada Oria López.

## ANEXO II

Contenido Normativo:

### NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

#### TÍTULO I

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

Artículo 1.1. Naturaleza y Ámbito Territorial.

1. El objeto de este Plan General de Ordenación Urbanística de Churriana de la Vega es la revisión con adaptación preceptiva a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), de las Normas Subsidiarias de Churriana de la Vega, aprobadas definitivamente el 25 de enero de 1995.

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

a) Clasifica la totalidad del término municipal de conformidad con lo establecido en los artículos 44,45, 46 y 47 de la LOUA.

b) Contiene las disposiciones necesarias, incluida la calificación específica del suelo, 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, jardines y espacios libres públicos, 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) 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.

f) 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; 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. Para ello:

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

- b) Establece en el suelo urbano las áreas de reforma interior, definiendo sus objetivos y asignando los usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de ellas.
- c) Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado.
- d) Indica los criterios y directrices para la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado.
- e) Cataloga los elementos y espacios urbanos de valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen carácter estructural.
- f) Contiene las previsiones generales de programación y gestión de las actuaciones urbanísticas propuestas.

#### Artículo 1.2. 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 de aprobación definitiva 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. 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 según los procedimientos establecidos por la LOUA.

2. Cualquier innovación deberá adecuarse a los criterios de ordenación, documentales y de procedimiento previstos en el artículo 36 y 37 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.

#### Artículo 1.4. 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. Prevalecen 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) Los Planos de Ordenación Estructural del Término Municipal, expresan el modelo resultante de la ordenación establecida y la estructura general del territorio. Contienen la clasificación del suelo del término municipal, los sistemas generales de la ordenación y las zonas de suelo no urbanizable especialmente protegido. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.

d) Los Planos de Ordenación Estructural del Núcleo Urbano, expresa la ordenación estructural del núcleo urbano señalado por el Plan. Su contenido, complementa y perfecciona por motivos de escala de representación de las Determinaciones Estructurales del Término Municipal. Contiene la clasificación del suelo, los sistemas generales urbanos, las áreas de definición de usos, edificabilidades y densidades globales para todo el suelo urbano, el suelo urbanizable ordenado 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. Contiene también la delimitación del suelo urbano consolidado y las actuaciones previstas en el suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.

e) El Plano de Ordenación Completa del Término Municipal, expresa la ordenación del suelo no urbanizable común y el resto de determinaciones no estructurales relativas al suelo no urbanizable. Su contenido tiene carácter de ordenación completa.

f) Los Planos de Ordenación Completa del Núcleo Urbano, expresa la ordenación pormenorizada del núcleo urbano señalado por el Plan. Contienen 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, 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 carácter de ordenación completa.

g) El resto de la documentación del Plan General (Planos de Información, Memoria de Información y Diagnóstico Urbanístico) tienen un carácter informativo y manifiesta cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General. Expresan y justifican indistintamente tanto la ordenación estructural como la pormenorizada, según las determinaciones a que se refiera.

#### Artículo 1.5. 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. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y serán objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

#### Artículo 1.6. Comisión de seguimiento del Área Concertada Helipuerto-Base Aérea.

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

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

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

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

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

d) Desarrollo de Plan de Ordenación Intermunicipal para los terrenos de la Base Aérea.

e) La Revisión global del Catálogo.

f) La realización del Anexo de Catálogo previsto por el Plan.

g) La Revisión global de las Cautelas Arqueológicas.

h) Otras actuaciones que a juicio del Ayuntamiento de Churriana de la Vega o de la Consejería de Cultura sea necesario analizar.

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

- a) Ayuntamiento de Churriana de la Vega.
- b) Resto de implicados.

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

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

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

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

#### Artículo 1.7. Vigilancia y Control Ambiental.

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

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

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

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

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

## TITULO II

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones Generales

#### Artículo 2.1. La Clasificación del Suelo.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de acuerdo con la LOUA clasifica la totalidad del término municipal, excluidos los sistemas generales de interés supramunicipal, en las siguientes clases y categorías de suelo: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable ordenado o en transición y suelo no urbanizable de especial protección.

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 2.2. Delimitación del Contenido Urbanístico del Derecho de Propiedad del Suelo.

Se regirá por lo dispuesto en el artículo 48 de la LOUA.

#### Artículo 2.3. 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 se regirá por lo dispuesto en el punto 1 del artículo 49 de la LOUA.

2. 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 regirán por lo dispuesto en el punto 2 del artículo 49 de la LOUA.

3. El presente Plan General no concede aprovechamiento urbanístico lucrativo al subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, posibilitando su utilización privativa en las condiciones que se establecen en las

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

4. Se admitirá el uso de garajes bajo rasante de espacios libres de uso público, aparcamientos públicos de carácter rotatorio, en régimen de concesión administrativa sobre un dominio público, atendiendo a las previsiones y determinaciones del presente PGOU. El Ayuntamiento, atendiendo a políticas de mejora de déficits o de apoyo a la progresiva peatonalización de determinadas áreas, podrá determinar en cada caso el porcentaje asignable a plazas de aparcamiento para residentes.

La revisión o ampliación de las determinaciones de este tipo de aparcamiento públicos establecidos en el presente PGOU, exigirá la redacción de un Plan Especial de Carácter Integral donde se plantee la nueva estrategia a seguir en la disposición de aparcamientos públicos de carácter rotatorio.

En cualquier caso, todo uso de aparcamientos públicos bajo espacios libres de uso y dominio público deberá atender al cumplimiento de las determinaciones establecidas para el uso de la edificación de garajes en la normativa del presente PGOU, así como las derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección.

La ejecución de cualquier tipo de aparcamiento público bajo espacios libres de uso y dominio público, deberá contemplar obligatoriamente las necesarias soluciones técnicas que aseguren y permitan la plantación de arbolado de gran porte en dichos espacios libres.

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

Artículo 2.4. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo.

Se regirá por lo dispuesto en los artículos 50 y 51 de la LOUA.

## 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 2.5. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano Consolidado.

Se regirá por lo dispuesto en los artículos 50 y 51 de la LOUA.

Artículo 2.6. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

Se regirá por lo dispuesto en el artículo 56 de la LOUA.

Artículo 2.7. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidades de Ejecución.

Se regirá por lo dispuesto en los artículos 50 y 51 de la LOUA.

Artículo 2.8. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidades de Ejecución.

Se regirá por lo dispuesto en el artículo 55 de la LOUA.

Artículo 2.9. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución.

Se regirá por lo dispuesto en el artículo 50 y 51 de la LOUA.

Artículo 2.10. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución.

Se regirá por lo dispuesto en el artículo 55 de la LOUA.

Artículo 2.11. Condición de Solar.

Se regirá por lo dispuesto en el artículo 148 de la LOUA.

### Sección 2.ª Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable.

Artículo 2.12. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Ordenado o en Transición.

Se regirá por lo dispuesto en los artículos 50 y 51 de la LOUA.

Artículo 2.13. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado o en transición.

Se regirá por lo dispuesto en el artículo 54 de la LOUA.

Artículo 2.14. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo No Urbanizable.

Se regirá por lo dispuesto en los artículos 50 y 51 de la LOUA.

Artículo 2.15. Régimen del Suelo No Urbanizable.

Se regirá por lo dispuesto en el artículo 52 de la LOUA.

### 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 2.16. 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 2.17. 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 protegidos con anterioridad, 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.

Artículo 2.18. 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 2.19. 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 2.20. 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 III

## INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

## CAPÍTULO I

## Disposiciones Generales

## Artículo 3.1. Criterios Generales.

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

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

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

## Artículo 3.2. Objetivos Generales de la Intervención Municipal en el Mercado del Suelo y la Edificación.

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

a) Garantizar la existencia de suelo clasificado y ordenado suficiente para el crecimiento urbano a corto y medio plazo.

b) Garantizar la existencia de suelo residencial en el mercado, adecuado a los distintos tipos de promoción.

c) Facilitar la obtención de suelo residencial de propiedad pública para satisfacer las necesidades de los usuarios excluidos del mercado.

d) 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) Facilitar la existencia de suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección local u otros tipos de promoción a precio tasado.

d) Tratar de 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 3.3. Instrumentos de Intervención en el Mercado del Suelo y la Edificación.

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

a) El Patrimonio Municipal de Suelo y los instrumentos para su gestión, ampliación, mantenimiento y control.

b) La calificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

c) El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

## CAPÍTULO 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 3.4. Regulación del Patrimonio Municipal de Suelo.

Se regirá por lo dispuesto en el artículo 69 de la LOUA.

Artículo 3.5. Naturaleza.

Se regirá por lo dispuesto en el artículo 70 de la LOUA.

Artículo 3.6. Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.

Se regirá por lo dispuesto en el artículo 71 de la LOUA.

Artículo 3.7. Bienes y Recursos Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Se regirá por lo dispuesto en el artículo 72 de la LOUA.

Artículo 3.8. Destino de los Bienes Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Para la definición del destino de los Bienes Integrantes del Patrimonio Municipal el presente artículo remite a lo establecido en el artículo 75 de la LOUA.

Artículo 3.9. Disposición Sobre los Bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Se regirá por lo dispuesto en el artículo 76 de la LOUA.

Sección 2.ª Instrumentos Para la Ampliación, Conservación y Control del Patrimonio Municipal

de Suelo.

Artículo 3.10. Reservas Municipales de Terrenos.

Se regirá por lo dispuesto en el artículo 73 de la LOUA.

Artículo 3.11. Incorporación al Proceso Urbanizador de los Terrenos Objeto de Reserva Para el Patrimonio Municipal de Suelo.

Se regirá por lo dispuesto en el artículo 74 de la LOUA.

Artículo 3.12. Derecho de Superficie.

Se regirá por lo dispuesto en el artículo 77 de la LOUA.

Artículo 3.13. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.

La delimitación de Áreas de tanteo y retracto se regirán por lo dispuesto en el artículo 78 de la LOUA.

Artículo 3.14. Procedimiento Para la Delimitación de las Áreas de Tanteo y Retracto.

El procedimiento para la delimitación de las áreas de tanteo y retracto se regirá por lo dispuesto en el artículo 79 de la LOUA.

Artículo 3.15 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 3.16. 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 3.2. 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 calificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. Las disposiciones relativas a la calificación 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 3.17. 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 competente 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, las clases de vivienda protegida que se consideran serán todas aquellas reflejadas en la normativa autonómica y estatal vigente en cada momento (planes estatales y planes andaluces de vivienda y suelo).

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, aprobadas recientemente, en las que se definen como Viviendas de Promoción Pública Protegida de Iniciativa Municipal (V.P.P.M.) aquella edificación de carácter residencial promovida por el Ayuntamiento o por la Empresa Municipal de gestión de vivienda y de suelo GESMUVIANA, cuyo destino, dimensiones, calidades y precio sean esencialmente similares a los previstos para viviendas de protección de la Orden de 8 de agosto de 2005 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía por la que se publica el Texto Integrado del Decreto 149/2003 por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007. Dichas edificaciones deben contribuir al acceso a primera vivienda a aquellos sectores de la población necesitados de un domicilio habitual y permanente. El resto de determinaciones serán las recogidas con carácter general en dicha ordenanza municipal, sin perjuicio de las condiciones particulares que el Ayuntamiento, respetando lo anterior, establezca para cada actuación en concreto, y obtenga la calificación a tal efecto.

Artículo 3.18. 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.

En cualquier caso, deberán cumplirse todos los requisitos y condiciones establecidos por la legislación que afecte al tipo de protección y al tipo de régimen al que finalmente se vaya a acoger la promoción de viviendas.

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

Artículo 3.19. 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 el porcentaje o número absoluto de las viviendas (cumpliendo como mínimo las reservas establecidas en la LOUA), 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 previa o simultáneamente 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 el Planeamiento de desarrollo.

Artículo 3.20. 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, 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. En cualquier caso será de aplicación lo establecido en los art. 17.7 y 18.3.c de la LOUA y en el art. 4.3 del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

3. 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 anterior.

4. Con independencia de las determinaciones que este Plan General pudiera 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 3.21. 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 los coeficientes de uso y tipología específicos contenidos en la Memoria de Ordenación de este Plan General, 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.

Artículo 3.22. 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 artículo 3.21 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 3.23. Vinculación de la Calificación de Parcelas Destinadas a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

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

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

Artículo 3.24. Descalificación del Suelo Destinado a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. La descalificación de un suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, sólo podrá realizarse en las siguientes condiciones (en cualquier caso cumpliendo las reglas establecidas en el art. 36 de la LOUA):

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

b) Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, mediante modificación de este Plan General o del Plan de Sectorización correspondiente, cuando las nuevas determinaciones supongan la disminución de la proporción de viviendas protegidas o un cambio no compatible en tipo o clase según lo previsto en el artículo 3.18 anterior, o las medidas compensatorias para cumplir los objetivos del planeamiento aprobado afecten a suelos exteriores al sector o área de planeamiento.

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

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. La descalificación del suelo destinado a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública obligará a la modificación del Proyecto de Reparcelación correspondiente, a fin de producir una nueva equidistribución entre los propietarios afectados.

4. En ningún caso podrá modificarse la calificación de suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando se haya producido la disolución de la Junta de Compensación o concluido la liquidación final en el sistema de Cooperación.

5. 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 3.25. 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 y en el suelo urbanizable ordenado, 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 3.26. Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

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

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

a) Impedir la retención injustificada o especulativa de solares, parcelas o edificaciones ruinosas localizadas en el suelo urbano consolidado.

b) Preservar las condiciones de ornato público del suelo urbano consolidado.

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

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

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

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

d) Resto de zonas urbanas.

## TÍTULO IV

### LOS SISTEMAS GENERALES.

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones Generales

###### Artículo 4.1. Definición y Clases.

1. Constituyen los sistemas generales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por el presente Plan General por constituir la estructura de articulación territorial y urbana, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

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

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 4.2. Sistemas Generales y Sistemas Locales.

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

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

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 4.3. Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales son de titularidad pública, con la excepción que se establece más adelante.

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

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

4. Los terrenos de titularidad pública calificados por el presente Plan como sistemas generales, cuyo uso no coincida con el previsto, deberán transmitirse al municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

###### Artículo 4.4. Tipos de Sistemas Generales.

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

a) Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.

b) Sistemas Generales de Interés Municipal.

#### Artículo 4.5. Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.

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

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

#### Artículo 4.6. Sistemas Generales de Interés Municipal.

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

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

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

4. El Municipio podrá utilizar los instrumentos previstos en la LOUA, en los términos que se establecen en el presente Plan General, para sufragar los costes de ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal de su competencia, en condiciones que garanticen la justa distribución de los mismos entre los directamente beneficiados por la actividad urbanística.

#### Artículo 4.7. Clasificación del Suelo y Adscripción de los Sistemas Generales.

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

#### Artículo 4.8. Desarrollo de los Sistemas Generales.

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

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

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

4. Los proyectos que desarrollen Sistemas Generales de Interés Supramunicipal Regional, podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

## CAPÍTULO II

### Regulación de las Clases de Sistemas Generales

#### Sección 1.ª Sistema General de Comunicaciones

#### Artículo 4.9. Composición y Regulación 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) Intercomunicador metropolitano.

d) Transporte público de pasajeros en Plataforma Reservada (Tranvía o Metro ligero).

3. La Legislación aplicable en materia de carreteras pertenecientes a la RCA (Red de Carreteras de Andalucía), será la siguiente:

Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía, modificada por la disposición adicional 9a de la Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de viajeros en Andalucía (que modifica los artículos 3, 4, 9, 17, 55 y 56 de la LCA). Y con carácter supletorio, en todo lo que no contradiga a la Ley de Carreteras de Andalucía:

- Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

- Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por el que se regulan los Accesos a las Carreteras del Estado, las Vías de Servicio y la construcción de Instalaciones de Servicios de Carreteras.

4. Conforme al Catálogo de la Red de Carreteras de Andalucía, las carreteras que discurren parcialmente por el término municipal son la carretera autonómica intercomarcal A-338 (de Granada a Alhama de Granada) y las carreteras provinciales GR-3303 (de Granada a A-338, Las Gabias) y GR-3304 (de A-338, Armilla a Puente de los Vados Santa Fe).

5. Según el artículo 2 de la LCA, el Dominio Público Viario (DPV) de la Red de Carreteras de Andalucía este formado por las Carreteras (art 8 de la LCA, sus Zonas Funcionales (art 11 de la LCA) y las Zonas de Dominio Público Adyacente a ambas (art 12 de la LCA).

Según el artículo 53 de la LCA se establecen cuatro Zonas de Protección de las Carreteras:

a) Zona de Dominio Público Adyacente (ZDPA) a las Carreteras y a sus Zonas Funcionales.

b) Zona de Servidumbre Legal (ZSL).

c) Zona de Afección (ZA).

d) Zona de No Edificación (Z.N.E.).

5.a) Según el artículo 12.1 de la LCA, la zona de dominio público adyacente a las carreteras este formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación (AEE) y perpendicularmente a la misma. En las travesías dicha zona quedare fijada por el correspondiente planeamiento urbanístico que, en todo caso, respetare como mínima la existente a la entrada en vigor de esta Ley, requiriéndose para su ampliación informe vinculante de la Administración titular de la vía. (Los usos permitidos en esta zona, están recogidos en el artículo 63 de la LCA).

- Según el artículo 12.2 de la LCA, la zona de dominio público adyacente a las zonas funcionales de las Carreteras esta formada por una franja de terreno de ocho metros de anchura, medidos desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen. Las vías de servicios podrán estar incluidas en la zona del dominio público adyacente.

5.b) Según el artículo 54.1 de la LCA, la zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente (ZDPA) y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación (AEE), y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas. (Los usos permitidos en este zona estén recogidos en el artículo 64.1 de la LCA).

5.c) Según el artículo 55.1 de la LCA, la zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal (ZSL) y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación (AEE) y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas. (Los usos permitidos en esta zona, están recogidos en el artículo 64.2 de la LCA).

5.d) Según el artículo 56.1 de la LCA, la zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada (AEC) y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de den metros en las vial de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (Los usos permitidos en esta zona están recogidos en el artículo 64.3 de la LCA).

Artículo 4.10. Composición y Regulación del Subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial.

1. El subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal: Clasificación y Categorías de Suelo y de Ordenación Estructural del Núcleo: Sistemas Generales, 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, modificada por la disposición adicional 9a de la Ley 2/2003 de 12 de mayo de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros en Andalucía.

Artículo 4.11. Composición y Regulación del Subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.

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

2. Las infraestructuras y suelos de los Tramos Urbanos de Carreteras y las Travesías se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, modificada por la disposición adicional 9a de la Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros en 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 4.12. Composición y Regulación del Subsistema Intercambiador de Transporte Metropolitano.

1. El subsistema Intercambiador de Transporte Metropolitano está compuesto por los suelos que se señalan como tales en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal: Clasificación y Categorías de Suelo y de Ordenación Estructural del Núcleo: Sistemas Generales, 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 transporte de pasajeros.

2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 2/2003, de 12 de Mayo, por la que se regula la Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros en la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como por lo establecido en el presente Plan General para el uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 4.13. Transporte público de pasajeros en Plataforma Reservada (Tranvía o Metro ligero).

Se regirá por lo determinado en el Título II, Sección Cuarta. Subsección 4.ª: El tranvía o metro ligero en superficie sobre plataforma preferentemente reservada, que a continuación se transcribe.

Artículo 2.68. Determinaciones para la planificación de la red de tranvía o metro ligero.

Las Administraciones y Entidades Públicas competentes en materia de transporte público de pasajeros realizarán las actividades de planificación necesarias para la implantación del tranvía o metro ligero en la aglomeración urbana de Granada. Este Plan desarrollará las siguientes determinaciones:

1. Características básicas.

El sistema a implantar será del tipo tranvía o metro ligero en superficie, sobre plataforma reservada y doble vía.

2. Diseño de la red.

La red se compondrá de un anillo que circunvale el área central de la ciudad de Granada (Avda. Constitución-Gran Vía-Reyes Católicos-Puerta Real-Paseo del Salón-Camino de Ronda-Avda. Constitución) y, al menos, cinco líneas radiales para cubrir el ámbito de implantación previsto. Dichas líneas serán:

- Línea Norte hasta Albolote.

- Línea Sierra hasta Pinos Genil.

- Línea Cornisa Sur hasta Ogijares.

- Línea Dilar, con bifurcación en Armilla: una hacia el oeste hasta Churriana-Las Gabias-Cúllar con prolongación a Vegas del Genil; y otra hacia el sur hasta Otura.

- Línea Vega hasta el Aeropuerto con prolongaciones hasta Fuente Vaqueros y Láchar.

Las estaciones suburbanas se planificarán reservando el suelo necesario para la construcción de aparcamientos públicos en su entorno.

3. Fases de implantación.

La implantación y extensión de la red se realizará por fases con las siguientes prioridades:

- Prioridad 1: Línea Norte.

- Prioridad 2: Línea Cornisa, línea Dilar hasta Churriana-Las Gabias-Cúllar y línea Vega hasta Aeropuerto.

- Prioridad 3: Anillo Central de Granada.

- Prioridad 4: Resto de líneas y extensiones.

El trazado básico de la red y de sus fases de implantación se establece en el esquema del Anexo 2 a la presente Normativa.

#### 4. Condiciones particulares.

A. Justificadamente, por imposibilidad de segregar el tráfico rodado del espacio requerido por el tranvía o metro ligero, se podrán establecer tramos de plataforma compartida. Del mismo modo, podrán plantearse tramos soterrados cuando las condiciones urbanas así lo recomienden, debiéndose analizar esta posibilidad, al menos, en el Centro Histórico de Granada y en la línea Norte a su paso por Maracena.

B. El trazado de la plataforma reservada se realizará por el interior de los suelos afectados para ello por el presente Plan. Justificadamente, y a fin de mejorar su adaptación a las características del territorio o las posibilidades de captación de pasajeros, la planificación de la red de tranvía o metro ligero podrá alterar dicha afección.

C. Si aún no hubiese sido realizada la planificación de la red de tranvía o metro ligero a que se refiere este artículo, el Planeamiento Urbanístico General podrá ajustar el trazado de la plataforma reservada, por las mismas razones previstas en el apartado anterior, bajo las siguientes condiciones:

I. Cuando la plataforma discurra de forma íntegra por un único término municipal, sin otra limitación que la de no afectar a suelos sometidos a restricción de usos y transformaciones por ser zonas de alto valor ecológico, ambiental y paisajístico o estar incluidos en espacios naturales protegidos.

II. Cuando la plataforma, pese a afectar a varios términos municipales, tenga tramos funcionalmente independizables que discurran por un único municipio, el trazado de dichos tramos podrá ser alterado igualmente en las condiciones indicadas en el párrafo anterior.

D. En el supuesto de que la plataforma discurra paralela a alguno de los trazados previstos para la red viaria, su trazado no podrá ser alterado de forma independiente al de la actuación de red viaria y deberá justificarse la idoneidad de las nuevas determinaciones para la funcionalidad de ambos canales.

E. Las prioridades establecidas podrán ser modificadas por la planificación de la red de tranvía o metro ligero, cuando el crecimiento así lo recomiende o cuando se produzcan dificultades transitorias razonablemente insalvables para el tendido de alguna línea.

Artículo 2.69. Fomento de la participación en el proceso de planificación de la red de tranvía o metro ligero.

Las Administraciones y Entidades Públicas competentes en materia de transporte público de pasajeros fomentarán la participación de los municipios implicados, de las asociaciones profesionales y de las empresas concesionarias para la planificación de la red de tranvía o metro ligero.

Artículo 2.70. Desarrollo urbanístico previo a la implantación de la red tranvía o metro ligero.

En desarrollo de este Plan de Ordenación del Territorio y del previsto en los artículos anteriores se formularán uno o varios Planes Especiales de los previstos en la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (artículo 84.1), al objeto de establecer las siguientes determinaciones:

A. Definición pormenorizada del trazado de la plataforma reservada y del suelo necesario para la ubicación de las estaciones, cocheras y talleres.

B. Inventario, análisis y resolución de los problemas que pudieran existir entre el resto de los elementos para la articulación territorial, la ordenación urbanística y el trazado e instalaciones previstos para el tranvía o metro ligero.

C. Ámbito de las operaciones de reurbanización precisas para la implantación del tranvía o metro ligero.

E. Características básicas de la reurbanización ligada a la implantación del tranvía o metro ligero.

Artículo 4.14. Regulación de las estaciones de servicio.

Eliminado al no pertenecer al Sistema General de Comunicaciones.

Ver artículos 5.18.1.d) y 10.205.

Sección 2ª. Sistema General de Espacios Libres.

Artículo 4.15. Composición del Sistema General de Espacios Libres.

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

Artículo 4.16. Composición y Regulación de los Parques Urbanos.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Urbanos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, arbolados, ajardinados y en general acondicionados para la estancia y el paseo y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

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 uso de bar o cafetería, con una superficie cubierta y cerrada que no exceda de veinticinco (25) metros cuadrados o el 2% de la superficie del Parque 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.

### Sección 3.ª Sistema General de Vías Pecuarias.

#### Artículo 4.17. 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 el de Ordenación Estructural del Término Municipal: Ámbitos de Protección y Afecciones.

#### Artículo 4.18. 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.

#### Artículo 4.19. Regulación del Sistema General de Vías Pecuarias.

1. Las actuaciones administrativas relativas a la desafección, 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.

2. 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.

4. Las características detalladas relativas a la anchura, el trazado, la superficie u otras condiciones morfológicas del Sistema General de Vías Pecuarias, serán las que en cada caso determine el Departamento de la Administración Autonómica que tenga asignada la competencia.

### Sección 4.ª Sistema General de Equipamientos.

#### Artículo 4.20. 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 Estructura 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. Socio-asistencial, 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.

#### Artículo 4.21. 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. El único uso residencial justificable es el de «vivienda guardería».

#### Artículo 4.22. Sustitución de Usos del Sistema General de Equipamientos.

1. En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General califique de Sistemas Generales.

2. El cambio entre usos englobados en los Servicios de Interés Público y Social, no se considerará sustitución a los efectos del apartado anterior.

#### Artículo 4.23. 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 una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

5. Igualmente, cuando sea racionalmente posible y conveniente por el uso a implantar, se dispondrá una zona destinada a la carga y descarga.

### Sección 5.ª Sistema General de Infraestructuras

#### Artículo 4.24. Composición del Sistema General de Infraestructuras.

1. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético, el tratamiento y la defensa de las áreas urbanas frente a las inundaciones.

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

a) Las infraestructuras del ciclo del agua.

b) Las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica.

c) Las infraestructuras de defensa hidráulica.

#### Artículo 4.25. Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras.

1. En desarrollo del presente Plan General el Ayuntamiento, si así lo considera necesario, podrá formular y aprobar Planes Especiales de los previstos en el apartado.

1.a) Del artículo 14 de la LOUA y en el artículo 4.7. anterior, para determinar las soluciones concretas de los distintos sistemas de infraestructuras, que deban permitir el desarrollo del suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado.

2. Estos Planes Especiales deberán, al menos, considerar una de las infraestructuras indicadas en el apartado anterior, así como establecer las soluciones técnicas precisas para una o varias de las áreas de reparto delimitadas.

3. Las soluciones técnicas de las infraestructuras que aborden los Planes Especiales deberán estar consensuadas con las compañías o empresa suministradoras y con las Administraciones responsables, en su caso.

4. El grado de definición de las soluciones técnicas deberá permitir el desarrollo posterior de proyectos de obras parciales o integrales y su evaluación económica.

5. Los Planes Especiales contendrán una distribución entre los sectores 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 4.26. 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 (a excepción de 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 4.27. 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 (a excepción de los sistemas generales) para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.

c) Discurrir en aéreo sobre suelos urbanos o urbanizables.

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

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

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

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

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

a) No sean adecuadas para el orden urbanístico.

b) Puedan implicar servidumbres que dificulten la actividad de ejecución urbanística.

c) Puedan producir impactos paisajísticos o ambientales no corregibles.

Artículo 4.28. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a impedir las inundaciones de los suelos urbanos y urbanizables por avenidas ordinarias o extraordinarias de los cauces fluviales y a evacuar las aguas interiores a los recintos defendidos, que se señalen como tales por el planeamiento urbanístico o se determinen en proyectos aprobados de urbanización u obra civil, sean estos integrales o específicos.

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

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

### CAPÍTULO III

#### Obtención de los Suelos para Sistemas Generales

Artículo 4.29. 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 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 4.30. 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 4.31. 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.

### TÍTULO V

#### CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO.

### CAPÍTULO I

#### Disposiciones Generales

Artículo 5.1. Contenido y Alcance.

1. El presente Título contiene las normas que regulan las condiciones estructurales de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo delimitadas por este Plan General de Ordenación Urbanística.

2. Las disposiciones del presente Título se complementan para la determinación de la ordenación urbanística municipal con las establecidas en los Títulos siguientes y especialmente con las contenidas en los Títulos VI: Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Interés Supramunicipal; XII: Condiciones Pormenorizadas de Ordenación de las Distintas Clases y Zonas de Suelo; XIII: Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Interés Municipal y XIV: Normas de Protección Medioambientales.

3. El alcance de los distintos conceptos urbanísticos utilizados para la determinación de las condiciones de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo, será el legalmente establecido y en su defecto, el que se establezca en el presente Título o en los siguientes y especialmente en los Títulos VIII: Desarrollo de la Ordenación, Gestión y Ejecución del Planeamiento y X: Normas Básicas de Edificación y Usos.

#### Artículo 5.2. Planimetría Asociada a las Disposiciones del Presente Título.

Las disposiciones de ordenación estructural contenidas en el presente Título se aplicarán en cada caso sobre las áreas de suelo delimitadas y referenciadas en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal y Ordenación Estructural Núcleo Urbano.

### CAPÍTULO II

#### La Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado

##### Sección 1.ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado

#### Artículo 5.3. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

Se registrá según lo previsto en el artículo 10.de la LOUA.

#### Artículo 5.4. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para el suelo urbano consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.

3. Además del uso global, el presente Plan determina los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título X: Normas Básicas de Edificación y Usos.

4. Las Ordenanzas de edificación y uso del suelo deberán establecer de forma pormenorizada los usos permitidos para el suelo y la edificación de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

5. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen, estén o no contemplados en el presente Plan General, deberán igualmente establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

#### Artículo 5.5. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para el suelo urbano consolidado, la edificabilidad máxima que podría construirse en cada uno de los ámbitos en ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan de la siguiente forma:

a) En el suelo de aplicación directa de las Ordenanzas de edificación y uso del suelo: mediante la fijación del coeficiente de edificabilidad máxima sobre parcela neta para cada una de las Ordenanzas de aplicación. En el caso de existir cesiones, la superficie de parcela a aplicar será la existente previamente a las mismas.

b) En el suelo sometido a planeamiento de desarrollo por el presente Plan General, mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar la edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones de este último para el área en cuestión.

### CAPÍTULO III

#### La Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado

##### Sección 1.ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado

#### Artículo 5.6. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado.

Se registrá según lo previsto en el artículo 10.de la LOUA.

## CAPÍTULO IV

## La Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable en Transición

## Sección 1.ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable en Transición.

## Artículo 5.7. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable en Transición.

Se regirá según lo previsto en el artículo 10. de la LOUA.

## Artículo 5.8. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores de suelo urbanizable en transición, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.

3. 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 X: Normas Básicas de Edificación y Usos.

4. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para los sectores del suelo urbanizable en transición, establecerá los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

5. Los Planes Especiales o Estudios de Detalle que se formulen en este suelo, estén o no contemplados en el presente Plan General, deberán igualmente establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

## Artículo 5.9. Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable en transición, la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.

2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado y el establecimiento de la superficie útil mínima admisible de las viviendas.

## Artículo 5.10. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable en transición, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.

3. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

## CAPÍTULO V

## La Regulación Estructural del Suelo No Urbanizable

## Sección 1. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.

## Artículo 5.11. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.

Se regirá de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 de la LOUA.

## Sección 2.ª Medidas para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos

## Artículo 5.12. 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 5.13. 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 5.14. 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 urbanizable 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 5.15. Parcelaciones Rústicas.

En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria. 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 especiales de cada tipo de terreno.

Artículo 5.16. Segregaciones de Fincas.

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que, estando de acuerdo con lo previsto en la legislación agraria, sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

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, siempre adecuada a lo establecido en la legislación agraria y al art. 66 de la LOUA, 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 5.17. 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. 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 cualesquiera de estos servicios discurra 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.

4. 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.

5. 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 5.18. 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 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. Cuando se trate de estaciones de servicio, éstas podrán ubicarse en carreteras comarcales o provinciales. Se tramitará el instrumento necesario, según estipula la LOUA, dependiendo de la clase de suelo dónde se actúe.

Si la Estación de Servicio afecta a alguna carretera perteneciente a la Red de Carreteras de Andalucía (A-338, GR-3303 y GR-3304), deberá solicitarse autorización a la Administración Titular de la carretera (Junta de Andalucía o Diputación Provincial), conforme a la legislación vigente (Ley de Carreteras de Andalucía, Reglamento General de Carreteras y O.M. por el que se regulan los Accesos a las Carreteras del Estado, las Vías de Servicio y construcción de Instalaciones de Servicios de Carreteras).

e) Las de carácter público o privado al servicio de usos, edificaciones o construcciones existentes, y no incurso en expedientes disciplinarios, previa autorización municipal.

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. En todo caso, ninguna de las actuaciones permitidas o autorizadas en suelo no urbanizable podrá conectarse a servicios urbanísticos municipales, debiendo resolver las necesidades infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y electricidad, por medios propios.

3. En ningún caso podrán implantarse ni autorizarse redes de infraestructuras y servicios urbanísticos con características propias de las zonas urbanas.

4. 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 5.19. 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.

Artículo 5.20. Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de la superficie adscrita a las mismas, la distancia entre ellas y su agrupación.

Se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo de población, y por tanto se limitará la posibilidad de implantar edificaciones cuyo uso sea distinto de los enumerados en el Art 5.28.1. del P.G.O.U., 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.

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 100 metros, en la que existan cuatro o más edificaciones.

Dado el reducido tamaño del término municipal y del gran porcentaje que representa el suelo urbano y urbanizable, se establece una distancia mínima para las edificaciones permitidas de 200 metros a Suelo Urbano y Urbanizable.

Artículo 5.21. 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. Para alcanzar la superficie mínima de parcela exigida en cada caso (Unidad Mínima de Actuación), no se permitirá la vinculación registral de varias fincas del término municipal, Independientemente de la categoría de suelo no urbanizable en la que se ubiquen, la unidad mínima de actuación será diez mil (10.000) metros cuadrados

3. La capacidad edificatoria correspondiente a la o las parcelas vinculadas 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, lo que imposibilitará su segregación posterior. Todo ello, sin perjuicio de las posibles ampliaciones de lo edificado que pudieran autorizarse para la misma actividad y sobre la misma parcela.

Artículo 5.22 Inventario de edificaciones existentes.

1. El inventario de edificaciones o construcciones existentes en el suelo no urbanizable debe estar compuesto por los elementos identificados en el catastro rústico vigente a fecha de la aprobación definitiva del Plan General. La actualización o modificación de dicho inventario tendrá el carácter de innovación del planeamiento general.

2. El PGOU programa la realización del inventario de edificaciones o construcciones, incluyendo referencia catastral de cada uno de los elementos, con un límite máximo de tres años para su elaboración, a contar desde la Aprobación Definitiva.

3. El PGOU recoge en el plano T.O.C.1 las edificaciones existentes, en el suelo no urbanizable, correspondiente a la cartografía del catastro, prevaleciendo la información recogida en la cartografía de mayor detalle.

Sección 3.ª Ordenación de las Distintas Zonas de Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación Específica, por la Planificación Territorial o por este Plan General

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

Artículo 5.23. 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. Vías Pecuarias.

2. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación medioambiental. Dominio Público Hidráulico.

Artículo 5.24. 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: Ámbitos de Protección y Afecciones, a escala 1:5.000.

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. En cuanto a las ocupaciones de Vías Pecuarias deberán ser autorizadas por la consejería de Medio Ambiente.

Relación de coordenadas UTM de la Vía Pecuaria Colada de la Gloria. Deslindada parcialmente con fecha de resolución 29 de Abril de 2005 publicada en el BOJA 106, de 2 de Junio de 2005.

1D	459694.6928	4138691.0330
2D	459675.9771	4138682.6700
3D	459485.3586	4138555.8487
3D	459476.6734	4138549.1050
3D'	459469.0642	4138541.1671
4D	459426.3620	4138489.5439
5D	459326.5902	4138400.9049
6D	459169.1970	4138326.0050
7D	459068.3434	4138289.5124
7D'	459047.4988	4138277.9543
7D'	459031.3169	4138260.4551
7D''	459021.4222	4138238.7718
7D'''	459018.8080	4138215.0809
8D	459019.2030	4138207.0582
9D	459008.1965	4138184.5887
9D'''	458924.5208	4138179.8934
10D	458729.7.300	4138148.2500
11D	458659.3000	4138125.6800
120	458459.7821	4138046.9925
13D	458334.9736	4137984.2262
140	458282.0040	4137940.6572
150	458134.3334	4137829.9529
16D	458062.1146	4137775.6322
17D	457978.5426	4137722.8266
18D	457923.5723	4137675.1705
19D	457871.4328	4137644.4121
20D	457824.7038	4137600.5180
21D	457806.0939	4137574.6110
22D	457726.1834	4137495.1431
23D	457647.4928	41374 55.1009
24D	457615.1745	4137444.1803
25D	457565.0909	4137418.8691
26D	457486.7134	4137370.1512
27D	457441.2414	4137322.4109
28D	457409.7060	4137254.4355
290	457385.7811	4137244.7409
30D	457348.6577	4137222.3514
310	457232.4712	4137117.9396
1I	459832.3428	4138670.1532
2I	459712.4 067	4138616.5603
3I	459527.0245	4138493.2229
4I	459480.6398	4138437.1479
5I	459376.5489	4138344.6716
5I'	459368.1437	4138338.2043
5I''	459358.9125	4138332.9834
6I	459197.1492	4133256.0040
7I	459093.9369	4138218.7804
8I	459094.3320	4138210.7576
8I'	459092.5758	4138190.4907
8I''	459085.4530	4138171.4355
9I	459074.4465	4138150.9659
9I'	459049.3335	4138123.6142
9I''	459014.1960	4138111.6083

9l'''	458933.5661	4135105.1568
10l	458747.3358	4138074.9040
11l	458684.6033	4138054.8007
12l	458490.5410	4137978.2648
13l	458376.2713	4137920.7985
14l	458328.4788	4137881.4879
15l	458179.5008	4137769.8035
16l	458104.8829	4137713.6782
17l	458023.5240	4137662.2709
18l	457957.6796	4137613.8571
19l	457916.8450	4137583.8687
20l	457881.5311	4131550.6970
21l	457863.5515	4137525.6674
22l	457779.2241	4137441.8070
22l'	457770.2959	4137434.2158
22l''	457760.2969	4137428.1035
23l	457676.7426	4137385.5863
24l	457644.3253	4137374.6323
25l	457601.9812	4137353.2324
26l	457534.5666	4131311.3288
27l	457504.2586	4137279.5091
28l	457477.9407	4137222.7799
28l'	457461.5653	4137199.9501
28l''	457437.9550	4137184.7215
29l	457419.5389	4137177.2591
30l	457393.6223	4137161.6286
31l	457333.4889	4137107.5892

Relación de coordenadas UTM de la Vía Pecuaria Colada de Gabia la Chica a Granada. Deslindada parcialmente con fecha de resolución 3 de Marzo de 2006 publicada en el BOJA 66 de 6 de Abril 2006.

Línea Base Derecha		
1	443950.4830	4111869.3444
2	443972.9079	4111903.2651
3	444016.9321	4111945.8599
4	444025.7742	4111959.7146
5	444037.1537	4112006.6041
6	444050.5935	4112051.6301
7	444069.7963	4112108.5870
8	444080.5696	4112139.0522
9	444110.8454	4112211.6888
10	444126.6072	411251.4814
11	444142.7017	4112283.4195
12	444160.7315	4112310.8799
13	444185.6628	4112340.9870
14	444199.4683	4112360.4919
15	444208.4516	4112376.7176
16	444226.4783	4112416.0916
17	444248.9666	4.112458.1063
18	444276.4790	4112501.1507
19	444305.5524	4112552.5320
19'	444301.4499	4112555.3899
20	444335.4450	4112596.1243
21	444382.3885	4112639.7261
22	444414.3347	4112677.0605
23	444448.6870	4112721.1220

Línea Base Izquierda		
1	443934.2193	41118 71.9429
2	443961.2994	4111912.9051
3	444005.2356	4111955.4148
4	444011.8113	4111965.7183
5	444022.9707	4112010.5195
6	444036.2808	4112056.1292
7	444055.6177	4112113.4838
8	444066.5653	4112144.4422.
9	444096.9526	4112217.3462
10	444112.9724	4112257.6290
11	444129.6858	4112290.9255
12	444148.6486	4112319.8070
13	444173.7475	4112350.1165
14	444186.7464	4112368.4819
15	444195.0514	4112383.4823
16	444213.0336	4112422.7593
17	444236.0154	4112465.6961
18	444263.6228	4112508.8889
19	444293.1904	4112561.1437
19'		
20	444328.4565	4112602.9436
21	444375.7686	4112646.1544
22	444407.3642	4112682.7729
23	444441.5481	4112726.7133

Artículo 5.25. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Dominio Público Hidráulico.

1. Se incluyen en esta categoría el Dominio Público Hidráulico (DPH) señaladas en el plano de Ordenación Estructural del Término Municipal: Ámbito de Protección y Afecciones, a escala 1:5.000.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

3. Cualquier actuación en el DPH o sus zonas de servidumbre y policía requerirá el pronunciamiento previo del Organismo de Cuenca.

4. Las infraestructuras de drenaje se diseñarán de forma q no afecten al DPH y que evacúen, al menos, la avenida de 500 años de periodo de retorno.

5. En los cauces se prohíbe, salvo autorización expresa de la Administración Hidráulica, los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos.

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

##### Artículo 5.26. Zonificación.

A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial:

1. Suelo no urbanizable de especial protección por el POTAUG. Suelo Afectado al Sistema de Espacios Libres con excepcional valor productivo (artículo 2.102 del POTAUG).

2. Suelo no urbanizable de especial protección por el POTAUG. Suelo Afectado al Sistema de Espacios Libres en la categoría de espacios lineales (artículo 2.104 del POTAUG).

3. Suelo no urbanizable de especial protección por el POTAUG. Zona de ordenación concertada. Aeródromo de Armilla (artículo 4.27 del POTAUG).

4. Suelo no urbanizable de especial protección por el POTAUG. Suelo afectado a la red viaria de niveles nacional-regional y de la aglomeración.

5. Suelo no urbanizable de especial protección por el POTAUG. Suelo afectado a la red hídrica principal (artículo 3.8 y 3.13 y otros del PTOAUG).

Artículo 5.27. Alcance del Señalamiento de los Usos y Actividades 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 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. Estos usos y actividades no precisarán de autorización urbanística, excepto que consistan en instalaciones u obras.

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. 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 el cuadro de Tipos de Usos de las Normas Generales del Título X y/o consistan en instalaciones u obras.

3. Los distintos usos y actividades genéricas o susceptibles de autorización son los que se establecen en el articulado siguiente que regula los distintos suelos no urbanizables por planificación territorial POT AUG.

4. Todo lo no regulado en esta normativa, se aplicará lo estipulado en el POT AUG.

5. La regulación procedimental a la que están sometidos la implantación de usos y actividades en suelo no urbanizable se realizará según lo previsto en el artículo 52 de LOUA.

Artículo 5.28. Ordenación del Suelo no urbanizable de especial protección por el POT AUG. Suelo Afectado al Sistema de Espacios Libres con excepcional valor productivo.

Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Estructural del Término Municipal: Ámbitos de Protección y Afecciones, a escala 1:5.000, de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada, y corresponde con los suelos afectados al sistema de espacios libres de la aglomeración y que además son de excepcional valor productivo. Todo lo no regulado en esta normativa, se aplicará lo estipulado en el POT AUG

1. Se consideran usos y actividades genéricos de esta zona de suelo no urbanizable los siguientes:

a) Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológicoedáfica y estaciones climatológicas y de aforos.

b) Actuaciones destinadas al mantenimiento de los riegos tradicionales.

c) Las actividades ganaderas en régimen libre.

d) La actividad cinegética.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

a) Desmontes y aterrazamientos.

b) Nuevas roturaciones.

c) Construcción de casetas para aperos.

d) Infraestructuras agrícolas para regadío.

e) Vertederos de residuos agrícolas.

f) Entresacas.

g) Construcción de cortafuegos.

h) Construcción de casetas para aperos o guardería forestal.

i) Repoblaciones forestales.

j) Construcción de establos.

k) Infraestructuras de ganadería estabulada.

l) Construcción de cercas y vallados.

m) Construcción de instalaciones anejas a la actividad ganadera.

n) Relleno y sellado de canteras a cielo abierto.

o) Ampliación y mejora de vías de comunicación existentes.

p) Nuevas vías de comunicación no asfaltadas.

q) Nuevas vías de comunicación asfaltadas previstas en los planes.

r) Nuevas vías de comunicación asfaltadas no previstas.

s) Alteraciones de los cauces.

t) Construcción o ampliación de presas y represas.

u) Construcciones para la explotación de las obras públicas.

w) Construcción de helipuertos.

x) Construcción de centrales eléctricas.

y) Tendido de líneas de alta tensión.

z) Construcción de nuevas subestaciones eléctricas.

aa) Construcción de antenas y torres de telecomunicación.

ab) Construcción de canales y acequias.

ac) Tendido de infraestructuras subterráneas.

ad) Construcción de estaciones potabilizadoras.

- ae) Construcción de depósitos de agua potable.
- af) Construcción de estaciones depuradoras.
- ag) Construcción de instalaciones para la mejora del uso público.
- ah) Construcción de pistas para instalaciones deportivas.
- ai) Construcción de instalaciones de restauración.
- aj) Construcción de industrias agropecuarias.
- ak) Mejora y dotación de servicios urbanos a núcleos existentes.

3. Quedan prohibidos el resto de usos y transformaciones que se relacionan en el Anexo III del POT AUG

4. Regulación de la edificación vinculada a la producción agropecuaria:

Toda edificación con destino Agrícola-Ganadero deberá ser edificada con un sistema constructivo desmontable.

Según su uso, las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

A. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza y para las instalaciones de riego:

a) Se separarán ocho (8) metros de los linderos con los caminos y un mínimo de cinco (5) metros de los linderos con las fincas colindantes.

b) Su superficie no superará los veinte (20) metros cuadrados, o el 2% de la superficie total de la parcela.

De los dos parámetros se aplicará el más restrictivo.

c) Su altura máxima no superará los cinco metros (5) tomados hasta la cumbre.

d) La Unidad mínima de Actuación será la Unidad mínima de cultivo.

B. Establos y criaderos de animales:

a) En caso de tratarse de explotaciones porcinas, deberán cumplir con los condicionantes de emplazamientos especificados en el Real Decreto 3483/2000, de 29 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas.

b) En establos y criaderos de pequeña capacidad, es decir, aquella que alberga equinos hasta un máximo de cinco unidades de Ganado Mayor de acuerdo con las equivalencias previstas en la tabla que figura como Anexo del Decreto 14/2006, de 18 de enero por el que se regula el Registro de Explotaciones Ganaderas de Andalucía, se establece una superficie máxima construida de diez (10) metros cuadrados por unidad de ganado mayor. La distancia a cualquier núcleo de población podrá ser menor a doscientos (200) metros siempre y cuando la superficie máxima de la edificación sea inferior a veinte (20) metros cuadrados.

Para el resto de establos y criaderos, estos guardarán una distancia mínima de doscientos (200) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas. La superficie máxima edificada no superará los cien (100) metros cuadrados o el 2% de la superficie total de la parcela. De los dos parámetros se aplicará el más restrictivo.

c) Se separarán un mínimo de cinco (5) metros de cualquier lindero.

d) Separación a viales: será de aplicación la legislación específica en cada caso. En aquellos casos en que no exista legislación aplicable, se separarán un mínimo de diez (10) metros del eje de cualquier camino.

e) La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.

f) Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.

g) 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.

h) La distancia a cauces naturales, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.

i) En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.

C. Otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias: secaderos, invernaderos, almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación, etc.; instalaciones para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, al servicio exclusivo de la explotación en que se ubiquen así como todo aquellos usos permitidos por el POT AUG.

a) Se separarán un mínimo de cinco (5) metros de cualquier lindero.

b) Separación a viales: será de aplicación la legislación específica en cada caso. En aquellos casos en que no exista legislación aplicable, se separarán un mínimo de diez (10) metros del eje de cualquier camino.

c) Su altura máxima no superará los cinco (5) metros, salvo que puntualmente la actividad lo requiera.

d) La ocupación máxima no podrá superar el tres por ciento (3%) de la superficie de explotación agrícola propiedad del solicitante dentro del término municipal de Churriana de la Vega.

e) Su superficie no superará los quinientos (500) metros cuadrados.

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) En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.

#### 5. Regulación de la construcción de pistas para instalaciones deportivas:

Se permitirá la ubicación de pistas e instalaciones de uso deportivo siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Las edificaciones se separarán un mínimo de cinco (5) metros de cualquier lindero.
- b) Separación a viales: será de aplicación la legislación específica en cada caso. En aquellos casos en que no exista legislación aplicable, se separarán un mínimo de diez (10) metros del eje de cualquier camino.
- c) La ocupación de las instalaciones, incluidas pistas y edificaciones vinculadas a la actividad deportiva, no podrá superar el treinta y tres por ciento (33%) de la parcela.
- d) Se podrán realizar edificaciones vinculadas a las pistas deportivas, con las siguientes condiciones:
  - Superficie máxima de la edificación: ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
  - La altura no podrá superar los cinco (5) metros.
  - Los materiales de construcción serán livianos, desmontables e integrados con el medio ambiente.
  - El uso de estas edificaciones será el estrictamente vinculado con la actividad deportiva: recepción, vestuarios, etc.
  - Se podrá instalar algún tipo de graderío, siempre que los materiales sean ligeros y la construcción desmontable.
- d) La finca deberá disponer de un vial consolidado de acceso de al menos ocho (8) metros de ancho y los arreglos que precise el citado vial correrán a cuenta del propietario de la finca.
- e) Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a los usos vinculados a la actividad autorizada, deberán tratarse de la siguiente manera: el treinta y tres por ciento (33%) de la finca deberá destinarse a masa boscosa; el treinta y cuatro por ciento (34%) de la finca deberá destinarse al mantenimiento de actividades agrícolas.
- f) Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad de la instalación, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen. Se permitirá la ubicación de plazas de aparcamiento en la superficie destinada a masa boscosa, siempre que no se altere la estructura de la misma.

#### 6. Regulación de la edificación destinada a las actividades de ocio de la población:

A. Se incluyen aquí las instalaciones permanentes de restauración, es decir, las casas de comidas y bebidas en general, que comportan instalaciones de carácter permanente.

B. 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.

C. Se regirán por el contenido de las Normas generales de uso y edificación.

D. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Se separarán un mínimo de cinco (5) metros de cualquier lindero.
- b) Separación a viales: será de aplicación la legislación específica en cada caso. En aquellos casos en que no exista legislación aplicable, se separarán un mínimo de diez (10) metros del eje de cualquier camino.
- c) La altura de la edificación no podrá superar los cinco (5) metros.
- d) La ocupación máxima de la parcela por la instalación no podrá superar el treinta y tres por ciento (33%).
- e) La superficie total construida de la edificación no podrá superar los ochocientos (800) metros cuadrados, terrazas incluidas.
- f) No se permite la construcción de semisótanos.
- g) Se permite la construcción de sótanos que ocuparán como máximo la superficie ocupada por la edificación, la superficie construida de éstos se incluirá en el cómputo de la superficie construida máxima permitida.
- h) Los materiales de construcción serán livianos y la edificación deberá integrarse con el medio ambiente.
- i) Al menos un 50% de la energía consumida por la edificación deberá provenir de energías limpias (solar, eólica o biomasa).
- j) La finca deberá disponer de un vial consolidado de acceso de al menos ocho (8) metros de ancho y los arreglos que precise el citado vial correrán a cuenta del propietario de la finca.
- k) Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a los usos vinculados a la actividad autorizada, deberán tratarse de la siguiente manera: el treinta y tres por ciento (33%) de la finca deberá destinarse a masa boscosa; el treinta y cuatro por ciento (34%) de la finca deberá destinarse al mantenimiento de actividades agrícolas.

l) Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad de la instalación, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen. Se permitirá la ubicación de plazas de aparcamiento en la superficie destinada a masa boscosa, siempre que no se altere la estructura de la misma.

7. Regulación de las cercas o cerramientos de parcelas:

A. Se separarán cinco (5) metros del eje de cualquier camino, excepto en el «Camino del Puente de Palo», en el que se deberán separar siete metros y medio (7,5) del eje.

B. Estarán constituidas por un paramento ciego de hasta cuarenta (40) centímetros de alto y el resto de materiales livianos, tipo malla metálica, hasta alcanzar una altura máxima de trescientos (300) centímetros.

C. En caso de estar sobre carretera, o cualquier otro tipo de vía rápida de circulación cumplirán con la legislación sectorial en la materia.

8. Regulación de los arados o roturados.

A. Se separarán cinco (5) metros del eje de cualquier camino, excepto en el «Camino del Puente de Palo», en el que se deberán separar siete metros y medio (7,5) del eje.

Artículo 5.29. Ordenación del Suelo no urbanizable de especial protección por el POT AUG. Suelo Afectado al Sistema de Espacios Libres en la categoría de Espacios Lineales.

Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Estructural del Término Municipal: Ámbitos de Protección y Afecciones, a escala 1:5.000, de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada.

Sobre los suelos afectados al sistema de espacios libres lineales no podrán realizarse otros usos o transformaciones que los que tengan por finalidad facilitar su uso público, quedando prohibidos todos los demás.

Todo lo no regulado en esta normativa, se aplicará lo estipulado en el POT AUG.

Artículo 5.30. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por el POT AUG. Zona de ordenación concertada. Aeródromo de Armilla.

Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano Ordenación Estructural del Término Municipal: Ámbitos de Protección y Afecciones, a escala 1:5.000, de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada, y corresponde con los suelos integrados en la Zona de ordenación concertada denominada Aeródromo de Armilla.

1. Finalidad territorial. La zona de ordenación concertada Aeródromo de Armilla tiene por finalidad su desmantelamiento como instalación para la Defensa y el desarrollo de un área residencial, dotacional y de servicios sobre los suelos actualmente afectados al mismo.

2. Municipios afectados. La zona de ordenación concertada Aeródromo de Armilla afecta a los municipios de Alhendín, Armilla y Churriana de la Vega, Las Gabias y Ogijares.

3. Determinaciones básicas de ordenación:

a) El desarrollo de la ordenación pormenorizada tendrá por objeto la creación de un área residencial, dotaciones y de servicios terciarios que apoyada en las actuaciones previstas sobre el viario de nivel de la aglomeración y en el sistema de espacios libres, articule el núcleo central de la conurbación formada por los municipios afectados.

b) Las actividades permisibles podrán ser residenciales, terciarias, de servicios y de dotaciones supramunicipales o generales de la aglomeración, además de las que deban aparecer como complementarias al uso residencial. El Planeamiento Urbanístico podrá compatibilizar otros usos, hasta un máximo del diez por ciento (10 %) de la superficie edificable lucrativa total.

4. El resto de determinaciones (regulación, gestión, ejecución y protección) de esta zona de ordenación concertada están reguladas en el documento del POT AUG, artículos 4.28, 4.29 y 4.30.

5. Todo lo no regulado en esta normativa, se aplicará lo estipulado en el POT AUG

Artículo 5.31. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por el POT AUG. Suelo afectado a la red viaria de niveles nacional-regional y de la aglomeración.

1. Sobre el suelo afectado al desarrollo y ejecución de la red viaria de nivel nacional-regional y de aglomeración no podrán implantarse edificaciones, construcciones o instalaciones de ningún tipo, ni realizarse usos o actividades distintas a la normal explotación agraria de los terrenos.

2. Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas en el suelo afectado al desarrollo y ejecución de la red viaria de nivel Nacional-Regional y de Aglomeración con anterioridad a la aprobación definitiva del POT AUG, serán consideradas como fuera de ordenación. En consecuencia, no podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

3. La determinación del suelo afectado por este Plan al desarrollo y ejecución de la red viaria de nivel Nacional-Regional y de Aglomeración tiene carácter cautelar hasta tanto se aprueben por la Administración competente los correspondientes proyectos de trazado o construcción.

4. La aprobación del proyecto de trazado o construcción de que se trate, anulará las cautelas señaladas con anterioridad, pasando a ser de aplicación las determinaciones correspondientes a la legislación de carreteras en las franjas de protección que se definan.

5. Todo lo no regulado en esta normativa, se aplicará lo estipulado en el POT AUG.

Artículo 5.32. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por el POT AUG. Suelo afectado a la red hídrica principal.

1. A los efectos de su regulación normativa, dentro de los suelos afectados a la red hídrica principal de la aglomeración se distingue entre zona inmediata a los cauces y zona próxima a los cauces.

2. Constituyen la zona inmediata los suelos comprendidos dentro de una banda de cuarenta (40) metros de anchura exterior a las riberas de los cauces de la red hídrica principal de la aglomeración. Sobre esta zona no podrán levantarse edificaciones, construcciones, cercas o vallados de ningún tipo, sea cual sea su altura, ocupación, volumen o uso.

3. Constituyen la zona próxima el resto de los suelos afectados a la red hídrica principal de la aglomeración no incluidos en la anterior. Sobre esta zona no podrán levantarse edificaciones o construcciones privadas de ningún tipo, sea cual sea su altura, ocupación, volumen o uso.

4. Todo lo no regulado en esta normativa, se aplicará lo estipulado en el POT AUG.

## TÍTULO VI

### PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL.

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones Generales

Artículo 6.1. 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 Churriana de la Vega.

2. 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 siguientes y especialmente con las contenidas en los Títulos XII: Condiciones Pormenorizadas de Ordenación de las Distintas Clases de Suelo y XIII: Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Interés Municipal.

3. 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 VIII: Desarrollo de la Ordenación, Gestión y Ejecución del Planeamiento; IX: Intervención Municipal para el Control de la Edificación y el Uso del Suelo y X: Normas Básicas de Edificación y Usos.

Artículo 6.2 Protección del Bien de Interés Cultural (BIC) Baños Árabes de Churriana de la Vega y su entorno de protección.

A los efectos de aplicación de estas normas, se incluye este elemento en la máxima protección: Valor Monumental.

Valor Monumental (VM): Ley de Patrimonio Histórico Español 16/85 artículo 15 Punto 1º «Son Monumentos aquellos bienes inmuebles que constituyen realizaciones arquitectónicas o de ingeniería, u obras de escultura colosal siempre que tengan interés histórico, artístico, científico o social» Este nivel se ha asignado a los edificios cuya conservación debe garantizarse íntegramente, por tratarse de edificios de notable interés histórico-arquitectónico, y de carácter monumental para la ciudad. Los tipos de intervenciones permitidas genéricamente para este nivel serán las obras de conservación, restauración y rehabilitación, según las definiciones expresadas en el artículo 6.4 de estas normas. Se trata por tanto de los edificios más singulares y de mayor valor. En algún caso, donde el estado de conservación del edificio o el grado de transformación justifique actuaciones de mayor alcance, se ha de aplicar un sentido más flexible de la intervención, siempre y en todo caso con la única garantía del informe previo favorable que pueda emitir la administración tutelar, en este caso la Consejería de Cultura, al tratarse en su mayoría de edificios declarados BIC, o incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, con la categoría de monumentos de carácter específico o genérico.

Artículo 6.3 Protección de edificaciones de Valor Monumental (VM).

1. En el Valor Monumental se agrupan los B.I.C. declarados o incoados y los elementos inscritos o propuestos por el presente plan para su inclusión en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, debiendo ser asignado a los edificios cuya conservación debe garantizarse íntegramente, por tratarse de edificios de notable interés histórico, artístico y arquitectónico, y de carácter monumental para la ciudad.

## 2. Condiciones particulares de la edificación:

a) Los poderes públicos procurarán por todos los medios de la técnica la conservación, consolidación y mejora del BIC que no podrá ser sometido a tratamiento alguno sin autorización de la Administración Cultural Competente.

b) Las actuaciones a las que se refiere el párrafo anterior son las de conservación, restauración y rehabilitación. Se evitarán intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

c) Las restauraciones de los bienes a que se refiere el presente artículo respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

## Artículo 6.4. Tipos de intervención en el Patrimonio Histórico Catalogado.

Los tipos de intervención que se definen a continuación para el patrimonio arquitectónico de Valor Monumental son:

- 1) Conservación.
- 2) Restauración.
- 3) Rehabilitación.

### Conservación:

Son aquellas actuaciones encaminadas al mantenimiento de las condiciones de higiene, ornato, seguridad y funcionalidad de la edificación, sin que ello suponga la alteración de su estructura, distribución o características formales.

Por su propia naturaleza las actuaciones de conservación podrán tener el carácter de actuaciones parciales.

### Restauración:

Son aquellas actuaciones realizadas en edificios de alto valor arquitectónico o histórico que tienen por finalidad general conservar, restituir o reconstruir la arquitectura y la tipología originarias de la edificación. Las actuaciones de restauración comportan el mantenimiento del edificio en su conformación originaria.

Dentro de las actuaciones de restauración se admitirán:

a) Obras de reparación propias para asegurar la estabilidad, higiene y ornato del edificio pudiendo necesitar de la aportación de elementos nuevos cuya naturaleza material será igual a la de los sustituidos y que habrán de ser reconocibles.

b) Obras encaminadas al cumplimiento de la Normativa de Protección contra incendios, normas técnicas sobre accesibilidad, instalaciones y similares requeridas para la adecuada funcionalidad de las actividades autorizadas en el edificio, siempre que no degraden su conformación tipológica y sus valores arquitectónicos.

Cuando partes del edificio hayan desaparecido, sufrido graves alteraciones de su configuración tipológica y arquitectónica o sea precisa su adecuación funcional por cambio en el programa de usos previsto en el Plan Especial se admitirán, en el marco de un Plan Director de Restauración o Proyecto Integral de Restauración, las siguientes obras:

a) Obras de restitución o vuelta a las condiciones originarias de elementos arquitectónicos alterados, siempre que se cuenta con suficiente información sobre las mismas y se ejecuten de conformidad con sus materiales y acabados.

b) Obras de reconstrucción que pueden proponer la recuperación filológica de las invariantes arquitectónicas del edificio con criterios de integración y coherencia formal pero con diseño diferenciado.

c) Obras de actualización y adecuación de las condiciones de habitabilidad y uso que pueden incluir actuaciones de consolidación con criterios de integración y coherencia formal, recomen-dándose evitar actuaciones de carácter analógico.

Este conjunto de actuaciones habrá de complementarse con las obras de eliminación de elementos que no sean de interés para la historia del edificio y se muestren incoherentes con las características tipológicas y arquitectónicas originarias de la edificación, de conformidad con lo establecido en el Plan Director de Restauración o en el Proyecto Integral de Restauración.

### Rehabilitación:

Son aquellas actuaciones encaminadas a mejorar las condiciones funcionales y de habitabilidad de un edificio, mediante la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural original, tanto interior como exterior. Las obras de rehabilitación, que incidan en el interior del

edificio, podrán suponer una redistribución espacial siempre que se conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica: fachadas, accesos y núcleos de escalera, muros de carga, disposición estructural horizontal, patios y división de plantas. No obstante, y en el caso particular de edificios de uso residencial, las obras de rehabilitación podrán implicar la realización de patios interiores o la ampliación de los existentes, con el objeto de alcanzar los niveles de habitabilidad adecuados, y siempre que ello no suponga alteración de los restantes elementos que comportan la estructura del edificio. Se autorizan igualmente todas las obras previas de adecuación y mejora de la habitabilidad, con sustitución o nueva implantación de las instalaciones así como demás obras menores de acabado. Simultáneamente a las actuaciones de rehabilitación será obligatorio acometer obras de conservación, y las de valoración arquitectónica que incluirán, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales de la fachada y elementos exteriores, así como de los interiores de interés (zaguanes, escaleras, chimeneas, etc.) con la consiguiente supresión de elementos disconformes. Cuando existiese expediente incoado de declaración de ruina no inminente y/o la inspección técnica municipal lo autorice, se podrá proceder a la reparación o sustitución de elementos estructurales deteriorados, manteniendo su posición relativa.

## TÍTULO VII

### PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

#### CAPÍTULO I

##### Publicidad de los instrumentos de planeamiento

###### Artículo 7.1. 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 7.2. 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 7.3. Consulta Directa.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por si 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 actuación, de los proyectos de licencias de parcelación y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, 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 7.4. 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 contendrán, con carácter mínimo, los siguientes parámetros mínimos:

- a) Edificabilidad.
- b) Altura.
- c) Ocupación.
- d) N° de plantas.
- e) Retranqueos.
- f) Figura de Planeamiento (en caso de estar la finca incluida en alguna).
- g) Usos.

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 de Churriana de la Vega podrá exigir la Cedula Urbanística para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios.

5. 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.

6. 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 el señalamiento de alineaciones y rasantes.

#### Artículo 7.5. Jerarquía del contenido documental del Planeamiento.

1. Las determinaciones de la documentación del Plan tienen que aplicarse según el sentido propio del texto de la literatura, como unidad, en coherencia lógica con los fines y objetivos expresados en la Memoria, lo que prevalecerá sobre la documentación gráfica.

2. En caso de discrepancia entre documentos gráficos se otorgará primacía al de mayor escala, salvo que del texto escrito se desprendiera una conclusión sentido contrario.

3. Cuando la discrepancia sea entre documentos del texto de la literatura completa o como unidad prevalecerá siempre el documento de las Normas Urbanísticas.

#### Artículo 7.6. Interpretación del planeamiento.

1. De acuerdo con sus competencias, la interpretación del presente Plan corresponde al Ayuntamiento de Churriana de la Vega. Todo ello sin perjuicio de las facultades revisoras atribuidas a la Junta de Andalucía o de las funciones propias del Poder Judicial.

2. De acuerdo con el artículo anterior, las determinaciones del Plan se interpretarán con arreglo a la jerarquía de los documentos, en razón de sus contenidos y conforme con los fines y objetivos establecidos en la Memoria. En cualquier caso, siempre prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos y equipamientos, a mayores espacios libres, al menor deterioro del medio ambiente, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales en funcionamiento, y en general al equilibrio ponderado del interés general de la colectividad.

3. En relación con la cuantificación de superficies de suelo de los distintos ámbitos de gestión para su desarrollo, se entiende ésta como la mejor aproximación a la base cartográfica usada a escala 1:2.000. En base a ello en el supuesto de no coincidencia con la medición topográfica real a escala suficiente y detallada pormenorizadamente, el instrumento de planeamiento o gestión podrá corregir dicha superficie aumentándola o disminuyéndola, mediante una justificación detallada basada en documentación gráfica topográfica oficial, a la que se aplicará la edificabilidad y aprovechamientos que le correspondan, definidos en la ficha de condiciones urbanísticas que le sea de aplicación.

4. Cualquier actuación que al amparo del texto del Plan persiga un resultado contrario o prohibido con él o con la legislación urbanística se considerará realizada en fraude de ley y no impedirá la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir.

#### Artículo 7.7. 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 y demás normativa vigente.

## TÍTULO VIII

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

## CAPÍTULO I

## Disposiciones Generales

## Artículo 8.1. Órganos Actuantes.

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

2. A los organismos de 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 8.2. Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan General.

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

2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de Churriana de la Vega, 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 8.3. Instrumentos de Actuación Urbanística.

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

- a) Instrumentos de ordenación.
  - b) Instrumentos de gestión.
  - c) Instrumentos de ejecución.
- Capítulo II: Instrumentos de ordenación.

## Artículo 8.4. 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 Parciales de Ordenación, directamente para el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable.
- b) 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.
- c) Estudios de Detalle como complemento del Plan General o de Planes Especiales de Reforma Interior para el Suelo Urbano.
- d) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- e) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

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

3. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático manipulable, de manera que se puedan realizar cálculos, mediciones, toma de datos, etc.

## Artículo 8.5. Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbano no consolidado o 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, 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 del Núcleo: Ordenación Pormenorizada, 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.

#### Artículo 8.6. Planes Especiales.

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

2. Los Planes Especiales previstos por el Plan General se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada, 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 cualquiera otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

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

4. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen según se establece en el artículo 14 de la LOUA y contendrán la documentación que señala el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento. Los Planes Especiales que actúen sobre las áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifican en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones.

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

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

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

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

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

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

- Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.
- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.
- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por el Plan General.
- Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

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

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

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

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.

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

7. Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento o, en su caso, por la Administración que hubiera sido la actuante. Los Planes Especiales de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, podrán ser redactados por el Ayuntamiento o las compañías suministradoras.

#### Artículo 8.7. 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 según lo establecido en el artículo 15 de la LOUA.

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. Deberá incluir la entrega de planos en formato CAD y demás información en formato PDF.

#### Artículo 8.8. Normas Especiales de Protección.

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales, no requiera la redacción de Planes Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de la presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los catálogos de los edificios o elementos afectados.

#### Artículo 8.9. Ordenanzas Especiales.

Se regirá por lo establecido en el artículo 23 de la LOUA.

#### Artículo 8.10. Catálogos Complementarios del Planeamiento.

1. Cuando los instrumentos de planeamiento o las Normas Especiales de Protección contuviesen determinaciones relativas a la conservación mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el instrumento de Planeamiento.

2. Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literarios y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

### CAPÍTULO III

#### Instrumentos de gestión

##### Artículo 8.11. 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 rotacionales. 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 8.12. 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 8.13. 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 8.14. 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 8.15. 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. En cuanto a la elección y establecimiento del Sistema se llevará a cabo según lo dispuesto en el artículo 108 de la LOUA.

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 8.16. Sistema de compensación.

1. De acuerdo a lo establecido en la Sección Cuarta del Capítulo II del Título IV de la LOUA 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, 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, o en caso de reparcelación voluntaria con especificación de cargas y beneficios así como concreción de las obligaciones y cuotas para cada una de las parcelas resultantes.

3. El procedimiento de compensación se regirá por lo dispuesto en los artículos 130, 131 y 132 de la LOUA.

4. En todo caso, se tendrán en cuenta los plazos establecidos en la Sección Cuarta del Capítulo II del Título IV de la LOUA.

Artículo 8.17. Sistema de cooperación.

Se regirá según lo dispuesto en la Sección Tercera del Capítulo II del Título IV de la LOUA.

Artículo 8.18. 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 8.19. 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 tanto por la adquisición de terrenos dotacionales, como 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 aprovechamiento urbanístico contempladas en el artículo 139 de la LOUA.

b) La normalización de fincas.

Artículo 8.20. 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 o con ocupación directa.

b) Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado.

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

3. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante contribuciones especiales.

Artículo 8.21. 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 8.22. Contribuciones especiales.

1. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación u ocupación temporal sean necesarias para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos en suelo urbano y no urbanizable, así como el de las 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, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados de la actuación urbanística mediante la imposición de contribución especiales.

2. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación Reguladora de las Haciendas Locales.

#### Artículo 8.23. Transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos de las Unidades de Ejecución 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. Constituyen una de las formas previstas en la legislación para la obtención del suelo y la ejecución de las dotaciones, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así esté previsto en el planeamiento.

#### Artículo 8.24. 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 bien para regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento, bien para resolver sus respectivas ordenaciones de volúmenes.

### CAPITULO IV

#### Instrumentos de Ejecución

#### Artículo 8.25. 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 8.26. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

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

2. Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, siendo preceptiva la presentación del proyecto de ejecución para la solicitud de licencia. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas Normas y demás disposiciones que sean de aplicación, señalándose, especialmente, el período de ejecución previsto. No obstante, el Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, podrá determinar aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, pueda acometerse por

simple comunicación a la administración urbanística municipal, y también regulará aquellas licencias que puedan ser concedidas sobre un proyecto básico, si bien en este caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras que se concederá una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución.

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

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

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

#### Artículo 8.27. 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, Planes Parciales y Estudios de Detalle.

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 8.28. 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. Incluirán además la regulación de las infraestructuras de telecomunicaciones así como la canalización de gas-ciudad.

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 293/2009 sobre la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

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

#### Artículo 8.29. Aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. Se constituirá garantía previamente a la aprobación inicial del proyecto de urbanización.

2. Los proyectos de urbanización se aprobarán por el municipio por Resolución de Alcaldía (previa publicación e información pública del proyecto), 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.

3. 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 8.30. Proyectos de Reparcelación.

Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con su adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

#### Artículo 8.31. 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 de el 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 293/2009 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, así como el cumplimiento de la legislación vigente en materia de telecomunicaciones.

#### Artículo 8.32. Clases de obras de edificación y definición en proyectos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Artículo 8.33. Documentación Específica de los Proyectos de Obras en los Edificios.**

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

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

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

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

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

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

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

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

4. Obras de restauración:

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

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

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

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

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

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

5. Obras de reforma:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

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

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

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

**Artículo 8.34. 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 8.35. 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 8.36. Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas. Definición y clases.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

j) Vertederos de residuos o escombros.

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

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

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

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

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y calas.

d) Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.

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

Artículo 8.37. Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

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

Artículo 8.38. 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 8.39. 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 IX

### INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO

#### CAPÍTULO I

##### Licencias Urbanísticas

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

Artículo 9.1. Actividades Sujetas a Licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos de edificación establecidos en el artículo 169 con las excepciones previstas en el artículo 170 de la LOUA así como los actos relacionados en el artículo 1 de Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

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

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

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

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

3. Las obras de construcción, reparación o conservación de las carreteras estatales y los terrenos ocupados por los elementos funcionales de éstas, definidos en el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras como bienes de dominio público, por constituir obras públicas de interés general, no estarán sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1, b) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases de Régimen Local (artículo 12) según se establece en el artículo 42 del Reglamento General de Carreteras y de acuerdo con lo estipulado en el artículo 12 de la Ley 25/88 de Carreteras y en los artículos 39-41 de la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía. 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.

5. Al momento de la tramitación de la licencia y antes el inicio de las obras se colocará un cartel de obra conforme al modelo facilitado por el ayuntamiento.

#### Artículo 9.2. Clases de Licencias Urbanísticas.

Las licencias urbanísticas pueden ser:

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

### Sección 2.ª Licencia de Parcelación

#### Artículo 9.3. Parcelación Urbanística.

1. Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables sectorizados por el Plan General, o en los suelos urbanizables no sectorizados, con Plan de Sectorización y Plan Parcial aprobados, debiéndose efectuar dichas operaciones con carácter inicial cuando se actúe mediante unidades de ejecución a desarrollar por los sistemas de compensación o cooperación, en todo caso, mediante los correspondientes proyectos de compensación o reparcelación. 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 compensación, reparcelación o expropiación que en cada caso procedan.

3. En los suelos no urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

#### Artículo 9.4. Licencia de Parcelación.

1. 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, 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.

2. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amojonar la parcela o parcelas resultantes.

3. 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.

4. El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y 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 9.5. Clases.

La licencia urbanística de obras puede ser:

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

#### Artículo 9.6. Tramitación.

1. Las licencias de urbanización y de edificación serán tramitadas íntegramente por el Ayuntamiento, estableciéndose un plazo máximo de tres meses para la concesión o denegación de la misma desde la presentación de la solicitud de la licencia, considerándose el plazo interrumpido en caso de que se precisara documentación complementaria de acuerdo con los criterios del Ayuntamiento y hasta que dicha documentación fuera presentada.

2. En las áreas y parcelas sometidas a especiales condiciones de protección del patrimonio en las que es preceptivo informe vinculante del órgano competente en materia de patrimonio de la Comunidad Autónoma, edificaciones declaradas BIC y entornos de protección así como áreas sometidas a condiciones de protección arqueológica con carácter preventivo, se solicitará dicho informe por el Ayuntamiento al órgano competente, estableciéndose en un mes el plazo para la evacuación del referido informe por parte de dicho órgano, suponiendo éste período una interrupción a efectos de los plazos considerados en el punto anterior.

#### Artículo 9.7. Licencias de Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización, se entienden autorizadas con la aprobación del Proyecto de Urbanización en la forma establecida en el art. 8.29 de este Plan.

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 9.8. 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, estará sujeta a las siguientes condiciones:

a) Haber obtenido 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, telecomunicaciones, alumbrado público y canalización de gas-ciudad, 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) Las obras habrán de realizarse de acuerdo con la licencia concedida y, para su comprobación, el solicitante faculta a la Alcaldía para que puedan visitarse en horas hábiles por lo Técnicos Municipales y los Agentes de la Autoridad.

f) De igual manera deberán cumplirse las condiciones exigidas por la legislación vigente en materia de prevención de riesgos laborales y, especialmente, con las prevenidas en el real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre.

g) Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas. Los municipios podrán conceder prórrogas de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

h) Cuando la obra realizada sea de mayor naturaleza que la solicitada el solicitante viene obligado al pago de la diferencia de derechos.

i) Las obras deberán reunir las condiciones de alineación, salubridad e higiene acordadas por el Ayuntamiento. Cuando no reúnan dichas condiciones la Alcaldía concederá un plazo para su demolición o adaptación a dichas condiciones y transcurrido éste sin haberse realizado se procederá a su realización, a coste del solicitante.

j) Para el pago del Impuesto de Construcciones, instalaciones y Obras se practicará una liquidación provisional, siguiendo la metodología y baremos orientativos que anualmente publica el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, si perjuicio de que, una vez finalizada la construcción, se practique la liquidación definitiva sobre el coste real y efectivo de la misma, determinado por los servicios técnicos municipales (artículo 102 del 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).

k) El interesado habrá de dar cumplimiento a las disposiciones vigentes en materia de construcción y vivienda, así como la relativa a dirección técnica y asistencia de aparejador, no sirviendo de excusa alegar ignorancia de las mismas.

l) El titular de la licencia deberá seguir las instrucciones que se le den respecto a alineaciones y retranqueo, así como en lo referente a balcones, volados y fachadas, incluida la pintura de la misma. Si las medianerías quedan descubiertas, serán igualmente tratadas como fachadas, debiendo quedar enfoscadas y conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. En cualquier caso se podrá solicitar un estudio volumétrico en aquellos casos en los que no sea clara la determinación urbanística, para justificar los volúmenes a implantar.

m) No se podrá dar salida de aguas de sótanos y semisótanos que estén a igual o inferior nivel de la red de alcantarillado, para evitar problemas de inundaciones, y, en todo caso, el sótano o semisótano deberá ir provisto de una bomba extractora de agua.

n) Se comunicará por escrito al Ayuntamiento de Churriana de la Vega, con 7 días de antelación, el replanteo de la cota del primer forjado, para girar visita a la obra por los Técnicos Municipales, con objeto de comprobar y autorizar la misma, y evitar posteriores discrepancias. (Queda prohibido hormigonar el primer forjado sin la previa visita y autorización del técnico municipal. Será requisito indispensable la presentación de la autorización de cota del primer forjado, para solicitar la licencia de nueva ocupación).

Independientemente y en cualquier momento los Técnicos Municipales podrán girar visita a la obra para comprobar el resto de niveles, sin perjuicio del deber del promotor de cumplir con las alturas contempladas en estas normas urbanísticas y en proyecto visado al que se le ha concedido licencia.

ñ) En caso de nueva construcción los Técnicos Municipales girarán visita de inspección una vez terminada, no concediéndose licencia de primera ocupación mientras no tenga todas las medianerías descubiertas enfoscadas. Asimismo deberá solicitar licencia para conectar a la red de aguas, que efectuará bajo la vigilancia del técnico municipal.

o) En su caso, se deberá prestar la fianza correspondiente, con base a los costes de reposición valorados por el Técnico Municipal.

p) 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.

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

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

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

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

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

v) Para el suelo urbano no consolidado se estará a lo establecido en el artículo 55.1 de la LOUA.

El incumplimiento de estas condiciones dará lugar a la denegación de la Licencia de Primera Ocupación, sin perjuicio de la incoación del oportuno expediente de disciplina urbanística.

2. No obstante lo establecido en el apartado 1.p), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y de apertura, aun 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. Se deberá entregar obligatoriamente un plano de situación de la parcela, acotado y con la medición del ancho de calle o calles a las cuales da fachada.

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

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

#### Artículo 9.9. 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.

#### Artículo 9.10. Transmisión y Modificación de Licencias de Obras.

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

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

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

#### Artículo 9.11. Definición de otras Actuaciones Urbanísticas.

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 singulares tales como esculturas ornamentales, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

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

a) Instalaciones de climatización y telecomunicaciones en el exterior de los edificios.

b) Implantación fija de casas prefabricadas y similares.

c) 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.

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

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

f) 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.

g) 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) Instalación de grúas.

d) Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.

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

Para la ubicación de las grúas y cualquier otro elemento que pueda alcanzar una altura considerable, se tendrán en cuenta las limitaciones de altura establecidas por las servidumbres aeronáuticas del Aeródromo de Armilla, y especificadas en el presente Plan. En caso de duda, será necesario pedir los permisos pertinentes.

No obstante lo anterior, las grúas deberán en todos los casos incluir luces de balizamiento en su parte más alta, para evitar posibles accidentes relacionados con la proximidad al Aeródromo de Armilla.

D) Obras de apertura de zanjas y calicatas.

Artículo 9.12. 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 o empresa suministradora.
- e) Longitud de la zanja en metros.

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

Artículo 9.13. Licencia de Primera Utilización.

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

2. Están sujetas a licencia de primera utilización:

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

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

- a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido dirección técnico-facultativa o cédula de calificación definitiva para viviendas de protección oficial.
- b) Licencia de apertura en caso de uso diferente al de vivienda, o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- c) 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.
- d) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia e ICIO.
- f) Presentación del justificante de la licencia de obra y del Alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.
- g) Acreditación de la licencia de obra y solicitud de licencia de Zanjas y Calicatas para acometidas, en su caso.
- i) 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 9.14. Licencia de Apertura de Establecimientos.

1. Para el establecimiento de una actividad no residencial será preceptiva la solicitud de licencia de apertura de establecimiento con carácter general. Quedan excepcionadas aquellas actuaciones que en razón del uso a que se destinan requieren aprobaciones por parte de otras administraciones competentes en la regulación y control de las instalaciones y usos a que se destinen, así como los despachos profesionales y todas aquellas actividades para las que el Ayuntamiento establezca la innecesariedad de licencia de apertura.

2. Las licencias de apertura de establecimientos clasificada se tramitarán con los requisitos establecidos por la legislación sectorial en cada caso, quedando excluidas de la tramitación general establecida en el punto 3 del presente artículo.

3. Para otorgar cualquier licencia de apertura de actividades comerciales, industriales o de servicios, el Ayuntamiento deberá recabar con carácter previo la oportuna información al objeto de verificar el sistema de la gestión de los residuos urbanos generados.

4. Para la tramitación de las licencias de apertura de establecimientos no clasificados o inocuos, se aportará la siguiente documentación mínima:

- a) Plano de situación sobre los Planos de Planeamiento oficial o sobre plano parcelario.
- b) Plano del local a escala 1:50 acotado, indicando la situación del alumbrado de emergencia y sistemas de extinción.
- c) Copia del alta en el Impuesto de Actividades Económicas para la actividad a ejercer en el local, con expresión de la superficie de éste cuando sea exigible.
- d) Solicitud del certificado de Sanidad cuando sea exigible.
- e) Memoria explicativa de la actividad indicando la maquinaria a instalar, potencia y nivel sonoro.
- f) Para locales de superficie mayor a 50 metros cuadrados en los que no se realicen obras, Certificado firmado por técnico competente justificando las condiciones de seguridad del edificio, el cumplimiento del documento básico de protección frente al ruido (CTE-HR), documento básico de seguridad en caso de incendio (CTE-SI), y Reglamento de Espectáculos en su caso, visado por el Colegio Profesional correspondiente.
- g) Medidas y características de los rótulos a instalar en fachada.
- h) Solicitud de licencia de obra menor con copia del proyecto de acondicionamiento del local, en su caso.
- i) Fotocopia compulsada del Boletín de Enganche sellado por Industria o reconocimiento periódico para los cambios de titularidad.
- j) Memoria explicativa del sistema de ventilación y climatización a instalar con indicación de la potencia y tipo de aparato, plano de detalle de su ubicación y salidas a la vía pública indicando altura sobre el acerado y separación a los huecos laterales y colindantes.

#### Artículo 9.15. Licencia para la autorización de usos provisionales.

La autorización para los usos provisionales será por plazo limitado o por tiempo indeterminado, y en ambos casos 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.<sup>a</sup> Eficacia de las Licencias

#### Artículo 9.16. 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) Las licencias se otorgarán en un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo condición legal de la observancia de un (1) año para iniciar las obras y de tres (3) para la terminación de éstas.

b) Los municipios podrán conceder prórrogas de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

c) Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedaren interrumpidas por un período superior a tres (3) meses, pudiéndose autorizar la prórroga de seis (6) meses por una sola vez y con causa justificada.

d) Si no se cumpliera el plazo de terminación, con el límite máximo de veinticuatro (24) meses desde la fecha de concesión de la licencia, (en caso de que este período no se determine expresamente de modo diferente), habiéndose dispuesto de alguna de las prórrogas a que se refieren los apartados b) y c) 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.

e) 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.

f) El órgano competente para otorgar licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a los que se refieren los apartados a, b y c. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procederá a declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

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 9.17. 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 9.18. 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 II

### El Deber de Conservación

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

#### Artículo 9.19. 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 9.20. Contenido del Deber de Conservación.

De conformidad con el art. 155 de la LOUA, 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 cuya cuantía no alcance el contenido normal del deber de conservación (art.155.3 de la LOUA), representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

#### Artículo 9.21. Condiciones Mínima de Seguridad, Salubridad y Ornato.

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

a) En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento. En urbanizaciones no recepcionadas, correrá de cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

b.1) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b.2) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

b.3) Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecuadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c) En carteles e instalación:

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 9.22. 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 9.23. 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 9.24. Órdenes 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 9.25. 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 14/2007, de 26 de noviembre, 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 9.26. 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 supusieren 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 9.27. Declaración de Ruina.

De conformidad con el art. 157 de la LOUA se establecen los siguientes apartados:

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

2. Se declarará el estado ruinoso cuando se produzcan los supuestos enumerados en el art. 157.1 de la LOUA.

3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

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

Artículo 9.28. Contenido del Deber de Conservación de Solares.

Se establecen los siguientes apartados:

1. Vallado: todo solar deberá estar vallado con elementos de 2 metros de altura mínima.

2. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

3. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 9.29. 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) Descanso y estancia de personas.

b) Recreo para la infancia.

c) Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

d) Vallas publicitarias.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, 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.

## CAPÍTULO III

La situación legal de fuera de ordenación.

Artículo 9.30. Aplicación.

En cumplimiento de la disposición adicional primera de la LOUA, Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes que al tiempo de la aprobación del presente Plan General de Ordenación Urbanística de Churriana de La Vega resultaren disconformes con el mismo, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.

Artículo 9.31. Grados de fuera de ordenación.

Se distinguen dos grados de fuera de ordenación:

- a) Grado 1. Edificios, construcciones e instalaciones, usos y actividades totalmente incompatibles con la nueva ordenación.
- b) Grado 2. Edificios, construcciones e instalaciones, usos y actividades parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

#### Sección 1.ª Grado 1

Artículo 9.32. Edificios, construcciones e instalaciones, usos y actividades incluidos.

1. Se considera que un edificio, construcción, instalación, uso y actividad está en situación legal de fuera de ordenación Grado 1 cuando:

- a) Ocupan un suelo dotacional público o impiden la efectividad de su destino.
- b) Si está prevista su expropiación por el Plan General o el Planeamiento de Desarrollo.
- c) Si no estando prevista su expropiación pero recurren las dos siguientes circunstancias:
  1. No respetar la alineación exterior, salvo los afectados por chaflanes de esquina de nueva creación.
  2. Encontrarse dentro de la situación denominada «Grupo 2» definida en la sección 2.ª cuya edificabilidad real es inferior a la otorgada por el planeamiento, por lo que es previsible su sustitución.
- d) Edificaciones, construcciones e instalaciones, usos y actividades que se encuentran incluidas en el Área Remitida a Planeamiento posterior o Unidad de Ejecución, y que el desarrollo del área las hace totalmente incompatibles.
- e) Edificaciones, construcciones e instalaciones, usos y actividades en suelos urbanizables o no urbanizables cuyas condiciones de edificación o uso son incompatibles con el planeamiento vigente.

Artículo 9.33. Régimen de las obras.

En general, solo se permiten las obras de conservación y mantenimiento.

Para los supuestos c) y d) del artículo anterior, se permiten el resto de obras siempre que tengan por objeto adaptar la edificación al presente Plan General, o planeamiento de desarrollo.

Artículo 9.34. Régimen de los usos y actividades.

1. Los edificios de uso exclusivo mantendrán éste hasta el momento de la expropiación. No obstante, no se podrán implantar nuevas actividades, ni cambiar o modificar las existentes.
2. Aquellos edificios cuyo uso no sea exclusivo, mantendrán el uso predominante en los mismos términos que los edificios de uso exclusivo. Aquellas actividades existentes, por haber sido compatibles con el uso predominante, no podrán cambiarse o modificarse, ni tampoco implantarse nuevamente.
3. El resto de las construcciones o instalaciones no podrán cambiar, modificar o alterar de ningún modo la actividad a que estén destinadas y, si no estuvieren destinadas a ninguna en particular, no podrán implantarse.

#### Sección 2.ª Grado 2

Artículo 9.35. Edificios, construcciones e instalaciones, usos y actividades incluidos.

1. Se incluyen en este grado los edificios, construcciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación del vigente Plan General que resultaren disconformes con el mismo y no están en el Grado 1.

2. Dentro de este grado se distinguen:

- a) Aquellos que no respetan la alineación exterior, salvo los afectados por chaflanes de esquina de nueva creación y que no se encuentran dentro de la situación denominada «Grupo 1».
- b) Aquellos que ejecutados conforme a planeamientos anteriores no respetan alguno de estos parámetros: edificabilidad, altura, tipología, densidad de viviendas, ocupación, situación a linderos, o alguna ordenanza de edificación.
- c) Aquellos ejecutados sin someterse a ningún tipo de ordenación urbana y que no respetan alguno de alguno de estos parámetros: edificabilidad, altura, tipología, densidad de viviendas, ocupación, situación a linderos, o alguna ordenanza de edificación.
- d) Aquellos que no respetan las condiciones de usos.

Artículo 9.36. Régimen de las obras.

1. En general se permiten las obras de conservación y mantenimiento, y demolición.
2. En todas se permite las obras de sustitución, siempre que la nueva edificación se adecue al planeamiento vigente.

3. Se permiten las obras de rehabilitación parcial siempre que se trate de:
  - a) Consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del inmueble.
  - b) Labores de sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevas instalaciones a la edificación para la mejora de la habitabilidad del inmueble, y la incorporación de energías renovables, y/o aumento de la eficiencia energética del edificio.
  - c) Mejora de las condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.
  - d) Eliminación de elementos añadidos discordantes con la normativa en vigor.
4. Se permiten las obras de acondicionamiento de elementos privativos de locales y/o vivienda. En este caso no se podrá autorizar la redistribución de las viviendas si esta nueva distribución no cumple con las condiciones mínimas de las viviendas que exige el planeamiento.
5. Se permiten las obras de reestructuración siempre que con las mismas tengan por objeto adaptar la edificación al presente Plan General.
6. No se permiten los cambios de uso de local a vivienda si la densidad de viviendas está agotada o excede.

#### Artículo 9.37. Régimen de los usos y actividades.

1. En todos los casos se podrá implantar, cambiar o modificar los usos, siempre que para ello no se efectúen obras no permitidas por el artículo anterior, y se ajusten a las permitidas por la norma zonal de aplicación.
2. En los casos del artículo 9.35.2 d) se podrán mantener los usos y actividades existentes en el momento de entrada en vigor del Plan, autorizándose las obras señaladas en el número anterior.
3. Los edificios que se hallen fuera de ordenación por encontrarse en más de un apartado del artículo 9.35.2 se ajustarán al régimen más restrictivo.

### TÍTULO X

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

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones Generales

#### Artículo 10.1. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y en el urbanizable, así como se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.
2. Los usos y edificaciones en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Capítulo VII del Título décimo segundo, 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.
3. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrá el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

#### Artículo 10.2. Tipos de Obras de Edificación.

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

b) Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose las fachadas, cubiertas y crujiás 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 crujiá, 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 el volumen 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.

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.

4. En cualquier obra que se realice, se instalará en lugar bien visible desde la vía pública un cartel con las dimensiones, criterios de diseño y datos marcados por los Servicios Técnicos Municipales.

#### Artículo 10.3. Uso Global y Uso Pormenorizado.

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.

2. Uso global es aquél que el Plan General asigna 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.

3. 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.

4. 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) Mayoritario o determinado: es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector, materializando como mínimo el 51 % de la edificabilidad de 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 materializando como máximo el 49% de la edificabilidad de la zona o sector.

5. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

a) Uso exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b) Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

6. De forma genérica y sin perjuicio de las determinaciones específicas establecidas por este Plan, los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe en el cuadro de Tipos de Usos, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados.

7. 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 10.4. Uso Prohibido.

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

2. Son usos prohibidos:

a) Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la zona.

b) Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.

c) Los así conceptuados en las disposiciones vigentes y en las determinaciones de este Plan.

#### Artículo 10.5. Uso Público y Uso Privado.

Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público. Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o Gratuito.

#### Artículo 10.6. Tipos de Usos.

##### USOS GLOBALES USOS PORMENORIZADOS:

1. Residencial.

1.1. Vivienda unifamiliar.

1.2. Vivienda plurifamiliar o colectiva.

2. Industria.

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. Restauración, Espectáculos y salas de reunión.

3.1.2. Comercio .

3.1.2.1. Local comercial.

3.1.2.2. Agrupación comercial.

3.1.2.3. Grandes superficies.

3.1.4. Oficinas.

- 3.2. Servicios terciarios.
  - 3.2.2. Aparcamientos y garajes.
    - 3.2.2.1. Garajes privados.
    - 3.1.1.2. Aparcamientos públicos.
- 4. Turístico.
  - 4.1 Hospedaje.
  - 4.2 Campamento.
- 5. Dotacional y servicios públicos.
  - 5.1. Dotaciones.
    - 5.1.1. Docente.
    - 5.1.2 Deportivo.
    - 5.1.3. Servicios de interés público.
      - 5.1.3.1. Sanitario.
      - 5.1.3.2. Asistencial.
      - 5.1.3.3. Cultural.
      - 5.1.3.4. Administrativo público.
      - 5.1.3.5. Mercados de abastos.
      - 5.1.3.6. Servicios urbanos.
      - 5.1.3.7. Religioso.
      - 5.1.3.8. Residencial para grupos de riesgo, personas mayores y discapacitados.
  - 5.2. Servicios públicos.
    - 5.2.1. Defensa y cárceles.
    - 5.2.2. Cementerio.
- 6. Espacios libres.
  - 6.1. Zonas verdes o jardines.
  - 6.2. Parques.
  - 6.3. Áreas de ocio.
  - 6.4. Espacios Libres Arqueológicos.
- 7. Transportes e infraestructuras urbanas básicas.
  - 7.1. Viario.
  - 7.2. Estaciones de autobuses y centros de transporte.
  - 7.3. Intercambiadores de transporte.
  - 7.4. Infraestructuras urbanas básicas.

#### Artículo 10.7. 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 Churriana de la Vega.
2. En todas las obras de urbanización serán de aplicación el Decreto 293/2009, 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. Los propietarios de las parcelas con uso lucrativo, deberán vallar los solares, cumpliendo las determinaciones establecidas en los art. 9.28 y 9.29 de las presentes Normas.

## CAPÍTULO II

### Normas Básicas de Edificación

#### Artículo 10.8. 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.

4. 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.

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

##### Artículo 10.9. Definición.

Las condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada y, en cualquier caso, las establecidas en los arts. 148 y 149 de la LOUA. 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 10.10. 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 10.11. 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 consolidado que, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 10.15, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

##### Artículo 10.12. Relación entre Edificación y Parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela mínima que la pueda contener.

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 10.13. 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 10.15, 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 10.14. Definición e Identificación de las Parcelas.

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

Artículo 10.15. 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 (conectada al viario existente) y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica y de telecomunicaciones, 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 dimensionales 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 10.16. 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 10.17. 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 10.18. Alineación Exterior.

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los el plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada 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 el núcleo consolidado la alineación, salvo que se indique lo contrario en al documentación gráfica del plan, será la existente.

Artículo 10.19. 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 10.20. 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.

3. En edificaciones que sean colindantes a un Espacio Libre, los cerramientos linderos con el mismo deberán ser tratados como fachada, y se podrá permitir el acceso peatonal y/o vehicular restringido siempre que el Ayuntamiento de permiso para ello.

**Artículo 10.21. 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 10.22. 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 10.23. 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 10.24. 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 10.25. 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 10.26. 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 10.27. 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 10.28. 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 de cada planta sobre el plano horizontal del solar. También computarán las pérgolas como ocupación en un 50% de su superficie.

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.

##### Artículo 10.29. Ocupación Bajo Rasante.

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

##### Artículo 10.30. 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.

4. 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 10.31. Construcciones Auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, en parcelas cuya superficie sea superior a 1000 m<sup>2</sup> 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, cuadras, lavaderos, despensas, invernaderos, garitas de guarda, etc.

2. Las construcciones auxiliares computarán a efecto de la medición de los aprovechamientos y la ocupación.

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 10.32. 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 la cara exterior de los cerramientos exteriores de cada una de las plantas de edificación.

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

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

4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

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

#### Artículo 10.33. 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.º 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 translúcidos 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 cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros, o si está destinada a instalaciones técnicas generales del edificio.

2.º 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.º Computarán como superficie edificada y ocupación las construcciones abiertas por dos lados tales como pérgolas, porches o similares de cualquier tipo de material, computándose a estos efectos un 50% de su superficie.

4.º En caso de que estén abiertos solamente de un lado, computarán como superficie edificada y ocupación al 100%.

#### Artículo 10.34. 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 10.35. Sólido Capaz.

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

#### Artículo 10.36. 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 cumbrera 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 10.37. Altura Máxima.

1. La altura máxima reguladora viene expresada en el presente Plan General en número de plantas, y es la señalada en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada o por las condiciones particulares de zona con valor límite de la altura de la edificación.

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
2	6,5 m	7,5 m
3	9,5 m	10,8 m
4	12,5 m	13,9 m
5	15,5 m	17,0 m

## Artículo 10.38. Altura mínima permitida.

De manera general y excepto que las Ordenanzas de Zona establecieran lo contrario, la altura mínima edificable será una planta menos que la fijada como altura máxima.

## Artículo 10.39. 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 10.40. 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 inferior al 40% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas. 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 mayor que la de la cara superior del forjado de última planta. Debajo de estas cubiertas sólo se podrán instalar cajas de escaleras, ascensores y sala de maquinaria en general.

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.

c) Los cuerpos construidos para el castillete de la escalera, el ascensor, la sala de maquinaria, etc. que cumplirán los siguientes condicionantes: retranqueo de alineaciones a fachada de planta inferior y patio vividero un mínimo de tres (3) metros, debiéndose adosar a medianeras existentes (en viviendas unifamiliares no será obligatorio el retranqueo de la caja de escalera en fachada lateral).

d) Las edificaciones por encima de la altura máxima se podrán destinar a uso vividero cuando las condiciones particulares de zona lo permitan, y siempre que la ocupación de las construcciones no supere el 30% de la superficie del solar. Computan edificabilidad, cualquiera que sea el uso al que se destinen. Se deben retranquear tres (3) metros de fachada sobre vía pública o patio vividero.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

f) Instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa.

g) El volumen de las edificaciones sobre altura máxima, incluidas sus cubiertas, no superarán los 3.50 m 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 cumbre del elemento construido. Por encima de la altura máxima no se permitirá ningún tipo de instalación o cuerpo edificado.

Los elementos y edificaciones permitidos solamente podrán situarse sobre la última planta edificada, nunca sobre la cubierta de plantas inferiores en caso de estar la última planta retranqueada.

Artículo 10.41. 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 referida a la fachada principal.

Artículo 10.42. Altura de las edificaciones en relación a las servidumbres aeronáuticas del aeródromo militar y el aeropuerto de Granada.

1. Debido a la proximidad del aeródromo al núcleo urbano de Churriana de la Vega, en este Plan General se han tomado en consideración las afecciones del citado aeródromo en relación a la altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones. No obstante, a la hora de realizar nuevas edificaciones o proyectos que modifiquen la altura de las existentes, en parcelas que estén incluidas dentro de la superficie de afección, habrá que pedir permiso a la Base Aérea cuando el Ayuntamiento considere que puede haber posibilidad de inclusión. En este caso, se realizarán las mediciones topográficas precisas que proceda.

2. Igualmente, al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales del aeropuerto de Granada, la realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

3. En el Plano de Ordenación Estructural del Término Municipal: Ámbitos de Protección y Afecciones de este Plan General, quedan grafiadas las superficies limitadoras de alturas, que corresponden con lo estipulado en las diferentes normativas aeronáuticas de aplicación, que a continuación se enumeran:

- Ley 48/60, de 21 de Julio (BOE núm. 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (BOE núm. 312, de 30 de diciembre).

- Ley 21/2003, de 7 de Julio, de Seguridad Aérea (BOE núm. 162, de 8 de julio).

- Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre, (BOE núm. 276, de 18 de noviembre).

- Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (BOE núm. 315, de 31 de diciembre).

- Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE núm. 69, de 21 de marzo), de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (BOE núm. 218, de 11 de septiembre), y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (BOE núm. 303, de 19 de diciembre).

- Decreto 1844/1975, de 10 de julio, por el que se definen las servidumbres aeronáuticas correspondientes a los helipuertos.

- Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de servidumbres aeronáuticas y el Decreto 1844/1975, de servidumbres aeronáuticas en helipuertos, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de obstáculos alrededor de aeropuertos y helipuertos.

- Real Decreto 511/1989, de 28 de abril, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del Aeródromo Militar de Armilla (Granada), sus instalaciones radioeléctricas, aeronáuticas y operación de aeronaves.

- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (BOE núm. 292, de 7 de diciembre).

- Decreto 2647/1973, de 11 de octubre, por el que se establecen las servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Granada (BOE núm. 255, de 24 de octubre).

- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (BOE núm. 254, de 23 de octubre), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (BOE núm. 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

- Orden del Ministerio de Fomento de 30 de junio de 2010, por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Federico García Lorca Granada-Jaén (BOE núm. 195, de 12 de agosto).

4. En el plano antes mencionado se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Federico García Lorca Granada-Jaén que afectan al término municipal de Churriana de la Vega, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos.

5. En ningún caso se podrán vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Federico García Lorca Granada-Jaén. Ello se debe aplicar para la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, así como para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

#### Artículo 10.43. 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, o de la planta semisótano, en el caso de que esta exista.
  - b) Semisótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja, cuando el piso terminado del forjado sobre semisótano esté situado por encima de la cota de referencia del vial y siempre una distancia inferior a ciento cincuenta (150) centímetros del mismo. En el caso de vivienda unifamiliar, la altura máxima en semisótano será como máximo de 1.50 m hasta la cara inferior del forjado.
  - c) Planta baja. 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.
  - d) 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 y su proyección sobre la planta baja no ocupa más del cincuenta por ciento (50%) de la misma.
  - e) Planta piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
  - f) Ático. Es la última planta dentro de la altura reguladora de un edificio, con fachada retranqueada del plano de fachada del edificio y por tanto de superficie edificada inferior a las restantes plantas.

#### Artículo 10.44. 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 10.45. Sótanos.

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros, ni la altura de piso inferior a doscientos sesenta (260) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.
2. El número total de sótanos a los que tiene derecho toda parcela no podrá exceder de tres (3).

#### Artículo 10.46. Semisótanos.

1. La altura libre de los semisótanos no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros.
2. Se prohíbe el uso de estas plantas como habitaciones vivideras, permitiéndose solo como uso de estancias auxiliares de la edificación principal y para aparcamientos.

#### Artículo 10.47. 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 sesenta (260) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.
3. Se retranquearán un mínimo de tres metros (3) de cualquier punto de la alineación exterior.
4. Las entreplantas no computarán a los efectos del número máximo de plantas autorizables, pero si consumen edificabilidad, excepto si se destinan a usos técnicos debidamente justificados en el proyecto de instalaciones correspondiente.

#### Artículo 10.48. Planta Baja.

Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, el techo de las plantas bajas destinadas a «Otros Usos», en edificios residenciales distará de la cota de referencia un mínimo de trescientos (300) centímetros.

## Artículo 10.49. Planta Piso.

La altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos sesenta (260) centímetros.

## Artículo 10.50. Áticos.

Los áticos tendrán la misma altura mínima que las plantas pisos.

## Artículo 10.51. 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 a donde ventilan baños y aseos, y cualquier tipo de estancia que no necesita obligatoriamente ni ventilación, ni iluminación natural. La dimensión mínima de éstos será 1.50-1.50 m.

b') Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables.

c') Patios vivideros: Su función es la misma que la de los patios de luces, pero tendrán que reunir las condiciones de dimensión y accesos que es 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 10.52. Anchura de Patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los paramentos de fachada opuestos.

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

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes.

## Artículo 10.53. Medición de la Altura de los Patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada 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, que será hasta la parte superior del peto, en caso de que exista o si no hasta la cara superior del último forjado. En el caso de que la última planta este retranqueada más de tres metros, la altura del patio se medirá en el paramento no retranqueado. Estas dimensiones deberán ser justificadas en el proyecto.

En caso de que el patio tuviera 4 tramos de fachada, la fórmula sería la siguiente, siendo «H1» la altura y «L1» la longitud de cada tramo. «LT» es igual a la longitud total del perímetro y «HP» sería la altura del patio.

$$HP = \frac{(H1 \times L1) + (H2 \times L2) + (H3 \times L3) + (H4 \times L4)}{LT}$$

## Artículo 10.54. 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 del patio será aquella que permita inscribir un círculo de trescientos (300) centímetros de diámetro.

3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:

a) La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medido en la forma citada en el artículo anterior.

b) El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

Dimensión mínima según el tipo de patio.

Patios vivideros: son aquellos cuya dimensión permita inscribir un círculo de nueve (9) metros de diámetro. Será necesario que al menos dos de sus lados que formen ángulo sean rectilíneos.

Patios de luces: las luces rectas serán al menos de H/3 (En relación con la altura Absoluta), con un mínimo de 3,00 m.

c) Se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

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

e) En caso de patios adosados a linderos, el lateral del patio que forme medianera con la finca colindante deberá cerrarse hasta una altura igual al resto de cerramientos del patio, con una solución estructural firme y unas condiciones estéticas adecuadas.

#### Artículo 10.55. 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 10.56. Dimensión de los Patios Ingleses.

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

#### Artículo 10.57. Cota de Pavimento.

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él abran huecos de luces o ventilación. Cuando la tipología permita una ocupación en Planta Baja de 100%, el pavimento de los patios podrá situarse al nivel de techo de Planta Baja.

#### Artículo 10.58. 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.

2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a dotaciones y servicios de los edificios (definidos en el artículo 10.71) en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

#### Artículo 10.59. Cubrición de Patios.

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos en el caso de viviendas plurifamiliares 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 10.60. Muros de separación entre patios medianeros.

En la separación de patios colindantes de diferentes fincas, el cerramiento de la medianería tendrá una altura máxima de tres (3) metros a contar de la rasante del patio más bajo. En el caso de existir diferencia de rasante entre los dos patios superior a un metro, el muro de separación entre ambos no podrá exceder de dos (2) metros desde la rasante del patio más alto.

#### Artículo 10.61. Régimen de Mancomunidad de Patios.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcelas comunes a los volúmenes de dos o más inmuebles colindantes, mancomunados a fin de establecer un uso común de estos espacios. La dimensión mínima de estos patios será la suma de la superficie mínima que en aplicación de estas normas debiera de tener cada uno de los patios de los inmuebles afectados si fuesen independientes.

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.

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

#### Artículo 10.62. 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 10.63. 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 que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

## Subsección Primera: Condiciones de Calidad

## Artículo 10.64. Calidad de las Construcciones.

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

2. Las construcciones deberán cumplir las determinaciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo de 2006.

## Artículo 10.65. Condiciones de Aislamiento.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente y en el Código Técnico de Edificación (CTE).

2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizadas y aisladas. Las carpinterías exteriores cumplirán el Código Técnico de Edificación (CTE) sobre condiciones térmicas en los edificios.

## Subsección Segunda: Condiciones Higiénicas de los Locales.

## Artículo 10.66. Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

## Artículo 10.67. Local Exterior.

1. Se considerará que un local, sea cual sea su uso, es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

## Artículo 10.68. Piezas Habitables.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

3. Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares. A efectos de cómputo de número de piezas habitables en apartamentos, se considerará una sola pieza al conjunto de cocina-estancia-comedor cuando estén integradas en un mismo espacio siendo la comunicación entre ambas un paramento vertical libre o practicable de al menos 3 m<sup>2</sup> de superficie y la superficie útil de la zona destinada a cocina menor de 9 m<sup>2</sup>.

## Artículo 10.69. Piezas Habitables en Plantas Sótano.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

## Artículo 10.70. Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta del local.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1/20) de la superficie útil de la pieza.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.
4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.
5. Deberá cumplir la normativa vigente, así como el Código Técnico de Edificación (CTE).

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

##### Artículo 10.71. 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 10.72. 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 que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de las instrucciones contenidas en el Código Técnico de Edificación (CTE).

#### Subsección Primera: Dotación de Agua

##### Artículo 10.73. Dotación de Agua Potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso. En los edificios de nueva planta destinados a vivienda se preverá una batería de contadores de agua capaz de albergar un contador por cada vivienda y un contador por cada 100 metros cuadrados útiles de local comercial en el caso de que se proyecten locales, salvo que el proyecto incluya los locales terminados y con un uso específico asignado.
2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.
3. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 18 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, y en virtud de las facultades propias de este Plan General, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 928/1.979, todo ello siempre que el suministro no sea de la red municipal. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse además su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de su suministro.
4. El promotor deberá pagar los costos de cualquier aumento de dotación.
5. En todo caso se deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento Andaluz de Suministro Domiciliario de Agua, aprobado definitivamente por Decreto 120/1991 de 11 de Junio.

##### Artículo 10.74. Dotación de Agua Caliente.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

##### Artículo 10.75. Energía Eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento, y dispondrá del espacio necesario para la colocación de contadores reservado en relación a los usos que se implanten, incluyendo los locales comerciales en su caso.

En los edificios de nueva planta destinados a vivienda se preverá una batería de contadores eléctricos capaz de albergar un contador por cada vivienda y un contador por cada 100 metros cuadrados útiles de local comercial en el caso de que se proyecten locales, salvo que el proyecto incluya los locales terminados y con un uso específico asignado.

**Artículo 10.76. Gas Energético.**

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras, en su caso.

**Artículo 10.77. Combustibles líquidos.**

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

**Artículo 10.78. Combustibles Sólidos.**

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

**Artículo 10.79. Energías Alternativas.**

En materia de utilización de energías alternativas, los edificios de nueva construcción deberán ceñirse a las exigencias del Código Técnico de Edificación (CTE), previendo espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

**Artículo 10.80. Cuartos de Calderas.**

Cumplirán las normativas técnicas aplicables en función del tipo de instalaciones de que se trate.

**Subsección Segunda: Dotaciones de Comunicación****Artículo 10.81. Telecomunicaciones.**

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones para instalaciones de telecomunicación telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la preinstalación que posibilite una acometida por cada doscientos (200) metros cuadrados de local.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la ejecución de los locales e instalaciones establecidas en la normativa vigente.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

4. Los proyectos de urbanización preverán el suelo necesario para la ubicación del centro de telecomunicaciones que, caso de ser posible, se ubicará junto al centro de transformación eléctrico.

**Artículo 10.82. Radio y Televisión.**

1. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada. Dichas edificaciones destinadas a viviendas colectivas deben disponer de una infraestructura común de telecomunicaciones.

2. 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. Dicho aspecto deberá quedar expresamente resuelto en los proyectos de urbanización.

3. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Además, dada que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la fundación social de esta, la resolución que a tales efectos se evacue no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

## Artículo 10.83. Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

## Subsección Tercera: Servicios de Evacuación

## Artículo 10.84. Evacuación de Aguas Pluviales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas, o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

3. En cualquier caso, independientemente de la existencia de red separativa de aguas pluviales y residuales a nivel urbano, la edificación deberá prever un sistema separativo hasta su conexión con aquella.

## Artículo 10.85. Evacuación de Aguas Residuales.

1. Todas las edificaciones deberán cumplir las características mínimas de vertido que establece el Real Decreto Ley 1/2.001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y la normativa que la desarrolla.

2. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en las normas correspondientes, y en todo caso no verterán a la red de alcantarillado sin cumplir las determinaciones técnicas municipales establecidas en las ordenanzas al respecto.

3. Todas las edificaciones en suelo urbano y urbanizable deberán resolver la evacuación de aguas residuales siempre mediante su conexión a la red de saneamiento municipal y de ésta a una Estación Depuradora de Aguas Residuales. Exclusivamente para edificaciones en Suelo No Urbanizable que no puedan tener acceso a dicha red se permitirá el uso de soluciones que garantice la depuración de aguas residuales tales como fosas sépticas, prohibiéndose soluciones como pozos ciegos o similares.

4. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la instalación general que posibilite un punto de evacuación por cada cien (100) metros cuadrados de local.

5. En cualquier caso, independientemente de la existencia de red separativa de aguas pluviales y residuales a nivel urbano, la edificación deberá prever un sistema separativo hasta su conexión con aquella.

## Artículo 10.86. Evacuación de Humos.

1. Como criterio general la evacuación de humos procedentes de cocinas industriales se realizará a través de chimeneas, se prohíbe de humos por fachadas, patios de parcela o de manzana, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros. Los conductos se elevarán como mínimo un (1) metro por encima del edificio más alto, próximo o colindante en un radio no inferior a diez (10) metros, y en todo caso con altura mínima de dos (2) metros por encima de la cubierta propia. Es preceptivo el empleo de filtros recogedores de grasas en las campanas extractoras de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse otros sistemas alternativos de evacuación por la fachada del local, siempre que el volumen de aire a evacuar sea menor que un (1 m<sup>3</sup>/sg.) metro cúbico por segundo, teniendo en cuenta las siguientes circunstancias:

a) Problemas estructurales que pudiera conllevar la instalación de chimenea debido a que el local no sea colindante en ningún punto (perímetro o forjado del local) con el patio y no sea posible llevar el conducto de extracción a la cubierta del edificio.

b) Tipo de edificio (BIC, Catalogado, etc.)

c) Cualquier otro criterio que se estime oportuno. Para la obtención de la licencia será preceptivo que estos sistemas alternativos de evacuación cumplan los siguientes requisitos:

a) Se efectuará por fachada situada en calle abierta y la que mejores condiciones de ventilación natural ofrezca, situándose a una altura mínima sobre la acera de tres (3) metros y situada a uno y medio (1,5) metros de cualquier hueco de puerta o ventana colindante.

b) Deberán disponer de los sistemas de captación de partículas (filtros mecánicos, electrónicos, etc.) y de absorción de olores (filtro de carbón activo, equipo de ozono, etc.) de manera que garanticen la adecuada depuración de los efluentes a evacuar y la eliminación de olores molestos a los vecinos.

- c) Para la obtención de la licencia se deberá presentar la siguiente documentación:
- Cálculos justificativos de la red de conductos y del ventilador.
  - Características técnicas y funcionales de los equipos.
  - Certificado del fabricante indicando la velocidad del aire para obtener la mayor eficacia del sistema y las recomendaciones de mantenimiento, tales como inspección, limpieza y reposición de los componentes.
  - Compromiso formal del promotor de mantener y conservar la instalación conforme al plan de mantenimiento indicado por el fabricante.
- d) El incumplimiento por parte del promotor de las condiciones de funcionamiento previstas en el certificado del fabricante, bien por falta de mantenimiento, bien por cambio de modelo o marca, conllevará la apertura del correspondiente expediente disciplinario por incumplimiento de los términos de la licencia.
3. Las salidas de humos de cocinas de viviendas y las salidas de gases de aseos podrán realizarse por fachada siempre que se sitúen a una altura mínima de tres metros respecto a la rasante de la calle.
4. En edificios de nueva planta se preverá un conducto de ventilación de treinta (30) centímetros de diámetro mínimo para evacuación de humos por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil destinada a local comercial en planta baja con salida en cubierta, y un conducto ventilado para aseos por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil de local.

#### Artículo 10.87. Evacuación de Residuos Sólidos.

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.
2. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.
3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.
4. Cualquier edificio, exceptuando las viviendas unifamiliares, preverán la dotación en los espacios comunes de un cuarto de basuras debidamente ventilado para la guarda de los contenedores, que deberá cumplir lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.
5. Con independencia de lo dicho, con la petición de licencia se podrán exigir medidas correctoras adicionales en determinados locales, en relación a la cantidad o el tipo de basura que generen.

#### Subsección Cuarta: Instalaciones de Confort

#### Artículo 10.88. Instalaciones de Clima Artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de condiciones que permitan la instalación de climatización (frío/calor) pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.
2. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.
3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.
4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.
5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.
6. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

7. Los proyectos de edificación para usos residenciales o terciarios deberán incluir la preinstalación de aire acondicionado y la ubicación de la maquinaria necesaria, contemplándose como mínimo la disposición de espacios para las canalizaciones verticales con acometida a cada vivienda y la fijación de las zonas de cubierta u otra parte del edificio al exterior donde se situarán los equipos y maquinaria para cada vivienda.

8. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la preinstalación que posibilite una solución independiente por cada doscientos (200) metros cuadrados de local.

9. Se prohíbe la colocación de aparatos de aire acondicionado de cualquier tipo en las fachadas de los edificios, debiendo estos instalarse en las cubiertas de los edificios, en espacios previstos para ello en proyecto en caso de edificios de nueva planta.

#### Artículo 10.89. Aparatos Elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2. Todo edificio de más de una planta dispondrá de ascensor. Se exceptuarán los edificios destinados a viviendas unifamiliares y aquellos en que, en función de su destino, sean manifiestamente innecesarios.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas. Al contabilizar el número de plantas servidas se incluirá, si existiera, la planta sótano.

4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio, y para el cálculo se computarán el total de las viviendas. Todos ellos serán de ascenso y descenso.

5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

8. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

9. Los montacoches en todo caso serán de cabina cerrada.

10. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

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

#### Artículo 10.90. 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 10.91. 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. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

#### Artículo 10.92. Accesos a las Edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio. Se identificarán los números de calle y cada una de las viviendas según los criterios de numeración del Ayuntamiento.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la edificación por vehículos de servicios de ambulancia.

3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal. En edificios de uso residencial no se permitirá el acceso a locales de otro uso desde los espacios libres de parcela o patios.

#### Artículo 10.93. Visibilidad del Exterior.

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados y los edificios de industria.

#### Artículo 10.94. Señalización en los Edificios.

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

#### Artículo 10.95. Puerta de Acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. Las dimensiones de las puertas de paso cumplirán el Código Técnico de Edificación (CTE) y la normativa vigente sobre accesibilidad.

#### Artículo 10.96. Circulación Interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios y en ellas se podrá inscribir un círculo de ciento cincuenta (150) cm.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros, salvándose los desniveles mediante rampas.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirán el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

d) Los huecos de paso en zonas comunes tendrán una anchura mínima de ochenta (80) cm.

#### Artículo 10.97. Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de cinco (5) plantas no podrán ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de noventa (90) centímetros. Ello, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local y en el Código Técnico de Edificación (CTE).

2. El rellano de las escaleras, que será necesario en todos los puntos en que se produzca el acceso a una vivienda o local, tendrá un ancho igual o superior al del tramo. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños del tramo estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado, siendo como mínimo de 2,10 m medidos en la vertical de cualquier punto de la escalera y de 2,00 m medidos perpendicularmente a la directriz de la misma y desde la envolvente exterior del peldañado.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera.

4. 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. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con una superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de

ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras. Sus dimensiones y condiciones técnicas responderán a las exigibles para la Viviendas de Protección Oficial.

5. 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 10.98. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al ocho por ciento (8%), salvo que su desarrollo sea menor que tres (3) metros, en cuyo caso podrá llegar al doce (12%) por ciento, como especifica el CTE-SU en su punto 4.3.

#### Artículo 10.99. Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En todas las edificaciones será de aplicación la normativa vigente sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.

#### Artículo 10.100. Prevención de Incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendio, establecen el Código Técnico de la Edificación CTE-SI, y cuantas normas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

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.

4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento. En edificios con viviendas interiores será preceptiva la instalación de columna seca desde el viario público hasta el espacio libre interior al que se abran dichas viviendas.

#### Artículo 10.101. Prevención contra el Rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

#### Artículo 10.102. Prevención de las Caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones, se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. El diseño de todos los elementos de protección contra las caídas deberá garantizar la seguridad de las personas y especialmente impedir la posibilidad de ser escalados por los menores.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos no escalables, y la distancia libre entre los elementos que la conformen no será superior de doce (12) centímetros.

### Sección 6.ª Condiciones Ambientales

#### Artículo 10.103. Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que alberga, 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 10.104. 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 establecieron 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 10.105. Compatibilidad de Actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior.

e) Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

## Artículo 10.106. Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctrica.

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 10.107. Emisión de Gases, Partículas y otros Contaminantes Atmosféricos.

Las actividades deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

Debido a la proximidad del Aeropuerto de Federico García Lorca Granada-Jaén y según el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, se indica que las instalaciones previstas en este Plan General no pueden emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Federico García Lorca Granada-Jaén, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.

## Artículo 10.108. Contaminación Acústica.

1. Las actividades deberán cumplir las disposiciones de la Ley del Ruido 37/2003 y del Reglamento Andaluz 326/2003.

2. El Ayuntamiento deberá controlar de forma periódica el cumplimiento de los límites en cada área, además de revisar y actualizar las mismas, al menos en los siguientes plazos y circunstancias:

a) En los seis meses posteriores a la aprobación definitiva del PGO U o de su revisión.

b) En los tres meses posteriores a la aprobación de cualquier modificación sustancial de las condiciones normativas del suelo.

## Artículo 10.109. Suelos contaminados.

El propietario de un suelo en el que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminantes del suelo que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar, ante la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, un informe de situación de los previstos en el artículo 3 del Real Decreto 9/2005, así como las empresas que producen, manejan o almacenan más de 10 toneladas por año de una o varias de las sustancias incluidas en el Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, y los almacenamientos de combustible para uso propio según el Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, con un consumo anual medio superior a 300.000 litros y con un volumen total de almacenamiento igual o superior a 50.000 litros.

## Sección 7.ª Condiciones de Estética

## Artículo 10.110. 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 características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

## Artículo 10.111. 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 10.112. 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 10.113. 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.

4. 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 10.114. Fachadas.

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

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

4. Se prohíben las pérgolas de hormigón en los retranqueos en plantas altas, permitiéndose exclusivamente las pérgolas de materiales ligeros.

## Artículo 10.115. 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 10.116. Materiales de Fachada y Cubierta.**

1. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas y cubiertas 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.

2. Debido a la proximidad del Aeropuerto de Federico García Lorca Granada-Jaén, se prohíben los acabados de cubierta reflectantes, con el objetivo de evitar las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

**Artículo 10.117. Modificación de Fachadas.**

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. En caso de viviendas unifamiliares realizadas a través de proyecto unitario, cualquier modificación o tratamiento de fachada que se pretenda debe realizarse de manera unitaria y homogénea en la totalidad de la actuación.

3. 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.

4. 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.

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

**Artículo 10.118. 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 10.119. 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 10.1120. Instalaciones en la Fachada.**

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, etc. podrá situarse en la fachada del edificio.

**Artículo 10.121. Cuerpos Salientes.**

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitadas u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana. Son los balcones, balconadas, cierros, terrazas, miradores 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. El vuelo no será superior a cuarenta y cinco (45) centímetros y la dimensión máxima del saliente no superará los cuarenta y cinco (45) centímetros.

c) Se entiende por cierro 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 de la fachada en planta baja más de veinticinco (25) centímetros y 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 vuelo y 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 cuarenta y cinco (45) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor en cuarenta (40) centímetros al ancho del vano, ni vuela más de diez (10) centímetros a partir de la barandilla o antepecho.

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. Éstos no se permitirán fuera de las alineaciones definidas en el presente Plan.

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 sesenta (60) centímetros.

b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos (300) centímetros.

c) Los cuerpos salientes deberán quedar retranqueados como mínimo treinta (30) centímetros desde la línea de delimitación de la calzada en calles de tráfico rodado y podrán sobresalir como máximo treinta (30) centímetros siempre que quede una dimensión mínima de acerado de noventa (90) centímetros.

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.

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 10.122. 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 Centro Tradicional serán de aplicación las condiciones particulares reguladas en el artículo siguiente sobre cuerpos salientes en fachada.

#### Artículo 10.123. Cuerpos salientes en fachada.

Eliminado al haber sido integrado en el artículo 10.121.

#### Artículo 10.124. 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 10.125. 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 10.126. 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 10.127. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. 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 que cumpla con la legislación sectorial vigente.

2. Las parcelas destinadas a uso lucrativo deberán vallarse obligatoriamente, con excepción 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-pareada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a) Con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos metros.

4. Las parcelas destinadas a equipamientos podrán resolver su vallado acorde con el proyecto de la edificación.

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

## Artículo 10.128. 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. Merece una especial atención el situado junto al cementerio por tratarse de un elemento de especial interés por su gran porte, por lo que se tendrá especial cuidado en la urbanización del vial y zonas adyacentes al cementerio.

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 preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

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. Los patios interiores vivideros o de manzana en edificaciones de nueva planta deberán de ajardinarse en un veinte por ciento (20%) de su superficie.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

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 10.129. 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 pública su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. La Administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. La Administración urbanística municipal podrá, 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 10.130. 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 10.131. Usos en los Sótanos y Semisótanos.

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.

e) Cuando el edificio se destine a equipamientos las posibilidades del uso vendrán dadas por las necesidades propias del edificio.

Artículo 10.132. 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 10.133. 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 10.134. Definición y Usos Pormenorizados. Usos permitidos y prohibidos.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado, pudiendo constituir parcela común caso de tratarse de edificios agrupados horizontalmente a otros de vivienda o de distinto uso y acceso exclusivo. En caso de realizarse una agrupación en parcela común de viviendas unifamiliares, el número de viviendas no podrá ser superior al que resultaría de dividir la parcela de actuación entre la parcela mínima determinada para la zona en las presentes Normas.

b) Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas con accesos y 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 los cien (100) metros cuadrados de superficie, dimensión que se podrá superar si se justifica su necesidad en relación con la superficie destinada a venta y se garantizan las condiciones de accesibilidad, carga y descarga y siempre que no se trate de una actividad de distribución.

- Talleres de reparación de vehículos en las zonas exteriores al Centro Tradicional, 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 10.135. 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 10.136. 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 una (1) de las piezas habitables recaerán sobre calle, espacio libre público o patio común (patios a fachada y patios vivideros), cuyo ancho mínimo a de cuatro (4) metros

2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

3. Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares. A efectos de cómputo de número de piezas habitables en apartamentos, se considerará una sola pieza al conjunto de cocina-estancia-comedor cuando estén integradas

en un mismo espacio siendo la comunicación entre ambas un paramento vertical libre o practicable de al menos 3 m<sup>2</sup> de superficie y la superficie útil de la zona destinada a cocina menor de 9 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 10.137. Viviendas Interiores.

Se permitirán también viviendas interiores cuando las condiciones particulares de uso lo autoricen, y 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 una (1) pieza tendrá huecos que abran sobre patios vivideros.

#### Artículo 10.138. Programa de la Vivienda.

1. La vivienda dispondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos. En toda vivienda contará con zonas de tendido de ropa al exterior y con protección de vistas desde la calle.

2. Para dar respuesta satisfactoria a las necesidades de vivienda e incorporar todo tipo de demandas ciudadanas, cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, un 20% de la edificabilidad residencial podrá destinarse al modelo habitacional descrito a continuación: Apartamentos compuestos por un mínimo de 3 piezas habitables, con una superficie útil no inferior a los treinta (30) metros cuadrados, ni superior a los sesenta (60) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

3. Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán con carácter general las dimensiones superficiales mínimas y las condiciones de calidad e higiene de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las supliere, si bien podrán alterarse justificadamente siempre que dicha alteración suponga un mejor resultado de la organización de la vivienda o una mayor adecuación a la tipología elegida.

4. Se consideran integradas dentro del programa de las viviendas unifamiliares cocheras con un sólo acceso y capacidad máxima para tres vehículos. En ningún caso se podrá acceder únicamente a las viviendas a través de las cocheras o garajes.

#### Artículo 10.139. Altura de los Techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto. En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles podrán mantener alturas inferiores a doscientos sesenta (260) centímetros hasta en el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie útil. Esta altura no podrá reducirse de los doscientos veinte (220) centímetros.

#### Artículo 10.140. Dimensiones de los Huecos de Paso.

1. 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 10.141. Accesos Comunes a las Viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se deberá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes, y a través de un recorrido cubierto.

2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones del Código Técnico de la Edificación: Documento Básico de Seguridad en caso de Incendios (CTE-SI) y de las normas sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.

3. En edificios plurifamiliares habrá un núcleo de escaleras (compuesto por escaleras y ascensor), como mínimo. Existiendo un ascensor cada (14) viviendas o fracción superior a (7). En todo edificio plurifamiliar existirá al menos un ascensor adaptado.

4. Los núcleos de escaleras deberán de cubrir todas las alturas del edificio, incluidas las plantas situadas en el subsuelo del mismo.

#### Artículo 10.142. Dotación de Aparcamientos.

1. En edificios de vivienda plurifamiliar como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada vivienda, apartamento, estudio u oficina, o cien (100) metros cuadrados totales de edificación para obras de nueva construcción. De los parámetros anteriormente descritos siempre se aplicará el más restrictivo.

2. En edificios de vivienda unifamiliar adosada se deberá prever como mínimo una plaza por vivienda dentro de la parcela.

3. Los conjuntos residenciales de viviendas unifamiliares en sus diversos tipos de agrupaciones podrán tener aparcamiento común dentro de su solar, cumpliendo las consideraciones de garajes.

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. En aquellas parcelas que únicamente lindan a una calle de ancho menor a 3 metros se le eximirá de la obligatoriedad de dotarla con cochera.

7. Se podrá vincular bajo criterio municipal hasta un 20% de las plazas de aparcamiento con un máximo de 2 plazas, en un radio de 200 m.

### Sección 3ª: Uso Industrial

#### Artículo 10.143. 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 centrales 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 más de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilidades de amiantos, una utilización de más 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 Churriana de la Vega, 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 Churriana de la Vega, 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 10.144. 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 represente 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 10.145. Aislamiento de las Construcciones.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a industria o almacenamiento en general, dispondrá de los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros; no tendrá contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

En cualquier caso deberá cumplir lo establecido en el Código Técnico de la Edificación: DB SI Seguridad en caso de incendio.

Artículo 10.146. Servicios de Aseo.

Las construcciones o instalaciones que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

Artículo 10.147. Circulación Interior.

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor de ciento diez (110) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo y de ciento veinte (120) centímetros cuando su capacidad sea de más de cincuenta (50) puestos de trabajo.

**Artículo 10.148. Dotación de Aparcamientos.**

Se dispondrán las plazas necesarias en el interior de la parcela en función de la actividad justificándose su cuantificación, y en su defecto se preverá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil del taller.

**Artículo 10.149. 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 DBQ, 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.

**Artículo 10.150. Obligatoriedad de un Punto Limpio.**

Según establece la disposición adicional segunda del Decreto 99/2004, de 9 de marzo, en los suelos de uso industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar por parte de los promotores del mismo la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo. En todo caso, la gestión del citado punto limpio se llevará a cabo por parte de una empresa con autorización para la gestión de residuos peligrosos.

**Subsección Segunda. Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Industriales.****Artículo 10.151. 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 10.1452. 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 10.153. 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 4ª: Uso Centros y Servicios Terciarios****Artículo 10.154. Definición y Usos Pormenorizados.**

1. El uso centros y servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales, 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) Restauración, 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.

B) 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.

C) 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.

D) Aparcamientos y garajes: es el uso de los espacios, edificados, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento y/o guarda de vehículos, no vinculados funcionalmente al resto de usos ubicados en el mismo suelo. Se distinguen dos tipos:

- Garajes privados: son aquellos destinados al estacionamiento de vehículos situados bajo o sobre suelos no incluidos en el dominio público viario o de espacios libres.

- Aparcamientos públicos: son los espacios situados bajo la red viaria o los espacios libres de dominio público, destinados al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o residentes.

Artículo 10.155. 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 del uso pormenorizado de Restauración, Espectáculos y Salas de Reunión

Artículo 10.156. 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 Segunda: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Comercio

Artículo 10.157. 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.

3. Se prohíben los locales comerciales en sótano y semisótano.

#### Artículo 10.158. 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 10.159. Ascensores.

Cuando el establecimiento sea de más de una planta, se dispondrá un aparato elevador al menos por cada quinientos (500) m<sup>2</sup>. En cualquier caso se cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 293/2009 de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

#### Artículo 10.160. Altura Libre de Pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros, como mínimo en todas las plantas. No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos sesenta (260) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

#### Artículo 10.161. 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 293/2009 de accesibilidad en Andalucía.

3. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

4. Los aseos de los comercios de la categoría b), definida en el Artículo 10.154, 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 293/2009 de accesibilidad en Andalucía.

#### Artículo 10.162. 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.

3. Para aquellos equipamientos comerciales que ocupan el 100% de planta baja de la edificación, se les dotará de las plazas de aparcamiento necesarias, y de forma independizada del residencial.

#### Artículo 10.163. 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 10.164. Pasajes Comerciales.**

Cuando las condiciones particulares de zona lo no lo prohíban, 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 Tercera: Condiciones Particulares del uso Pormenorizado de Oficinas****Artículo 10.165. 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 10.166. Ascensores.**

Cuando el establecimiento sea de más de una planta, se dispondrá un aparato elevador al menos por cada quinientos (500) m<sup>2</sup>. En cualquier caso se cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 293/2009 de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía.

**Artículo 10.167. 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 sesenta (260) 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 10.168. Aseos.**

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados útiles, un aseo, a partir de cien (100) metros cuadrados útiles dispondrán como mínimo de dos aseos separados por sexos, y al menos uno de ellos adaptado. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos aseos, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

**Artículo 10.169. Aparcamientos.**

Cuando el uso de oficinas sea el determinado se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público. En este otro caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

**Artículo 10.170. Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos.**

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

**Subsección Cuarta: Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados de Garaje- Aparcamiento****Artículo 10.171. 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 en vial y garajes públicos.

3. 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 ó semejantes.

4. 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.

5. Cualquier local igual o superior a 1.000 m<sup>2</sup> construidos dentro de un edificio de otro uso tendrá que disponer de plazas de aparcamiento a razón de 1 por cada 100 m<sup>2</sup> construidos dentro del mismo. Ya sea en superficie o bajo rasante, o en edificios anexos, no estando estos ocupados vía pública.

Artículo 10.172. 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 10.173. 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.

No se permitirán aparcamientos en superficie en parcelas calificadas como Espacios Libres.

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 del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo 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 10.174. Plaza de Aparcamiento.

1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo una dimensión de doscientos veinte (220) centímetros de anchura y de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud libres de obstáculos.

2. La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de acceso y maniobrabilidad para los vehículos.

4. Se destinará el número de plazas de aparcamiento para uso de minusválido que establezca la legislación vigente a la entrada en vigor del presente Plan General.

Artículo 10.175. Aparcamientos en Espacios Libres de parcela lucrativa.

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 10.176. Acceso a los Garajes.

1. Exceptuando en viviendas unifamiliares, los garajes y sus establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso de pendiente inferior al siete y medio por ciento (7,5%), 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 dos (2) metros. 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) 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.

3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente 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 sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.

4. Las calles de circulación interior de los garajes tendrán una anchura mínima de cuatro (4) metros que podrá reducirse puntualmente a tres metros y medio (3.5) metros en un longitud no superior a cinco (5) metros.

5. En garajes de ocupación mayor a cien (100) vehículos, la dimensión mínima de las calles de circulación será de cinco (5) metros o dos carriles de tres (3) metros.

6. Todas las condiciones de dimensión y accesos de los garajes deberán cumplir como mínimo lo que se estipula para VPO.

7. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto.

8. En cualquier caso los accesos y recorridos de evacuación cumplirán con los requisitos establecidos por la normativa de protección contra incendios de aplicación en cada momento, Código Técnico de la Edificación: Documento Básico de Seguridad en caso de Incendios (CTE-SI).

Artículo 10.177. Altura Libre de Garajes.

La altura libre de garajes será, como mínimo, de doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 10.178. Escaleras en los Garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de ciento diez (110) cm.

Artículo 10.179. 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 10.180. Cubierta de Garaje.

Excepto para viviendas unifamiliares, las cubiertas de los garajes bajo espacios libres de edificación que estén en contacto con espacios públicos, se calcularán con una sobrecarga de uso de dos (2) toneladas/metro cuadrado.

Artículo 10.181. Utilización de los Garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia, engrase y mantenimiento particular de vehículos, con exclusión de cualquier otra actividad. Se prohíbe expresamente la instalación de pequeños talleres, así como de túneles de lavado.

Artículo 10.182. 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 Quinta: Agrupaciones Terciarias

Artículo 10.183. 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:

- 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: Sistemas Generales.

- 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 turístico

Artículo 10.184 Bis. Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso turístico es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios de alojamiento temporal.
2. Este caso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - A) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
  - B) Campamento: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal mediante la instalación de tiendas de campaña, caravanas, etc.

Subsección Primera: Condiciones Particulares de uso pormenorizado de Hospedaje.

Artículo 10.184. Dimensiones.

En todo caso los establecimientos se adecuarán a la reglamentación sectorial establecida.

Artículo 10.185. Ascensores.

Cuando el establecimiento sea de más de una planta, se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones. En cualquier caso se cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 293/2009 de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía.

Artículo 10.186. 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 293/2009 de accesibilidad en Andalucía.

Artículo 10.187. 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 Campamento

Artículo 10.188. Aparcamiento

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cuatro de acampada.

Artículo 10.189. 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 10.190. 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.

#### Sección 6.ª Uso Dotacional y Servicios Públicos

Artículo 10.191. 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.
  - b) Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c) Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:

a') Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

b') Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

c') Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.

d') Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

e') Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

f') Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

g') Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

h') Alojamiento o residencia de grupos sociales como estudiantes, profesores, ancianos, minusválidos, transeúntes,...etc. excluyéndose el uso hotelero.

d) Defensa y cárceles que integra las actividades de los cuerpos armados y las de encarcelamiento

e) Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos.

#### Artículo 10.192. 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 del Núcleo: Ordenación Pormenorizada 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.

5. 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 10.193. Compatibilidad de Usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada 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 10.194. 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, y en cualquier caso, debe cumplirse lo establecido en el art. 4.20 de estas Normas Urbanísticas y las reglas establecidas en el art. 36 de la LOUA.

2. Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.

b) Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:

- Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional;

- Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente;

- Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso;

- Deportivo, que podrá ser sustituido por usos docente, servicios urbanos o parque o jardín público;

- Servicios urbanos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

3. A los efectos de este Artículo, no se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuviesen grafiados como tales en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

4. En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General califique de Sistemas Generales.

Artículo 10.195. Calificación de Servicios de Interés Público y Social.

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que el Plan especificara un uso determinado.

Artículo 10.196. 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 7.ª Uso Espacios Libres

Artículo 10.197. 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 básicamente aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población.

C) Áreas de ocio, recinto ferial: son aquellos otros espacios libres cuyo destino específico como tales se complementa en grado máximo con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire libre y análogas, tales como ferias, atracciones, etc.

D) Áreas de zonas verdes junto a la Acequia Arabuleila: son aquellos espacios libres cuyo objetivo es la revalorización del trazado de dicha acequia, destinados al disfrute de la población.

#### Sección 8.ª Uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas

Artículo 10.198. Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso transporte e infraestructuras urbanas básica comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

b) Centros de transporte e intercambiadores: constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc, de los servicios de transporte viario de viajeros y mercancías, para hacer posible a la parada y el transbordo entre diferentes líneas de transporte o, entre éstas, y otros modos de transporte así como las actividades directamente relacionadas con los mismos.

c) Ferroviario, constituido por los terrenos e instalaciones que sirven para el movimiento de los ferrocarriles, como modo de transporte de personas y mercancías. La red ferroviaria comprende:

a') La zona de vías, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias, tales como redes de toma, balizamiento,...etc.

b') La zona ferroviaria, constituida por los talleres, muelles, almacenes y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.

c') La zona de servicio ferroviario, constituida por los andenes y estaciones.

d) 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 10.199. 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 del Núcleo: Ordenación Pormenorizada 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 10.200. 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 estanciales 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 293/2009 sobre accesibilidad en Andalucía.

#### Artículo 10.201. 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 10.202. 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 carreteras A-338, GR-3303 y GR-3304, estarán sometidas a las Limitaciones y Servidumbres que establece la Ley de Carreteras de Andalucía, sin perjuicio de otras condiciones que establezca adicionalmente el Plan General (en todo lo que no contradiga a la legislación sectorial aplicable).

Conforme al artículo 56 de la Ley de Carreteras de Andalucía, la distancia de la Zona de No Edificación en Suelo No Urbanizable será de 50 metros en la carretera A-338 y de 25 metros en las carreteras GR-3303 y GR-3304. La distancia en el caso de Suelo Urbanizable o Suelo Urbano será la que determine los Planos de Alineaciones del Plan General. En esta Zona de No Edificación está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre, previa la correspondiente autorización administrativa (artículo 64.3 de la LCA).

Según el artículo 64.3, los cerramientos diáfanos y fácilmente desmontables podrán autorizarse fuera de la Zona de Servidumbre Legal. Si el cerramiento no es diáfano o no es fácilmente desmontable, entonces se podrá autorizar fuera de la Zona de No Edificación.

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 10.203. 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 10.204. 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.

c) 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 10.205. 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 en suelos de titularidad 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 10.206. Franjas de Reserva.

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño de las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen a aumento del valor en su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señale.

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

Artículo 10.207. 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 representan 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 10.208. 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 10.209. 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 10.211. 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 10.212. 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 10.213. 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.

## CAPÍTULO IV

### Normas Básicas de Urbanización

#### Sección 1.ª La Urbanización de los Espacios Viarios

Artículo 10.214. Condiciones de Diseño del Viario.

1. Las autopistas y autovías se diseñarán con arreglo a su normativa específica de aplicación que dimanaren 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 discorra por suelo no urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen las Instrucciones de Carreteras y las normas e instrucciones de aplicación que dimanaren 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 realizasen 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 establecieren 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.

6. Se adjunta como anexo a este Plan General el documento de Plan de Movilidad y Accesibilidad del municipio de Churriana de la Vega. Las determinaciones establecidas en este documento deben entenderse como recomendaciones.

7. Las infraestructuras viarias deberán tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc., o el galibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

8. 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 tendrán 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 diez (10) 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. Cuando en uno de los lados de la calle el uso sea plurifamiliar y en el otro unifamiliar, la dimensión podrá ser de doce (12) metros, siempre que las edificaciones unifamiliares se dispongan retranqueadas respecto de la alineación y el acerado podrá ser de ciento cincuenta (150) centímetros en el lado de las viviendas unifamiliares.

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.

a.5) El Ayuntamiento, en casos puntuales, podrá decidir la implantación de viales con medidas inferiores y características a las anteriormente citadas.

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 10.215. Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros; en las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

En los supuestos en que en dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida.

2. Los Acerados que acompañan a las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%). Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento diez (110) centímetros de longitud mínima y pendiente máxima del ocho por ciento (8%).

c) Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

4. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, por lo que deberán ser resistentes al paso ocasional tanto de vehículos ligeros como de obra y de mantenimiento.

#### Artículo 10.216. Pavimentación de las Vías Públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, vados de vehículos, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registro, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

#### Artículo 10.217. Calles de Circulación Compartida.

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del destinado a los vehículos se interrumpirán a ser posible cada veinticinco (25) metros o menos de manera perceptible.

2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.

#### Artículo 10.218. Vías para Bicicletas.

Los proyectos de urbanización deberán incluir la definición de carriles para bicicletas en el viario y los espacios libres de acuerdo con las determinaciones establecidas en las fichas de Planeamiento. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.

**Artículo 10.219. 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 10.220. Urbanización.**

1. 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.

2. Con el objetivo de obtener un tratamiento adecuado del borde norte de la ciudad, en su contacto con la Vega, y que el impacto sobre la misma se minimice; la urbanización de los espacios libres y viales de borde de la ciudad deberá contemplar medidas paisajísticas incluyendo plantaciones de especies arbóreas y arbustivas permitiendo realizar una transición visual entre la Vega y la ciudad.

**Artículo 10.221. 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 3ª: La urbanización del Centro Tradicional de la ciudad****Artículo 10.222. Aplicación.**

1. Las normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a las obras de urbanización interna del Centro Tradicional de la ciudad de Churriana de la Vega, que incluye las zonas de ordenanza Centro Tradicional, Centro en Transformación y Centro Extensión definidas en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada 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 10.223. Directrices para la urbanización del Centro Tradicional.**

Los proyectos de urbanización o de obras ordinarias que se redacten dentro del ámbito del Centro Tradicional de la ciudad de Churriana de la Vega 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 10.224. Pavimentaciones.**

1. Para las calles con anchura entre alineaciones menor de cinco (5) metros, la pavimentación será continua sin diferenciación entre aceras y calzada, con materiales distintos al aglomerado asfáltico y preferentemente piedras naturales o pavimentos no continuos 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, la pavimentación será homogénea en cuanto a materiales, con pequeños resaltos 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 podrá o no diferenciar entre aceras y calzada.

4. Para las calles donde sea previsible la existencia de altas intensidades de tráfico se diferenciará entre aceras y calzada, pavimentando ésta última con aglomerado asfáltico u otro tipo de pavimento continuo.

Artículo 10.225. 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. La profundidad mínima a la que se ubiquen estas redes cumplirá lo establecido en la legislación vigente.

2. Los proyectos de reurbanización que se realicen sobre el Centro Tradicional de la Ciudad de Churriana de la Vega deberán incluir la subterráneización de las redes de energía eléctrica, telefonía, televisión, etc., para lo cual el Ayuntamiento establecerá los Convenios correspondientes con las Compañías suministradoras.

3. En cada nueva obra de urbanización que se realice en el municipio se incorporará una red en vacío, de la cual el Ayuntamiento podrá disponer cuando sea necesario. Esta red en vacío tendrá una dimensión de 120, será de PVC corrugado y de color morado.

4. Se prohíbe la instalación de contadores y cajas de acometida en las fachadas de los edificios catalogados.

5. 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 10.226. El Dimensionamiento y la conexión de las Redes.

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o previstas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

2. En cualquier actuación de edificación o urbanización que requiera obras de urbanización y en la que las necesidades sean superiores a las de las redes de infraestructuras existentes, deberá garantizarse su conexión con los servicios existentes en el punto en el que dichos servicios tengan capacidad de suministro suficiente. El promotor tendrá la obligación de realizar a su costa dichas obras de conexión.

3. Las conexiones con la red municipal de agua potable y saneamiento se realizarán en el punto más próximo en que sea posible y con las características y a la profundidad que señalen la empresa suministradora.

Artículo 10.227. Red de Abastecimiento.

1. En cada sector o núcleo se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de doscientos ochenta (280) 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.

3. El promotor deberá pagar los costos de cualquier aumento de dotación.

Artículo 10.228. Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimiento.

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán la que establezca el Ayuntamiento, empleándose con carácter general la fundición dúctil que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

2. El diámetro mínimo será de ochenta (80) milímetros en la red general de distribución.

Artículo 10.229. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

1. El sistema será separativo. En caso de que la red general sea separativa se verterá directamente. En caso contrario, se unificarán en arqueta exterior vertiéndose posteriormente a la red general.

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.

5. No se permite el vertido a la red de alcantarillado aguas sin que cumplan lo establecido en la presentes Normas.

#### Artículo 10.230. Drenaje de Aguas Pluviales en Áreas de Baja Densidad.

1. En áreas de vivienda unifamiliar de baja densidad 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.

2. 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.

3. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento si no hubiera una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

#### Artículo 10.231. Prohibición del Uso de Fosas Sépticas.

No se admitirá el uso de fosa séptica o cualquier otro sistema de depuración en suelo urbano y urbanizable, siendo obligatoria la conexión a la red general y de ésta a una EDAR.

#### Artículo 10.232. 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:

Viario urbano principal: mayor de 30 lux / uniformidad mayor de 0.45.

Viario urbano de carácter local: entre 25 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.35.

Viario 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. Se garantizará que las luminarias no causan impacto medioambiental lumínico.

7. Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.

8. Todos los soportes y elementos metálicos de la instalación accesibles y todas las luminarias se conectarán a tierra.

9. Los tipos de luminarias, báculos, soportes, etc. responderán a los modelos especificados por los Servicios Técnicos Municipales.

#### Artículo 10.233. Las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

2. Para el cálculo de la demanda de energía de cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

3. En el suelo urbano, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando están acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalen.

4. Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente 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 10.234. 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 10.235. 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. Todo ello sin perjuicio de que sea necesario obtener, en su caso, la autorización correspondiente de la Administración titular de la carretera, conforme a la legislación vigente.

#### Artículo 10.236. Ordenación del Subsuelo.

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

#### Artículo 10.237. Ubicación de Instalaciones Colectivas.

Las instalaciones colectivas audiovisuales y de telecomunicaciones se dispondrán en áreas de uso colectivo y con libre acceso por parte de la Comunidad de Propietarios sin que se produzcan servidumbres sobre los espacios privativos, cumpliéndose con las especificaciones del RITE, Reglamento de Instalación de Telecomunicaciones en Edificaciones.

#### Artículo 10.238. 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.

## TÍTULO XI

## LOS SISTEMAS LOCALES

## CAPÍTULO I

## Disposiciones Generales

## Artículo 11.1. La Red de Sistemas locales y sus Clases.

1. La red de sistemas locales del municipio de Churriana de la Vega será constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones públicas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los usos globales dotacional y servicios públicos, espacios libres y transportes e infraestructuras urbanas básicas.

## Artículo 11.2. Condiciones de Uso y Edificación.

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

2. Las edificaciones e instalaciones de los sistemas locales se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen, sin perjuicio de lo que dispone en estas normas para las edificaciones especiales.

3. La edificación o instalación se atenderá al sistema de ordenación de las parcelas colindantes y deberá ajustarse a los siguientes parámetros:

a) La altura máxima será la del tramo o tramos de calle en que se encuentre, con la salvedad contenida en estas normas para los edificios destinados a la enseñanza preescolar o básica.

b) La edificabilidad será la que en cada caso marquen las presentes normas.

## Artículo 11.3. Programación.

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas locales deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones pública y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

## CAPÍTULO II

## Sistemas Locales

## Artículo 11.4. 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 11.5. 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 11.6. 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 Churriana de la Vega 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 reparcelación y, cuando se actua 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 XII

## CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

## CAPÍTULO I

## Disposiciones Generales

Artículo 12.1. Aplicación de las condiciones de ordenación de las distintas zonas.

1. Las condiciones de ordenación establecidas en el presente título son de aplicación a cada una de las clases y zonas de suelo definidas en los siguientes capítulos, Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano no Consolidado, Suelo Urbanizable en Transición y Suelo no Urbanizable.

2. Además de las condiciones establecidas en el presente título serán de aplicación las condiciones generales de Edificación, usos y Urbanización establecidas en las normas básicas reguladas en el Título X de las presentes Normas.

3. Asimismo, en las actuaciones residenciales en conjunto se podrán integrar otros programas de viviendas según lo establecido en el artículo 10.135 de las presentes Normas urbanísticas con el requisito de no afectar a lo establecido en cuanto a la posición, retranqueos, ocupación, altura de la edificación y edificabilidad. Igualmente no se podrán alterar las densidades globales de viviendas de las zonas de suelo urbano, ni las viviendas asignadas por la ordenanza de aplicación.

## CAPÍTULO II

## La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado

## Sección 1.ª Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado

Artículo 12.2. 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 X, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

## Sección 2.ª Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas

Artículo 12.3. 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) Edificación cerrada:

- Zona de edificación en Centro Tradicional. CT.

- Zona de edificación en Manzana Cerrada. Tipo 1. MC1.

b) Edificación abierta.

- Zona de vivienda Unifamiliar Adosada. UAd.

- Zona de vivienda Unifamiliar Adosada 2. UAd2.

- Zona de vivienda Unifamiliar Aislada. UAs

c) Áreas no residenciales:

- Zona Terciario. T.

- Zona Industrial. I.

- Zona Industrial2. I2.

- Zona de Equipamientos. Ed, Ee y Si, Ce y Ese.

- Zona de Servicios Urbanos - Infraestructuras. IU.

- Zona de Espacios Libres.

Artículo 12.4. 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, en coherencia con lo establecido por el art. 14.3 de la LOUA, 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, en coherencia con lo establecido por el art. 15 de la LOUA, 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, aprovechamiento, ni la densidad de viviendas resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores, y en todo caso se cumplirá lo establecido por la LOUA.

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.

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.

#### Subsección Primera: Condiciones Comunes a todas las zonas de Edificación Cerrada

##### Apartado Primero. Condiciones de Edificación.

Artículo 12.5. Aplicación.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en todas las zonas con calificación Edificación Cerrada de la ciudad de Churriana de la Vega, definidas en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada del presente Plan General con las siguientes denominaciones:

- Zona de edificación en Centro Tradicional.
- Zona de edificación en Manzana Cerrada. Tipo 1.

2. Las condiciones particulares definidas en este apartado se aplicarán sin perjuicio de las que se establecen para cada zona en los artículos siguientes.

Artículo 12.6. 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 presente Plan General o las que existan en virtud de una licencia de segregación o agregación vigente. 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. En las intervenciones de sustitución y ampliación, se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de más de dos parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

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 cada zona.

6. Se permitirá la agregación y segregación de las parcelas actuales conforme a las condiciones particulares de la zona donde se ubiquen.

7. Se permitirá las segregaciones de parcelas menores a las exigidas en el PGOU en tanto dicha necesidad venga impuesta por el hecho de completar el trámite de inscripción registral de parcelas que ya tengan existencia catastral, hecho último que se deberá verificar.

#### Artículo 12.7. Alineación a vial.

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones y se adosarán a las medianeras colindantes, excepto en el caso especificado en el siguiente apartado.

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 del Núcleo: Ordenación Pormenorizada como alineaciones de nuevo trazado. Para estas nuevas alineaciones será preceptiva la solicitud de Señalamiento de Línea previamente a la solicitud de licencia de obras.

3. Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco, ya sean públicas o privadas, salvo aquellas que deriven de segregaciones otorgadas por el Ayuntamiento con anterioridad e la aprobación del presente documento.

4. 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.

#### Artículo 12.8. Espacio libre de parcela.

1. El espacio libre de parcela será el resultante de aplicar a cada parcela las condiciones de ocupación máxima definida en los artículos siguientes para cada zona.

2. En cualquier caso los patios que constituyan el espacio libre de parcela cumplirán con lo establecido en los artículos contenido en el Título X.

#### Artículo 12.9. Construcciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima autorizada y excepto que las normas específicas de zona establecieran otra regulación, sólo podrá autorizarse lo que determina el artículo 10.40 de esta normativa.

#### Artículo 12.10. Ordenación volumétrica.

Para parcelas mayores de mil (1.000) metros cuadrados, será necesaria la realización de un Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes, que tendrá que ser aprobado por el Ayuntamiento. En caso de ser necesario para que el diseño sea más coherente y se adose al mayor número posible de medianeras existentes.

#### Artículo 12.11. Tolerancias en el cumplimiento de las condiciones de posición y forma de los edificios.

En el caso de edificaciones singulares de titularidad pública 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.

### Apartado segundo: Condiciones Estéticas y de Composición.

#### Artículo 12.12. Condiciones generales de composición de fachadas.

1. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas, 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. 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 sesenta (60) centímetros.

4. La anchura mínima de los huecos de acceso a garaje en los edificios será de doscientos cincuenta (250) centímetros, quedando a una distancia mínima de sesenta (60) centímetros de la línea medianera o, en su caso, un (1) metro de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiendo delimitarse la propiedad pública de la privada. Las pinturas de las puertas cumplirán las mismas condiciones que las establecidas para las carpinterías y cerrajerías.

Artículo 12.13. Regulación de entrantes en fachada.

No se admitirán nuevos soportales a excepción de los que se prevean en las áreas de reforma interior.

Artículo 12.14. Áticos.

Las fachadas de los áticos deberán componerse con el resto de las fachadas del edificio, y deberán emplearse materiales de calidad similar a los empleados en éstas. Deberán adosarse a los volúmenes existentes en los linderos.

Artículo 12.15. Cubiertas.

1. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, según establezcan las condiciones particulares de zona.

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 del cuarenta por ciento (40%).

4. Se prohíben 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 canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintados, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos. En caso de ser vistos, los bajantes ser reforzarán en planta baja.

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 12.16. 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 12.17. 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 12.18. 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 ocultadas de las vistas posibles desde la vía pública.

3. La colocación de todo tipo de instalaciones exteriores a los edificios deberá de cumplir las determinaciones del nuevo Código Técnico de la Edificación.

4. Se prohíbe la colocación de aparatos de aire acondicionado de cualquier tipo en las fachadas de los edificios, debiendo estos instalarse en las cubiertas de los edificios, en espacios previstos para ello en proyecto en caso de edificios de nueva planta.

5. Se prohíbe la colocación de antenas parabólicas o antenas emisoras de radio en las fachadas de los edificios, debiendo estas instalarse en las cubiertas y sin que sean visibles desde la vía pública.

6. El Ayuntamiento de Churriana de la Vega 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.

7. 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.

8. 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.

#### Subsección Segunda: Condiciones Particulares de la zona de edificación en Centro Tradicional

##### Artículo 12.19. Objeto y Delimitación.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada con las letras CT.

##### Artículo 12.20. Condiciones Particulares de Parcelación.

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) La agregación de un número indeterminado de parcelas en las que la superficie del conjunto no supere los quinientos (500) metros cuadrados, siempre que la suma de las fachadas a una misma calle sea inferior a veinte (20) metros o cuando una de las parcelas iniciales tenga un frente menor de cinco (5) metros. En caso de no cumplir estos condicionantes, el Ayuntamiento podrá exigir un Proyecto de Reparcelación o Estudio de Detalle.

b) La segregación de parcelas sólo se permite cuando resulten parcelas de una superficie mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados para viviendas plurifamiliares y ciento veinticinco (125) metros cuadrados para viviendas unifamiliares, y de siete metros y medio (7,5) de fachada como mínimo, excepto en los supuestos autorizados por el artículo 12.7.

3. En caso de nuevas parcelaciones, la parcela mínima será de doscientos cincuenta (250) metros y un frente de fachada mínimo de siete metros y medio (7,5).

4. Será necesario un estudio de detalle en aquellas parcelas situadas en el entorno próximo a la iglesia, e integrar y proteger la vegetación existente.

##### Artículo 12.21. 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 edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, preferentemente en toda su longitud y como mínimo en los tres primeros metros desde las alineaciones exteriores.

3. Las edificaciones deberán respetar las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada.

##### Artículo 12.22. Retranqueos.

Se prohíbe el retranqueo de la edificación en planta baja, excepto en el supuesto autorizado en el artículo 12.8.

##### Artículo 12.23. Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será la siguiente:

a) En planta baja, la ocupación máxima será del ochenta por ciento (80%) si se destina a vivienda y del cien por cien (100%) en caso de que se destine a local comercial.

b) En el resto de plantas, la ocupación máxima será del ochenta por ciento (80%).

2. 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 condiciones establecidas en el artículo 12.9 para el espacio libre de parcela.

##### Artículo 12.24. Ocupación Bajo Rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

##### Artículo 12.25. Altura.

La altura máxima de edificación será la indicada en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada.

En el caso de que la altura sea tres (3) plantas o lo que es lo mismo baja mas dos (B+2), en calles menores de siete (7) metros, la última planta se retranqueará de la línea de fachada tres (3) metros.

Pese a que estos retranqueos están marcados en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada, si se demuestra fehacientemente que la dimensión del vial es mayor de siete (7) metros en alguno de los puntos marcados, el retranqueo no será obligatorio.

Artículo 12.26. Edificaciones sobre la altura máxima.

Las edificaciones sobre la altura máxima se podrán destinar a uso vividero según las determinaciones del artículo 10.40, siendo la superficie construida máxima el treinta por ciento (30%) de la superficie de parcela, y consumiendo en todos los casos edificabilidad.

Artículo 12.27. Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el presente Plan, con un máximo establecido de dos con seis (2,6) m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de parcela.

Artículo 12.28. Patios.

1. Se autorizarán los patios de luces y los patios vivideros, de acuerdo con las dimensiones establecidas en los Artículos referentes a los patios contenidos en el Título X de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Se permiten las viviendas interiores según lo establecido en el artículo sobre «Viviendas Interiores» del Título X de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 12.29. Aparcamientos.

Las edificaciones que se proyecten, deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada cien (100) m<sup>2</sup> construidos totales del edificio, dentro de la propia parcela. De la aplicación de los dos parámetros indicados, se aplicará el más restrictivo.

Si de la aplicación de estos criterios no es posible ubicar las plazas de aparcamiento en el propio edificio se podrá vincular bajo criterio municipal hasta un 20% de las plazas de aparcamiento con un máximo de 2 plazas, en un radio de 200 m no pudiendo vincularse plazas de aparcamientos situadas en viales públicos.

Artículo 12.30. Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 12.31. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial unifamiliar y plurifamiliar.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a) En las plantas bajas:

- Los usos Terciarios: Comercio (art. 10.150.2.C), Oficinas (art. 10.150.2.D), Aparcamientos y Garajes (art. 10.150.2.F).

- Talleres artesanales.

- Los usos Turísticos: Hospedaje (art. 10.150.2.A)

b) En las plantas altas:

- Los usos Terciarios: Oficinas (art. 10.150.2.D).

- Los usos Turísticos: Hospedaje (art. 10.150.2.A)

Subsección Tercera: Condiciones Particulares de la zona de edificación en Manzana Cerrada. Tipo 1

Artículo 12.32. Objeto y Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada con las letras MC1.

Artículo 12.33. Condiciones Particulares de Parcelación.

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) La agregación de un máximo de dos parcelas o bien de un número indeterminado de parcelas en las que la superficie del conjunto no supere los quinientos (500) metros cuadrados, siempre que la suma de las fachadas a una misma calle sea inferior a veinte (20) metros o cuando una de las parcelas iniciales tenga un frente menor de cinco (5) metros. En caso de no cumplir estos condicionantes, el Ayuntamiento podrá exigir un Proyecto de Reparcelación o Estudio de Detalle.

b) La segregación de parcelas sólo se permite cuando resulten parcelas de una superficie mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados para viviendas plurifamiliares, ciento veinticinco (125) metros cuadrados para viviendas unifamiliares o las que determine la ordenanza del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del actual PGOU, y de siete metros y medio (7,5) de fachada como mínimo, excepto en los supuestos autorizados por el artículo 12.7.

3. En caso de nuevas parcelaciones, la parcela mínima será de doscientos cincuenta (250) metros y un frente de fachada mínimo de siete metros y medio (7,5).

Artículo 12.34. 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 edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, preferentemente en toda su longitud y como mínimo en los tres primeros metros desde las alineaciones exteriores.

3. Las edificaciones deberán respetar las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada.

Artículo 12.35. Retranqueos.

Se prohíbe el retranqueo de la edificación, excepto en el supuesto autorizado en el artículo 12.8.

Artículo 12.36. Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será del ochenta por ciento (80%).

2. La superficie ocupable podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido sobre la posición de la edificación en la parcela cumpliéndose las condiciones establecidas en el artículo 12.9. para el espacio libre de parcela.

Artículo 12.37. Ocupación Bajo Rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

Artículo 12.38. Altura.

La altura máxima de edificación será de baja más dos (B+2), tal y como se indica en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada (3), debiendo retranquearse la última planta de la línea de fachada y patios vivideros tres (3) metros, según indica la documentación gráfica.

Artículo 12.39. Edificaciones sobre la altura máxima.

Las edificaciones sobre la altura máxima se podrán destinar a uso vividero según las determinaciones del artículo 10.40, siendo la superficie construida máxima el treinta por ciento (30%) de la superficie de parcela, y consumiendo en todos los casos edificabilidad.

Artículo 12.40. Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el presente Plan, con un máximo establecido de dos con dos (2,2) m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de parcela.

Artículo 12.41. Patios.

1. Se autorizarán los patios de luces y los patios vivideros, de acuerdo con las dimensiones establecidas en el Título X de estas Normas Urbanísticas.

2. Se permiten las viviendas interiores según lo establecido en el Artículo sobre «Viviendas Interiores» del Título X de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 12.42. Aparcamientos.

Las edificaciones que se proyecten, deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada cien (100) m<sup>2</sup> construidos totales del edificio, dentro de la propia parcela. De la aplicación de los dos parámetros indicados, se aplicará el más restrictivo.

Si de la aplicación de estos criterios no es posible ubicar las plazas de aparcamiento en el propio edificio se podrá vincular bajo criterio municipal hasta un 20% de las plazas de aparcamiento con un máximo de 2 plazas, en un radio de 200 m no pudiendo vincularse plazas de aparcamientos situadas en viales públicos.

Artículo 12.43. Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

#### Artículo 12.44. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso pormenorizado será el residencial unifamiliar y plurifamiliar.
2. Además del uso pormenorizado se permiten los siguientes usos compatibles:
  - a) En las plantas bajas:
    - Los usos Terciarios: Comercio (art. 10.150.2.C), Oficinas (art. 10.150.2.D), Aparcamientos y Garajes (Art. 10.150.2.F).
    - Los usos Turísticos: Hospedaje (art. 10.150.2.A)
    - Talleres artesanales.
  - b) En las plantas altas:
    - Los usos Terciarios: Oficinas (art. 10.150.2.D).
    - Los usos Turísticos: Hospedaje (art. 10.150.2.A)

#### Subsección Quinta: Condiciones Particulares de zona de vivienda Unifamiliar Adosada

#### Artículo 12.45. Objeto y delimitación.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada con las letras UAd.
2. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan e incluidas en ésta zona, que sean disconformes con la nueva ordenación grafiada por éste, en cumplimiento del art. 34 de la LOUA quedarán en situación de fuera de ordenación no pudiendo en ningún caso realizarse ampliaciones de la ocupación de suelo ni construcciones principales sobre los espacios libres de parcela, y permitiendo solo las obras mínimas de mantenimiento sobre lo edificado. En caso de sustitución de la edificación, la obra nueva debe adaptarse a las condiciones establecidas en el Plan.

#### Artículo 12.46. Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:
  - a) Superficie superior a cien (100) metros cuadrados.
  - b) Longitud de fachada  $\geq$  a seis (6) metros.
2. 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 (6) metros.
3. También serán edificables las parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor del presente Plan general.

#### Artículo 12.47. Posición de la edificación en parcela.

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 100, pudiendo destinarse el espacio libre de parcela a uso privativo de cada vivienda o a uso comunitario del conjunto.

#### Artículo 12.48. Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

1. En Suelo Urbano Consolidado, las edificaciones deberán situarse sobre la alineación exterior marcada en este Plan General. En caso de actuaciones de conjunto, las edificaciones podrán retranquearse, siempre que la fachada quede continua en toda la longitud del vial donde se ubiquen. Las edificaciones se retranquearán tres (3) metros del lindero posterior de parcela y en los casos que el ayuntamiento estime oportuno deberá presentarse Estudio de Detalle con estudio volumétrico donde se defina claramente la actuación.
2. En Suelo Urbano o Urbanizable en Transición, o aquel cuya ordenación venga determinada por un planeamiento de desarrollo aprobado, los retranqueos serán aquellos que marquen cada uno de los Planes Parciales o Estudios de Detalle aprobados.

#### Artículo 12.49. Ocupación sobre Rasante.

La superficie de parcela ocupable por la edificación no podrá superar el ochenta por ciento (80%).

#### Artículo 12.50. Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante se podrá ocupar toda la parcela, excepto el retranqueo correspondiente a la fachada principal.

## Artículo 12.51. Altura.

La altura máxima de edificación será la indicada en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada.

## Artículo 12.52. Edificaciones sobre la altura máxima.

Las edificaciones sobre la altura máxima se podrán destinar a uso vividero según las determinaciones del artículo 10.40, siendo la superficie construida máxima el treinta por ciento (30%) de la superficie de parcela, y consumiendo en todos los casos edificabilidad.

## Artículo 12.53. Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el presente Plan, y será como máximo el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad de 1.50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

## Artículo 12.54. Patios.

Los patios interiores de cada vivienda podrán diseñarse libremente, siempre y cuando las piezas habitables tengan luces y ventilación al espacio privativo o público exterior.

## Artículo 12.55. Aparcamientos.

Las edificaciones que se proyecten, deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada cien (100) m<sup>2</sup> construidos dentro de la propia parcela. Se permite la posibilidad de plantear un único acceso y calle de servicio común a planta de garajes dentro de una misma agrupación de viviendas.

## Artículo 12.56. Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

## Artículo 12.57. 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.
  - Hospedaje.
  - Oficinas.

## Artículo 12.58. 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 ciegos de un (1) metro de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de tres (3) metros.
3. 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 Adosada 2

Se remite a las determinaciones del Planeamiento Aprobado.

## Subsección Sexta Bis: Condiciones Particulares de la zona de vivienda Unifamiliar Adosada 3.

## Artículo 12.45 bis. Objeto y delimitación.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada con las letras UAd3.

2. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan e incluidas en ésta zona, que sean disconformes con la nueva ordenación grafiada por éste, en cumplimiento del art. 34 de la LOUA quedarán en situación de fuera de ordenación no pudiendo en ningún caso realizarse ampliaciones de la ocupación de suelo ni construcciones principales sobre los espacios libres de parcela, y permitiendo solo las obras mínimas de mantenimiento sobre lo edificado. En caso de sustitución de la edificación, la obra nueva debe adaptarse a las condiciones establecidas en el Plan.

## Artículo 12.46 bis. Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:
  - a) Superficie superior a cien (100) metros cuadrados.

b) Longitud de fachada  $\geq$  a seis (6) metros.

2. 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 (6) metros.

3. También serán edificables las parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor del presente Plan general.

Artículo 12.47 bis. Posición de la edificación en parcela.

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 o plurifamiliares 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 100, pudiendo destinarse el espacio libre de parcela a uso privativo de cada vivienda o a uso comunitario del conjunto.

Artículo 12.48 bis. Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

1. En Suelo Urbano Consolidado, las edificaciones deberán situarse sobre la alineación exterior marcada en este Plan General. En caso de actuaciones de conjunto, las edificaciones podrán retranquearse, siempre que la fachada quede continua en toda la longitud del vial donde se ubiquen.

2. En Suelo Urbano o Urbanizable en Transición, o aquel cuya ordenación venga determinada por un planeamiento de desarrollo aprobado, los retranqueos serán aquellos que marquen cada uno de los Planes Parciales o Estudios de Detalle aprobados.

Artículo 12.49 bis. Ocupación sobre Rasante.

La superficie de parcela ocupable por la edificación no podrá superar el ochenta por ciento (80%).

Artículo 12.50 bis. Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante se podrá ocupar toda la parcela, excepto el retranqueo correspondiente a la fachada principal.

Artículo 12.51 bis. Altura

La altura máxima de edificación será la indicada en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada.

Artículo 12.52 bis. Edificaciones sobre la altura máxima.

Las edificaciones sobre la altura máxima se podrán destinar a uso vividero según las determinaciones del Artículo 10.40, siendo la superficie construida máxima el treinta por ciento (30%) de la superficie de parcela, y consumiendo en todos los casos edificabilidad.

Artículo 12.53 bis. Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el presente Plan, y será como máximo el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad de 1.50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Artículo 12.54 bis. Patios.

Los patios interiores de cada vivienda podrán diseñarse libremente, siempre y cuando las piezas habitables tengan luces y ventilación al espacio privativo o público exterior.

Artículo 12.55 bis. Aparcamientos.

Las edificaciones que se proyecten, deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada cien (100) m<sup>2</sup> construidos dentro de la propia parcela. Se permite la posibilidad de plantear un único acceso y calle de servicio común a planta de garajes dentro de una misma agrupación de viviendas.

Artículo 12.56 bis. Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 12.57 bis. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Locales comerciales.
- Hospedaje.
- Oficinas.

Artículo 12.58 bis. 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 ciegos de un (1) metro de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de tres (3) metros.
3. 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 Séptima: Condiciones Particulares de la zona de vivienda Unifamiliar Aislada-Pareada.

Artículo 12.59. Objeto y delimitación.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada con las letras UAs.

Artículo 12.60. Condiciones Particulares de Parcelación.

Serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- a) Superficie superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- b) Longitud de fachada  $\geq$  a diez (10) metros.

Se respetará la parcelación existente en el catastro y se admitirá la agrupación de parcelas si alguna de ellas es insuficiente para el desarrollo de una vivienda.

Artículo 12.61. Posición de la edificación en parcela.

Será la edificación aislada, que es aquella constituida por cuerpos de edificación cuyos paramentos o fachadas están retranqueados de los linderos interiores de parcela.

Podrán parearse las edificaciones siempre que aumente la separación a linderos libres laterales a seis (6) metros.

Artículo 12.62. Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

1. Las edificaciones se separarán de todos los linderos un mínimo de tres (3) metros.
2. En el caso de edificaciones pareadas, la separación a los linderos laterales libres será como mínimo de seis (6) metros.

Artículo 12.63. Ocupación sobre Rasante.

La superficie de parcela ocupable por la edificación no podrá superar el cuarenta por ciento (40%).

Artículo 12.64. Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante se podrá ocupar toda la parcela, excepto el retranqueo correspondiente a la fachada principal y a la trasera.

Artículo 12.65. Altura.

La altura máxima de edificación será la indicada en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada.

Artículo 12.66. Edificaciones sobre la altura máxima.

Las edificaciones sobre la altura máxima sí podrán destinarse a uso vividero.

Artículo 12.67. Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el presente Plan, y como máximo será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad de 0,60 M2T/M2S.

Artículo 12.68. Patios.

Los patios interiores de cada vivienda podrán diseñarse libremente, siempre y cuando las piezas habitables tengan luces y ventilación al espacio privativo o público exterior.

Artículo 12.69. Aparcamientos.

Las edificaciones que se proyecten, deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada cien (100) m<sup>2</sup> construidos dentro de la propia parcela.

Artículo 12.70. Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

**Artículo 12.71. 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.
  - Hospedaje.
  - Oficinas.

**Artículo 12.72. 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 ciegos de un (1) metro de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de tres (3) metros.
3. 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 industrial.****Artículo 12.73. Objeto y delimitación.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada con la letra I.

**Artículo 12.74. Condiciones Particulares de Parcelación.**

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.13 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- a) Superficie superior a trescientos (300) metros cuadrados.
- b) Diámetro de la circunferencia inscribible diez (10) metros.
- c) Todas las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General son admisibles.

**Artículo 12.75. Posición de la edificación en parcela.**

1. Con carácter general las edificaciones se ajustarán a la línea de fachada existente, o a las alineaciones señaladas por los instrumentos de planeamiento aprobados.
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 del documento básico CTE-SI.

**Artículo 12.76. Ocupación sobre Rasante.**

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela.

**Artículo 12.77. Ocupación Bajo Rasante.**

Bajo rasante podrá construirse dos (2) plantas sótano, con la misma superficie ocupada efectivamente por la edificación sobre rasante.

**Artículo 12.78. Altura.**

La altura máxima permitida será de dos (2) plantas (PB+1), con una altura métrica máxima de siete con cincuenta (7,50) metros.

**Artículo 12.79. Edificabilidad neta.**

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el presente Plan, y será como máximo el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por un coeficiente de edificabilidad de 1.0 M2T/M2S.

**Artículo 12.80. Aparcamientos**

Las edificaciones que se proyecten, deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en el interior de la parcela, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil del taller.

**Artículo 12.81. Construcciones auxiliares.**

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación. Asimismo se autorizará únicamente la «vivienda guardería» en las grandes industrias.

#### Artículo 12.82. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado es el Industrial, en sus categorías de Industria y Almacenamiento, cuyas actividades quedan definidas en el art. 10.143. sobre «Definición y Usos Pormenorizados del Uso Industrial», contenido en el Título X de las presentes Normas.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Hotelero.
- Locales Comerciales.
- Oficinas.
- Dotacional. .

3. Se establece la posibilidad de que en casos con edificios singulares, siempre que esté justificado por las necesidades del uso industrial a implantar, y manteniendo la edificabilidad, se podrá tramitar un Estudio de Detalle de acuerdo con el artículo 15 de la LOUA.

#### Artículo 12.83. 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 Novena: Condiciones Particulares de la zona Industrial 2

Se remite a las determinaciones del Planeamiento Aprobado.

Subsección Décima: Condiciones Particulares de la zona Comercial-Artesanal.

#### Artículo 12.84. Objeto y delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada con la letra CA.

#### Artículo 12.85. Condiciones Particulares de Parcelación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.13 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- a) Superficie superior a trescientos (300) metros cuadrados.
- b) Diámetro de la circunferencia inscribible diez (10) metros.
- c) Todas las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General son admisibles.

#### Artículo 12.86. Posición de la edificación en parcela.

1. Con carácter general las edificaciones se ajustarán a la línea de fachada existente.

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. A estos retranqueos se les dará un tratamiento ajardinado y arbolado.

#### Artículo 12.87. Ocupación sobre Rasante.

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela.

#### Artículo 12.88. Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrán construirse dos (2) plantas sótano, con la misma superficie ocupada efectivamente por la edificación sobre rasante.

#### Artículo 12.89. Altura.

La altura máxima permitida será de dos (2) plantas (PB+1), con una altura métrica máxima de siete con cincuenta (7,50) metros.

#### Artículo 12.90. Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el presente Plan, y como máximo será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por un coeficiente de edificabilidad de 1.0 M2T/M2S.

**Artículo 12.91. Aparcamientos**

Las edificaciones que se proyecten, deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en el interior de la parcela.

**Artículo 12.92. Construcciones auxiliares.**

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

**Artículo 12.93. Condiciones Particulares de Uso.**

1. El uso predominante es el Comercial-Artesanal, admitiéndose los comercios, oficinas, almacenes, talleres artesanales y pequeña industria, espectáculos y salas de reunión. No se permitirán actividades nocivas ni molestas, debido a la proximidad de los usos residenciales. Las actividades industriales compatibles con el uso comercial artesanal son la que se especifican en el Título X de las presentes normas (artículo 10.140. E. Actividad industrial en grado 5).

2. Se permitirá el uso residencial solamente para la construcción de vivienda guardería en grandes industrias.

**Artículo 12.94. 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 Décimoprimera: Condiciones Particulares de la zona Centros Terciarios****Artículo 12.95. Objeto y delimitación.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada con la letra T.

**Artículo 12.96. Condiciones Particulares de Parcelación.**

Las parcelas edificables serán las indicadas en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada.

En el caso de nuevas parcelaciones, la superficie mínima se fija en trescientos (300) metros cuadrados y al ancho mínimo de parcela a vía pública será de diez (10) metros.

**Artículo 12.97. Posición de la edificación en parcela.**

Se asumen las líneas de edificación consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan. En caso de nuevas edificaciones, estas se adaptarán a las alineaciones y rasantes fijadas en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada.

**Artículo 12.98. Ocupación sobre Rasante.**

1. La ocupación de la parcela por la edificación será del ochenta por ciento (80%) de la superficie neta de parcela.

2. La superficie ocupable calculada según la regla anterior podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido sobre separación a linderos y entre edificaciones.

**Artículo 12.99. Ocupación Bajo Rasante.**

Las construcciones bajo rasantes podrán ocupar la totalidad de la parcela.

**Artículo 12.100. Altura.**

La altura máxima de edificación para el Suelo Urbano Consolidado será la indicada en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada. La altura máxima de edificación para el Suelo Urbanizable en Transición será la determinada en el Plan Parcial correspondiente. En su defecto, para edificaciones ya consolidadas se admitirá una altura de 2 plantas, permitiéndose en su caso las edificaciones por encima de la altura reguladora establecidas en el artículo 12.40.

**Artículo 12.101. Edificaciones sobre la altura máxima.**

En caso de uso hospedaje (como uso compatible) o de restauración, las edificaciones sobre la altura máxima se podrán realizar y destinar a uso vivero según las determinaciones del artículo 10.40, siendo la

superficie construida máxima el treinta por ciento (30%) de la superficie de parcela, y consumiendo en todos los casos edificabilidad a partir de veinticinco (25) metros cuadrados construidos.

#### Artículo 12.102. Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el presente Plan, y como máximo será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela por un coeficiente de edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, a excepción de las parcelas ya consolidadas recogidas expresamente.

#### Artículo 12.103. Patios.

Se autorizarán los patios interiores siempre y cuando se garantice la iluminación y ventilación de las superficies, de acuerdo con las Normas Generales de la Edificación.

#### Artículo 12.104. Aparcamientos.

Las edificaciones que se proyecten, deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en el interior de la parcela.

#### Artículo 12.105. Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

#### Artículo 12.106. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el de Centros y Servicios Terciarios, definido en el artículo 10.6 de las presentes Normas.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Hospedaje.

#### Artículo 12.107. 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 diáfnas 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 Decimosegunda: Condiciones Particulares de la zona de Equipamientos

#### Artículo 12.108. Delimitación y Subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada con la categoría de uso equipamientos estableciéndose las siguientes subzonas correspondientes a distintos usos pormenorizados: Ed- Equipamiento Deportivo, Ee- Equipamiento Educativo, Si- Servicios de Interés Público y Social.

#### Artículo 12.109. Condiciones Particulares y de Edificación.

1. Las edificaciones de uso dotacional cumplirán, con carácter general, con las condiciones urbanísticas de posición y forma de la edificación que se establecen en la ordenanza de edificación asignada a su entorno más próximo.

2. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona.

3. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.

4. Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

5. En parcelas incluidas en el Centro Tradicional 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, las condiciones de edificabilidad, ocupación y altura máxima serán las establecidas en ordenanzas para la zona o manzana donde se implante el equipamiento. En caso de coincidir varias, el Ayuntamiento decidirá cuál de ellas será de aplicación.

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 Churriana de la Vega podrá fijar en cada caso las condiciones de posición y forma de los edificios, en función de su posición urbana y de los usos a que se destinen. No obstante el Ayuntamiento podrá tramitar un Estudio de Detalle para ordenar volúmenes y ajustar la edificabilidad y ocupación al uso equipamental necesario. En todo caso no se superarán los parámetros de la ordenanza Centro Tradicional

#### Subsección Decimotercera: Condiciones Particulares de la zona de Transportes, Servicios Urbanos e Infraestructuras

##### Artículo 12.110. Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada con las letras IU.

##### Artículo 12.111. Condiciones Particulares y 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.

#### Subsección Decimocuarta: Condiciones Particulares de la zona de Espacios Libres

##### Artículo 12.112. Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada con la categoría de uso Espacios Libres, estableciéndose los siguientes usos pormenorizados: pq- Parques, pj- Zonas verdes, Jardines y Plazas, fe- Recinto Ferial.

##### Artículo 12.113. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Parques.

1. Los parques centrales, 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, con las siguientes condiciones y restricciones:

a) Podrán realizarse edificaciones para el funcionamiento de las áreas deportivas (gradas, vestuarios, etc), 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 veinte por ciento (20%) 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.

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.

4. Se respetarán las servidumbres de paso de acceso a edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente plan, no pudiéndose establecer nuevas servidumbres con posterioridad.

##### Artículo 12.114. Condiciones Particulares de las Zonas Verdes, Jardines y plazas.

1. Las zonas verdes, que se identifican en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada, se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado, la plantación de arbustivas y tapizantes, la pavimentación y el mobiliario urbano. Admitirán usos públicos deportivos, recreativos y sociales subordinados a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

2. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que presente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

3. Se respetarán las servidumbres de paso de acceso a edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente plan.

4. Junto al corredor Verde de la Acequia Arabuleila, se ha establecido un vial público de 3 metros de ancho para permitir que las edificaciones situadas al borde puedan dar fachada principal al mismo y que hace viable el acceso a las edificaciones.

Artículo 12.115. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Áreas de Ocio, recinto ferial.

1. Estas áreas 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 ochenta por ciento (80%) 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, cultural, recreativo, de espectáculos, de interés público y social.

5. Para la regulación de la implantación de edificaciones y kioscos en el ferial será de aplicación la ordenanza municipal específica elaborada para ésta zona.

### CAPÍTULO III

#### La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado.

##### Sección 1.ª Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 12.116. 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, configuran la ordenación detallada 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 el Plano de Ordenación Estructural del Núcleo: Áreas de Reparto 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 X, 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 las Áreas de Suelo Urbano No Consolidado, que comprenden la determinación del aprovechamiento lucrativo y patrimonializable, 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 12.117. Alcance de las Determinaciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.

1. La ordenación pormenorizada de las distintas áreas incluidas en 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, 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 Especiales previstos y delimitados para el desarrollo del presente Plan General, en coherencia con lo establecido por el art. 14.3 de la LOUA, 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, en coherencia con lo establecido por el art. 15 de la LOUA, 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, aprovechamiento, ni la densidad de viviendas resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores y en todo caso se cumplirá lo establecido por la LOUA.

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.

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.

## Sección 2.<sup>a</sup> Ordenanzas de edificación y uso del suelo de las distintas áreas y sectores de Suelo Urbano no Consolidado.

### Artículo 12.118. 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 correspondiente a la calificación asignada en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada del Plan General.

2. En las áreas sobre las que se desarrollen 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 artículo 10.6 del Título X de las Normas.

## Sección 3.<sup>a</sup> Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado

### Artículo 12.119. 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 Estructural del Núcleo: Áreas de Reparto.

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 12.120. 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 12.121. 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 Estructural del Núcleo: Áreas de Reparto, 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 38 apartado 1 del RGU.

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 4.ª Áreas de Reforma Interior, Planeamiento de Desarrollo y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 12.122. 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 Títulos Décimo y cuanto les fuere de aplicación del Título Duodécimo.

Artículo 12.123. 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 se ajustarán a la medición real, en caso de que ésta no coincida con la establecida en el presente Plan.

c) Trazados y alineaciones: En los ámbitos sometidos a Planeamiento Especial 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.

d) Usos y reservas: En los ámbitos sometidos a Planeamiento 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 12.124. Actuaciones en Áreas Remitidas a Planeamiento Ulterior.

1. Hasta tanto no esté definitivamente aprobados los 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 aspecto 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. 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.

Artículo 12.125. 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, y en coherencia con lo establecido con el art.

55.1 de la LOUA, podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) 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.

b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

c) 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.

d) 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 traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

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

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 12.126. 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 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 5.ª Programación de las Actuaciones en el Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 12.127. 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. Los plazos en los cuales debe desarrollarse el planeamiento propuesto se han establecido en tres fases, cada una de ellas de 4 años.
3. 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 12.128. 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 dichos Planes.

## TÍTULO XIII

## PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL

## CAPÍTULO I

## Disposiciones Generales

Artículo 13.1. Contenido y Alcance.

Las Normas contenidas en este Título tienen por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés municipal histórico, arquitectónico y urbanístico así como del paisaje urbano del municipio de Churriana de la Vega.

Artículo 13.2. Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural.

Para las finalidades de protección del Patrimonio Cultural del municipio de Churriana de la Vega, previstas en este Plan General, se consideran los siguientes instrumentos en aplicación de la LOUA:

1. Las presentes Normas de Protección del Patrimonio.
2. El Catálogo Urbanístico.

Artículo 13.3. Sujetos Responsables de la Protección del Patrimonio.

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio de Churriana de la Vega 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 Churriana de la Vega, 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 13.4. Medios Económicos para la Protección del Patrimonio.

Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio de Churriana de la Vega previstas en este Plan, se consideran los siguientes medios económicos:

- a) Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autónoma.
- b) La inversión directa Municipal.
- c) La concertación de actuaciones entre la Administración Autónoma y el Ayuntamiento de Churriana de la Vega.
- d) Los recursos propios aplicados para la protección, conservación y mejora de los bienes protegidos por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos.
- e) Las subvenciones de las Administraciones Central y Autónoma a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
- f) La subvención con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Ayuntamiento de Churriana de la Vega a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.

Artículo 13.5. Prevalencia de los Instrumentos de Aplicación de la Legislación del Patrimonio Histórico.

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.

Artículo 13.6. 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 13.7. Aplicación del Catálogo Urbanístico.

1. El Catálogo Urbanístico 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 Urbanístico, en cuanto documento singularizado, prevalece en sus determinaciones específicas sobre el resto de documentos que integran el presente Plan.

Artículo 13.8. 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.

2. El Catálogo Urbanístico que complementa al presente Plan incluye los Bienes de Interés Cultural declarados e incoados en el Municipio de Churriana de la Vega en el Nivel 1 de Protección Monumental.

3. La declaración de nuevos Bienes de Interés Cultural o su desclasificación no supone modificación del presente Plan o del Catálogo Urbanístico complementario al mismo.

Artículo 13.9. Régimen de hallazgos casuales.

Según lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, la aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente.

## CAPÍTULO II

### Normas de protección del patrimonio arquitectónico

#### Sección 1.ª: Disposiciones Preliminares

Artículo 13.10. Protección del Patrimonio Arquitectónico.

La protección del Patrimonio Arquitectónico del municipio de Churriana de la Vega se realiza mediante la inclusión de las edificaciones pertenecientes al mismo en el Catálogo Urbanístico que complementa este Plan General, así como su clasificación en seis niveles de protección diferenciados atendiendo a sus valores históricos, artísticos, espaciales, tipológicos, ambientales, etc.

Artículo 13.11. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico.

1. En los bienes integrantes del Patrimonio Arquitectónico incluidos en el Catálogo Urbanístico 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.

## Sección 2ª: Ámbito de Aplicación y Niveles de Protección

## Artículo 13.12. Aplicación de las Normas de Protección.

Las normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a las parcelas y edificaciones que se identifican en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Catálogo Arquitectónico.

## Artículo 13.13. Niveles de Protección.

A los efectos de la aplicación de estas normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

- NIVEL 1. Monumental.
- NIVEL 2. Singular.
- NIVEL 3. Tipológico.
- NIVEL 4. Ambiental.
- NIVEL 5. Edificaciones en el medio rural.
- NIVEL 6. Etnológico.

## Sección 3ª: Condiciones comunes a todos los niveles de protección

## Artículo 13.14. Condiciones de parcelación de los edificios protegidos.

1. En edificaciones incluidas en el Catálogo Urbanístico, no están permitidas las agregaciones o segregaciones de parcelas. Solo se podrán modificar parcelarios excepcionalmente si con ello se pretende restituir un parcelario histórico y si la situación final supone una mejora para la conservación y preservación de los valores de las edificaciones. Con carácter excepcional y siempre con informe previo favorable de la Administración Cultural competente, se podrán permitir operaciones de agregación o segregación, si quedará demostrado debidamente en la documentación presentada al efecto que dicha operación es necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del bien inmueble.

2. La documentación mínima a presentar para solicitar agregación o segregación de parcelas es la que a continuación se detalla pudiendo exigirse la aportación de una mayor documentación e inclusive la visita técnica del inmueble por parte de los técnicos de ambas administraciones a fin de valorar in situ las condiciones y valores del mismo:

a) Estudio histórico del inmueble. Estudio de los valores patrimoniales del inmueble, realizado por un técnico competente con conocimiento en tutela patrimonial, en el que se analicen las etapas históricas constructivas del edificio, así como todos los valores que pueda presentar tales como los artísticos, históricos, tipológicos, etnográficos, etc; y relacionándolo con las propuestas arquitectónicas a realizar.

b) Reportaje fotográfico actual tanto interior como exterior, reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubierta, detalles constructivos y elementos singulares o de valor.

c) Levantamiento del edificio a escala mínima 1:100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas, secciones suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales del inmueble.

d) Memoria justificativa de las condiciones del edificio, descripción del mismo, elementos constructivos, etc. que justifique los motivos de la modificación, que afectará a todo o a parte del inmueble.

e) Proyecto Básico de la edificación resultante de la operación con la definición de sus plantas, alzados y secciones.

## Artículo 13.15. 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 Urbanístico prohibiese 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 13.16. Condiciones de edificación.

1. Las determinaciones de las fichas individualizadas del Catálogo Urbanístico 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.

3. En todo caso, las alturas previstas en la fichas individualizadas del Catálogo Urbanístico serán de aplicación en los tres (3) primeros metros desde las alineaciones exteriores, si bien podrán realizarse obras de reforma sobre edificios catalogados sin alcanzar la altura máxima si ésta se hubiera de materializar mediante remonte.

#### Artículo 13.17. 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.

### Sección 4.ª Nivel 1, Monumental

#### Artículo 13.18. Definición y Ámbito de aplicación.

1. El nivel de Protección Monumental 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 Churriana de la Vega. Reúnen requisitos para ser declarados o incoados como BIC, o para ser inscritos de manera específica en el Catálogo general del Patrimonio Andaluz.

2. El Valor Monumental se divide en dos categorías:

- B.I.C. Bienes de Interés Cultural, declarados o incoados,
- Inscritos o propuestos por el presente Plan en el CGPHA.

3. Los edificios comprendidos en este Nivel son los identificados respectivamente con las siglas NM-bic, y NM- en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Catálogo Urbanístico. En las fichas correspondientes del catálogo se especifican las declaraciones de BIC existentes.

#### Artículo 13.19. Condiciones particulares de edificación.

1. Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares o otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o de su entorno.

2. 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 Sexto de estas Normas Urbanísticas.

3. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

4. 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.

### Sección 5.ª Nivel 2, Singular

#### Artículo 13.20. Definición y Ámbito de aplicación.

1. El nivel de Protección Singular es el asignado a los edificios cuya conservación debe garantizarse íntegramente por tratarse de elementos singulares de notable interés histórico-arquitectónico. Por su carácter singular estos edificios constituyen elementos urbanos sobresalientes, cualificadores de su entorno y representativos de la memoria histórica de Churriana de la Vega. Reúnen requisitos para ser inscritos de manera genérica en el Catálogo general del Patrimonio Andaluz.

2. Los edificios comprendidos en este Nivel son los identificados como NS- en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Catálogo Arquitectónico y los representados en las fichas correspondientes del catálogo.

#### Artículo 13.21. 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 Sexto 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.

#### Sección 6.ª Nivel 3, Tipológico

Artículo 13.22. Definición y Ámbito de aplicación.

1. Este nivel se ha asignado a los edificios que destacan del conjunto edificado de Churriana de la Vega, edificios del patrimonio residencial y civil que son ejemplos arquitectónicos de un valor añadido pues, además de contar con fachadas significativas, su organización tipológica presenta elementos de valor espacial y arquitectónico.

2. Los edificios comprendidos en este nivel son los identificados en el Plano de Catálogo genéricamente con las siglas VT.

Artículo 13.23. Condiciones particulares de la edificación.

1. En este nivel, además de los tipos de obras permitidos en el nivel anterior, se admiten las obras de reestructuración parcial, conservando siempre los elementos especificados en su ficha individual de catálogo.

2. En todo caso deberán atender a criterios de conservación, restauración y rehabilitación de todos los elementos arquitectónicos que definan la conformación arquitectónica global exterior: volumetría, fachada y cubiertas; y los elementos fundamentales de su conformación tipológica interior, espacios de acceso, patios, escaleras, crujiás con bóvedas, elementos de valor artístico estructural como columnas, zapatas, alfarjes, etc. Con especial respeto de los elementos especificados en su ficha respectiva.

3. Las intervenciones de reestructuración parcial de la edificación deberán conservar los elementos establecidos individualizadamente en cada ficha, a excepción de las partes grafiadas en el esquema tipológico en planta de su ficha como «otras construcciones», e integrarlos de forma coherente en el conjunto. Igualmente deberán conservarse e integrarse aquellos elementos que se consideren de interés a la vista del levantamiento de la edificación y del anteproyecto de edificación que se proponga.

#### Sección 7.ª Nivel 4, Ambiental

Artículo 13.24. 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 Churriana de la Vega. Los edificios comprendidos en este Nivel son los identificados como NA- (Nivel Ambiental), en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Catálogo Arquitectónico y los representados en las fichas correspondientes del catálogo.

2. En estos edificios debe garantizarse en cualquier caso la conservación de la fachada así como la primera crujiá. Se permitirá no obstante con carácter excepcional la demolición de los elementos estructurales de dicha crujiá cuando las condiciones de conservación así lo aconsejen por ser inviable su recuperación, debiendo restituirse los nuevos elementos manteniendo las dimensiones básicas tanto en planta como en sección de la misma.

Artículo 13.25. 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 Sexto 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 crujiá de edificación e integrarlas coherentemente con el resto de la edificación.

3. Los tipos de intervenciones permitidos además de los autorizados en los niveles anteriores son las obras de reestructuración mayoritaria con respeto de los elementos a conservar señalados en las Fichas de Catálogo.

4. En todo caso deberán atender a criterios de conservación, restauración y rehabilitación de todos los elementos arquitectónicos que definan la conformación arquitectónica global exterior, que indica genéricamente: volumetría, fachada y cubiertas; y el mantenimiento específico de los elementos caracterizadores como huecos en fachada, balcones, zócalos, aleros, cornisas, decoración, rejería, carpinterías tradicionales y terminaciones. Estas consideraciones genéricas se completarán y matizarán con las especificaciones individuales de las fichas de catálogo.

5. Las intervenciones de reestructuración parcial de la edificación deberán conservar los elementos establecidos individualizadamente en cada ficha.

6. En ningún caso las intervenciones de reestructuración mayoritaria conllevarán el vaciado completo de la edificación, teniendo que conservar elementos de su conformación interna conectados con el exterior como altura de plantas, patios y acceso.

7. Salvo que se exprese lo contrario en la Ficha de Catálogo específica del bien, se podrán autorizar, con carácter excepcional, obras puntuales de reforma de huecos en la fachada siempre que estén debidamente justificadas y no desvirtúen los valores arquitectónicos, formales o tradicionales por los que haya sido catalogada, previo informe favorable de la Administración cultural competente.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

#### Sección 8.ª Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados

##### Artículo 13.26. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.

Las construcciones e instalaciones colindantes a edificios catalogados así como todas las construcciones situadas en un radio de cincuenta (50) metros deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianería, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. La composición de la nueva fachada se integrará con las edificaciones protegidas armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y la catalogada.

#### Sección 9.ª Nivel 5, Construcciones en medio rural

##### Artículo 13.27. Definición y Ámbito de aplicación.

1. El nivel de protección V 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 éste nivel son las representadas en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal: Ordenación Pormenorizada.

Artículo 13.28. 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.

3. Los usos permitidos serán acordes con la regulación del suelo no urbanizable en el que se sitúan.

#### Sección 10.<sup>a</sup> Nivel 6. Etnológico

Artículo 13.29. Definición y Ámbito de aplicación.

1. Según lo expresado por la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz en su Título IV, Artículo 26 se incluyen aquí las «construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura y actividades tradicionales del pueblo andaluz, que merezcan ser preservados por su valor etnológico».

2. Los elementos incluidos en éste nivel son las representadas en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal y del Núcleo: Ordenación Pormenorizada.

Artículo 13.30. Condiciones particulares derivadas de la protección.

1. Los elementos comprendidos en éste nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras tendentes a la buena conservación del patrimonio, 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.

#### Sección 11.<sup>a</sup> Normas de Procedimiento

Artículo 13.31. 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 declarados o incoados Bien de Interés Cultural o a sus entornos, 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 13.32. Régimen de licencias en los edificios catalogados.

1. El Ayuntamiento de Churriana de la Vega 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.

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 13.33. 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, 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 13.34. 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 13.35. 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 Centro Tradicional de Churriana de la Vega 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 Centro Tradicional, que quedan recogidas en el Título Duodécimo de estas Normas Urbanísticas.
- b) El establecimiento de normas que regulan las instalaciones exteriores a los edificios, igualmente comprendidas en el Título Duodécimo como parte de las ordenanzas de edificación y uso de las distintas zonas urbanas de Churriana de la Vega.
- 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 Centro Tradicional y del medio urbano en general.

Artículo 13.36. 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 exigiese 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 2ª. Limitaciones a la publicidad exterior situada en la edificación.

Artículo 13.37. 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 Centro Tradicional 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 Centro Tradicional:

a) La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas o cercas, 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 medianerías 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, empresa, 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.

FICHAS TÉCNICAS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON UNIDAD DE EJECUCIÓN

<b>NOMBRE:</b> ÁREA DE REFORMA INTERIOR 01		<b>CÓDIGO SECTOR:</b> UR-ARI-01
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL</b>		
Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta m <sup>2</sup> : 8.047,00
Uso global:	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad: 1,30
Área de reparto:	AR-01	Superf. edif. total m <sup>2</sup> : 10.461,10
S.G. E. adscrito m <sup>2</sup> :		Aprov. objetivo (u.a): 9.676,52
Cargas externas del sector (u.a):	0,00	Aprov. medio AR: 1,203
Aprov. subjetivo del sector (u.a):	9.676,52	Ayto 10%: 967,65
		Proprietarios 90%: 8.703,97
		Nº Viviendas Total: 80

Densidad vive/ha: 100,00

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO**

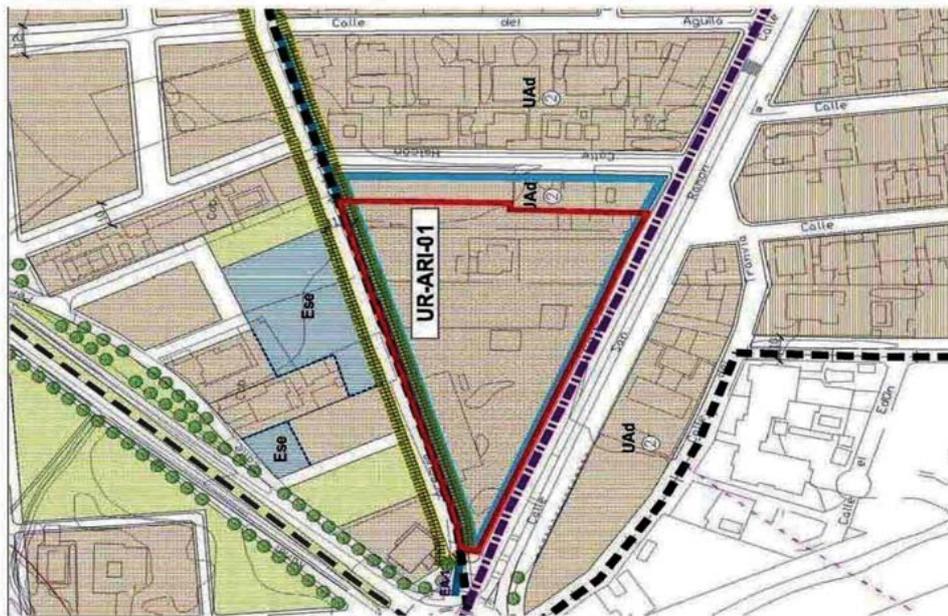
Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edific. Coef. de uso	Aprov. (u.a)
UR-MC	Manzana Cerrada	70,00	7.322,77	1,00
UR-MC.VPO	VPO	30,00	3.138,33	0,75

DOTACIONES PÚBLICAS	Propuesta (m2)	Mínimo de la LOUA (m2)
Equipamientos	1.694,00	1.255,00
Espacio Libres	2.540,00	1.983,00
Numero de Plazas de Aparcamiento	53	52

<b>Figura de Planeamiento:</b> Plan Especial de Reforma Interior	<b>Fase:</b> 1
<b>Iniciativa de Planeamiento:</b> Privada	<b>Prioridad:</b> Alta
<b>Sistema de actuación:</b> Compensación	

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

**OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN**  
 De conformidad con lo previsto en la disposición adicional 2ª de la Ley 8/2007 de 26 de mayo de suelo, los terrenos, edificaciones e instalaciones afectos a la defensa Nacional, deben ser sometidos a informe vinculante de la Administración del Estado con carácter previo a su aprobación.  
 Se deberá contar con resolución favorable de las concesiones necesarias para abastecimiento en el Término municipal de Churriana, justificándose en todo caso los consumos a las dotaciones máximas establecidas en el Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir (2011/14/16), antes de iniciar cualquier crecimiento previsto en el PGOU.  
 Antes de cualquier crecimiento futuro previsto en dicho Plan deberá o bien estar construida la ampliación de la EDAR de los Vados y estar conectados los colectores de Churriana a uno de los colectores principales de dicha EDAR, o bien deberá estar construida la EDAR propuesta en la documentación aportada, debiendo para ello estar diseñada para los habitantes equivalentes previstos para el año horizonte y contar con autorización de vertido.  
 La figura de planeamiento de suelo se realizará en un plazo máximo de 24 meses. Los proyectos de reparcelación y urbanización se realizarán en un plazo máximo 24 meses desde la aprobación definitiva de la figura de planeamiento de desarrollo correspondiente. Las obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la aprobación definitiva de los proyectos anteriores.  
 Las obras de edificación de las viviendas protegidas se realizará en un plazo máximo de 48 meses desde la recepción de las obras de urbanización.



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON UNIDAD DE EJECUCIÓN



<b>NOMBRE:</b> ÁREA DE REFORMA INTERIOR 02		<b>CÓDIGO SECTOR:</b> UR-ARI-02	
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL</b>			
Categoría de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta m <sup>2</sup> :	3.689,00
Uso global	TERCIARIO	Coef. edificabilidad:	0,39
Área de reparto	AR-02	Superf. edif. total m <sup>2</sup> :	1.514,37
S.G.E. adscrito m <sup>2</sup> :		Aprov. objetivo (u.a):	1.332,65
Cargas externas del sector (u.a):	0,00	Aprov. medio AR:	0,343
Aprov. subjetivo del sector (u.a):	1.332,65	Apto 10%:	133,26
		Propietarios 90%:	1.199,38
		Nº Viviendas	Total:

Densidad vive/ha:

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER POR MENORIZADO**

Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edific. Coef. de uso	Aprov. (u.a)
UR-T	Terciario	100,00	1.514,37	0,69

DOTACIONES PÚBLICAS	Propuesta (m <sup>2</sup> )	Mínimo de la LOUA (m <sup>2</sup> )
Equipamientos	156,00	156,00
Espacios Libres	389,00	389,00
Numero de Plazas de Aparcamiento	8	8

<b>Figura de Planeamiento:</b> Plan Especial de Reforma Interior	<b>Fase:</b> 1
<b>Iniciativa de Planeamiento:</b> Privada	<b>Prioridad:</b> Alta
<b>Sistema de actuación:</b> Compensación	

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Área de reforma interior. Ordenación de suelo existente.  
 De conformidad con lo previsto en la disposición adicional 2ª de la Ley 9/2007, de 28 de mayo, de suelo, los terrenos, edificaciones e instalaciones afectos a la defensa Nacional, deben ser sometidos a informe vinculante de la Administración del Estado con carácter previo a su aprobación.  
 Se considera vinculante que el planeamiento de desarrollo ubique los locales, espacios libre o equipamientos en las zonas de contacto entre el uso Comercial y residencial existente y el uso Residencial propuesto en el UR-ARI-02, para evitar los posibles conflictos que pudieran surgir.  
 Se deberá contar con resolución favorable de las concesiones necesarias para abastecimiento en el Término municipal de Churriana, ajustándose en todo caso los consumos a los valores máximos establecidos en el Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir (C303hualad), antes de iniciar cualquier crecimiento previsto en el PDOU.  
 Antes de cualquier crecimiento futuro previsto en dicho Plan deberá o bien estar concluida la ampliación de la EDAR de los Vados y estar conectados los colectores de Churriana a uno de los colectores principales de dicha EDAR, o bien deberá estar concluida la EDAR propuesta en la documentación aportada, obteniendo para ello el consentimiento de los habitantes equivalentes previstos para el año horizonte y contar con autorización de vertido.  
 Previo a su desarrollo será necesario justificar la compatibilidad con los usos colindantes y para ello, su correspondiente Plan Especial de Reforma Interior incluirá un estudio acústico del sector en relación con las actividades colindantes.  
 La figura de planeamiento de desarrollo se realizará en un plazo máximo de 24 meses. Los proyectos de reparación y urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la aprobación definitiva de la figura de planeamiento de desarrollo correspondiente. Las obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la aprobación definitiva de los proyectos anteriores.





SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON UNIDAD DE EJECUCIÓN

**NOMBRE:** ÁREA DE REFORMA INTERIOR 04 **CÓDIGO SECTOR:** UR-ARI-04

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO
Superficie bruta m <sup>2</sup> :	22.863,00
Uso global:	RESIDENCIAL
Coef. edificabilidad:	1,30
Área de reparto:	AR-04
Superf. edif. total m <sup>2</sup> :	29.747,90
S.G. E. adscripción m <sup>2</sup> :	
Aprov. objetivo (u.a):	27.516,81
Cargas externas del sector (u.a):	0,00
Aprov. medio AR:	1,203
Aprov. subjetivo del sector (u.a):	27.516,81
Apro 10%:	2.751,68
Propietarios 90%:	24.765,13

Densidad viviendas/ha: 100,00 **Nº Viviendas Total:** 228

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO**

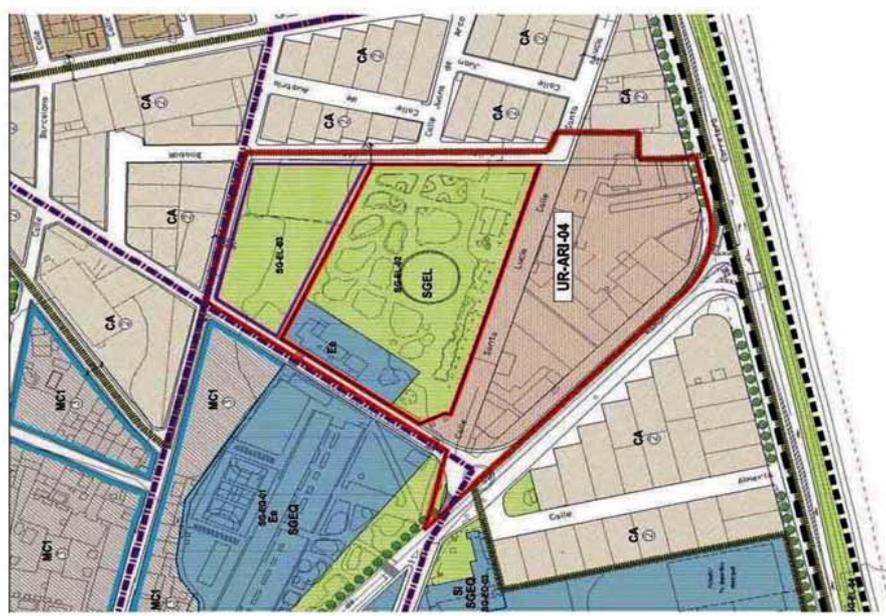
Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edific. Coef. de uso	Aprov. (u.a)
UR-MC	Manzana Cerrada	70,00	20,523,53	20.823,53
UR-MC-VPO	VPO	30,00	8,924,37	6.693,28

DOTACIONES PÚBLICAS		Propuesta (m <sup>2</sup> )	Mínimo de la LOUA (m <sup>2</sup> )
Equipamientos		3.570,00	3.570,00
Espacios Libres (Dotaciones locales)		5.395,00	5.395,00
Sistema General de Espacios Libres		4.880,00	
Número de Plazas de Aparcamiento:		178	178
Figura de Planeamiento:	Plan Especial de Reforma Interior		
Iniciativa de Planeamiento:	Privada		
Sistema de actuación:	Compensación		

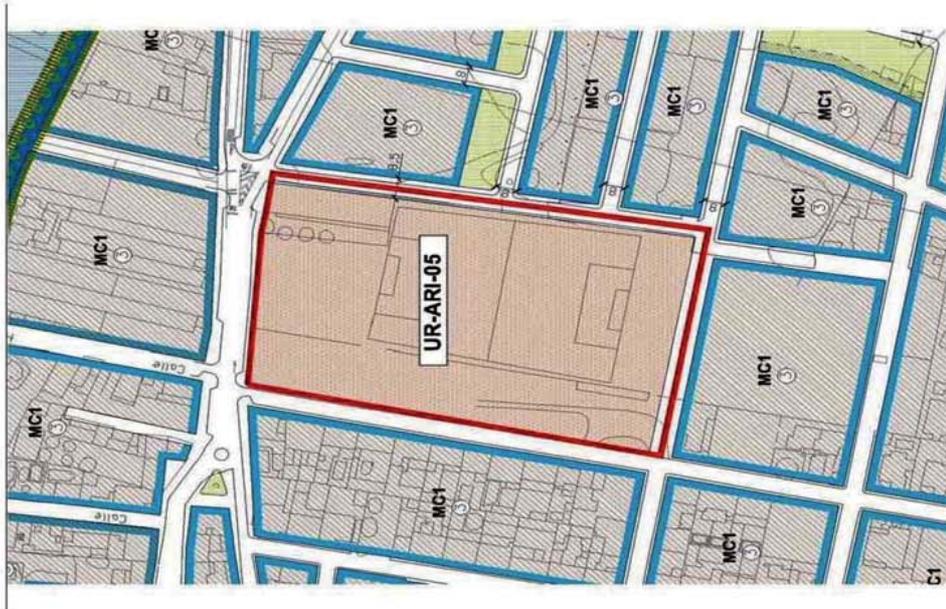
**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**  
 Cambio de uso y reordenación de la zona situada junto a la carretera de Alhama y el parque de la Paz. Se trata de una remodelación integral del área, de gran importancia dentro del municipio por su situación estratégica, la superficie de espacio libre que se aprueba en consonancia con el parque de la Paz. Se prevé el uso del subsuelo, mediante el soterramiento de la calle Santa Loba y el acceso a un parking comunit.

**OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

De conformidad con lo previsto en la disposición adicional 2ª de la Ley 8/2007, de 26 de mayo, de suelo, los terrenos, edificaciones e instalaciones afectos a la defensa Nacional, deben ser sometidos a informe vinculante de la Administración del Estado con carácter previo a su aprobación.  
 Se consideran determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento la ubicación de los espacios libres situados al Norte del parque de la Paz, concebidos como ampliación del mismo y las alineaciones marcadas a vales existentes. Por tanto la obtención del sistema general nombrado como SG-EL-05, que tiene una superficie aproximada de 4850 m<sup>2</sup>, se realiza mediante la inclusión de dicho sistema general en el presente ámbito.  
 Se deberá contar con resolución favorable de las competencias necesarias para abastecimiento en el Término municipal de Churriana, justificándose en todo caso los consumos a las dotaciones máximas establecidas en el Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir (BOD/Habida), antes de iniciar cualquier crecimiento previsto en el PSCOU.  
 Antes de cualquier crecimiento futuro previsto en dicho Plan deberá o bien estar constituida la ampliación de la EDAR de los Vales y estar conectada los colectores de Churriana a uno de los colectores principales de dicha EDAR, o bien deberá estar constituida la EDAR propuesta en la documentación aprobada, debiendo para ello estar diseñada para los habitantes equivalentes previstos para el año horizonte y contar con autorización de vertido.  
 Previo a su desarrollo será necesario justificar la compatibilidad con los usos colindantes y para ello, su correspondiente Plan Especial de Reforma Interior incluirá un estudio acústico del sector en relación con las actividades colindantes.  
 Se deberá presentar un Informe de Situación de Suelos Contaminados con la figura de planeamiento de desarrollo pertinente.  
 La figura de planeamiento de desarrollo se realizará en un plazo máximo de 24 meses. Los proyectos de reparación y urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la aprobación definitiva de la figura de planeamiento de desarrollo correspondiente. Las obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la aprobación definitiva de los proyectos anteriores.  
 Las obras de urbanización de las viviendas protegidas se realizarán en un plazo máximo de 40 meses desde la recuperación de las obras de urbanización.  
 Creación de un Aparcamiento subterráneo bajo el SGE-05



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON UNIDAD DE EJECUCIÓN



<b>NOMBRE:</b> ANTIGUO UE-06		<b>CÓDIGO SECTOR:</b> UR-ARH-05	
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL</b>			
Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO		Superficie bruta m <sup>2</sup> : 13.948,29	
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad	1,30
Área de reparto	AR-05	Superf. edif. total m <sup>2</sup> :	18.132,78
S.G.E. adscrito m <sup>2</sup> :		Aprov. objetivo (u.a):	16.772,82
Cargas externas del sector (u.a):	0,00	Aprov. medio AR:	1,203
Aprov. subjetivo del sector (u.a.):	16.772,82	Ayto 10%:	1.677,28
		Propietarios 90%:	15.095,54
		<b>Nº Viviendas Totales</b>	
		<b>129</b>	

Densidad vici/Ha: 92,46

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO**

<b>USOS Y TIP.</b>			
<b>Código</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Edific.</b>	<b>Coef. de uso Aprob. (u.a)</b>
UR-MC	Manzana Central	70,00	12.692,94
UR-MC-VPO	VPO	30,00	5.439,83
			0,75
			4.079,87

<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>		<b>Propuestas (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Mínimo de la LOUA (m<sup>2</sup>)</b>
Equipamientos		2.176,00	2.176,00
Espacios Libres		3.264,00	3.264,00
Numero de Plazas de Aparcamiento		91	90

<b>Figura de Planeamiento:</b>	Plan Especial de Reforma Interior	<b>Fase:</b>	1
<b>Iniciativa de Planeamiento:</b>	Privada	<b>Prioridad:</b>	Alta
<b>Sistema de actuación:</b>	Compensación		

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

**OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

De conformidad con lo previsto en la disposición adicional 2ª de la Ley 9/2007, de 26 de mayo, de suelo, los terrenos, edificaciones e instalaciones afectos a la defensa Nacional, deben ser sometidos a informe vinculante de la Administración del Estado con carácter previo a su aprobación.

Se deberá contar con resolución favorable de las concesiones necesarias para abastecimiento en el Término municipal de Churriana, ajustándose en todo caso los consumos a las dotaciones máximas establecidas en el Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir (2006/abdrta), antes de iniciar cualquier crecimiento previsto en el PGOU.

Antes de cualquier crecimiento futuro previsto en dicho Plan deberá o bien estar constituida la ampliación de la EDAR de los Vedos y estar conectados los colectores de Churriana a uno de los colectores principales de dicha EDAR o bien deberá estar constituida la EDAR propuesta en la documentación aprobada, debiendo para ello estar diseñada para los habitantes equivalentes previstos para el año horizonte y contar con autorización de vertido.

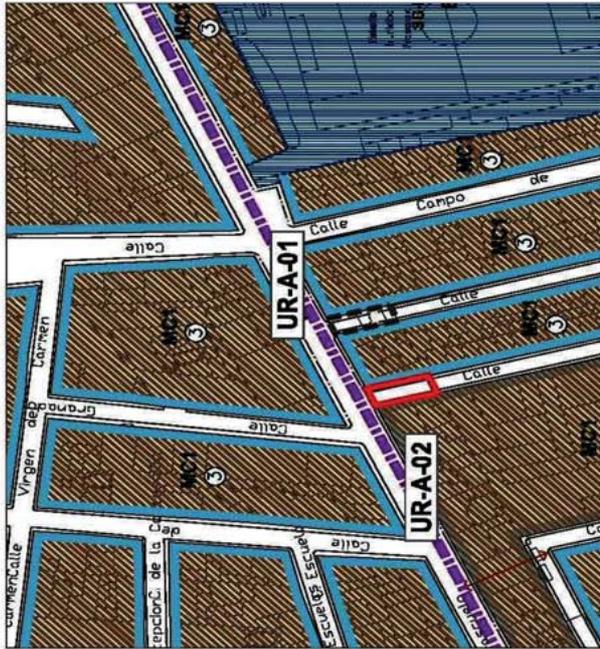
Se deberá presentar un informe de Situación de Suelos Contaminados con la figura de planeamiento de desarrollo pertinente.

La figura de planeamiento de desarrollo se realizará en un plazo máximo de 24 meses. Los proyectos de reparación y urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la aprobación definitiva de la figura de planeamiento de desarrollo correspondiente. Las obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la aprobación definitiva de los proyectos anteriores.

Las obras de edificación de las viviendas protegidas se realizarán en un plazo máximo de 48 meses desde la recepción de las obras de urbanización.



ACTUACIÓN AISLADA UR-A-02

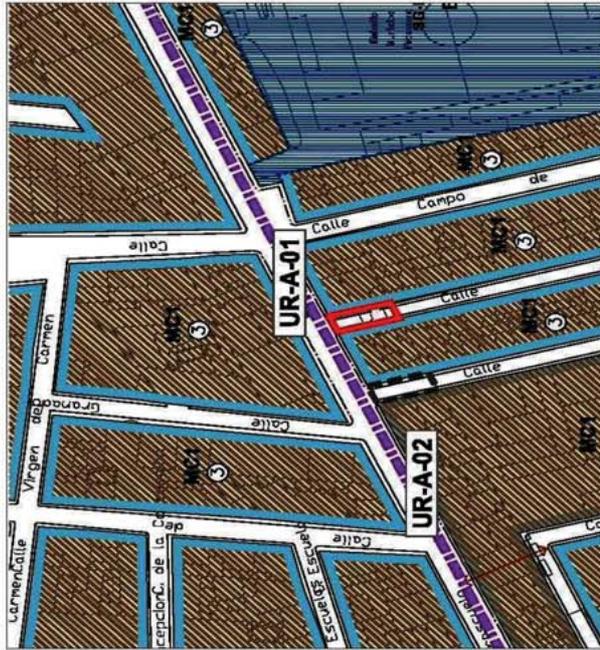


**OBJETIVO DE LA ACTUACIÓN AISLADA:**  
Obtención de vía de nueva apertura.

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO:**  
Urbano Consolidado.

**OBTENCIÓN:**  
Obtenida por Expropiación.

ACTUACIÓN AISLADA UR-A-01



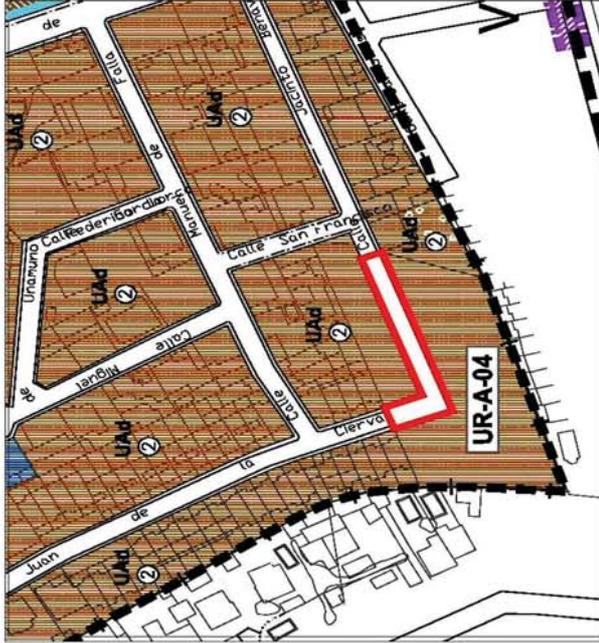
**OBJETIVO DE LA ACTUACIÓN AISLADA:**  
Obtención de vía de nueva apertura.

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO:**  
Urbano Consolidado.

**OBTENCIÓN:**  
Expropiación.



ACTUACIÓN AISLADA UR-A-04



**OBJETIVO DE LA ACTUACIÓN AISLADA:**  
Obtención de vial de nueva apertura.

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO:**  
Urbano Consolidado.

**OBTENCIÓN:**  
Expropiación.

ACTUACIÓN AISLADA UR-A-03



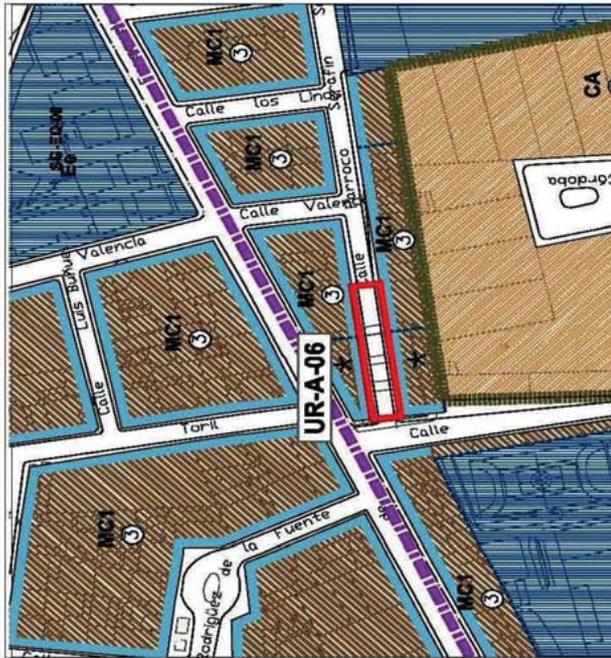
**OBJETIVO DE LA ACTUACIÓN AISLADA:**  
Apertura de vial peatonal con tolerancia rodada.

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO:**  
Urbano Consolidado.

**OBTENCIÓN:**  
La parte junto al equipamiento está obtenida y el resto se obtendrá por expropiación.



ACTUACIÓN AISLADA UR-A-06



OBJETIVO DE LA ACTUACIÓN AISLADA:

Obtención de vial de nueva apertura.

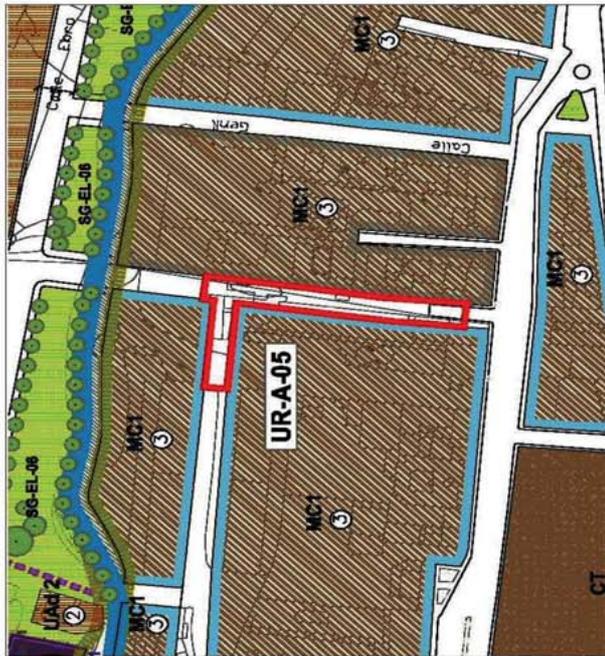
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

Urbano Consolidado.

OBTENCIÓN:

Obtenida por expropiación.

ACTUACIÓN AISLADA UR-A-05



OBJETIVO DE LA ACTUACIÓN AISLADA:

Obtención de Vial de nueva apertura.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

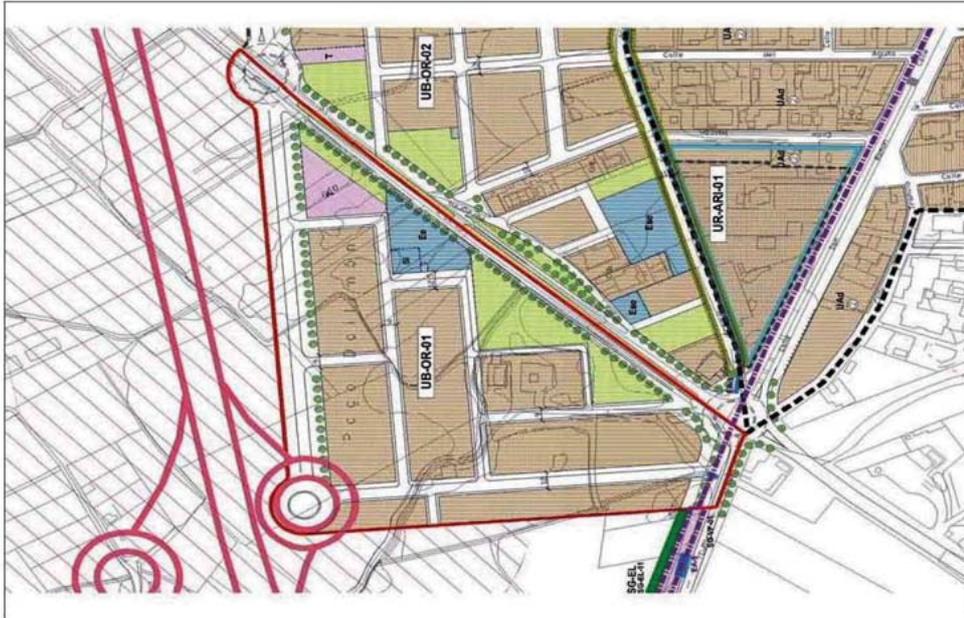
Urbano Consolidado.

OBTENCIÓN:

Expropiación.



SUELO URBANIZABLE ORDENADO



**NOMBRE:** ANTIGUO PP-02      **CÓDIGO SECTOR:** UB-OR-01

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Ciudad de suelo: URBANIZABLE ORDENADO      Superficie bruta m<sup>2</sup>: 51.185,0  
 Uso global: RESIDENCIAL      Conf. edificabilidad: Según Plan Parcial/Aprobado  
 Área de reparto: AR-06      Superf. edif. total m<sup>2</sup>: Según Plan Parcial/Aprobado  
 S.S.E. adscrito m<sup>2</sup>:      Aprox. objetivo (u.a): Según Plan Parcial/Aprobado  
 Carreteras externas del sector (u.a):      Aprox. medio AR: Según Plan Parcial/Aprobado

Aprov. subjéctivo del sector (u.a.): Según PP      Ayo 10%: Según PP      Proprietarios 30%: Según PP

Nº mínimo viviendas:      Total: 180

**DOTACIONES PÚBLICAS**

	Propuesta (m <sup>2</sup> )	Mínimo de la LOUA (m <sup>2</sup> )
Equipamientos	2.100,0	3.685,0
Espacios Libres	5.138,0	5.528,0

**Figura de Planeamiento:** Proyecto de Urbanización

**Iniciativa de Planeamiento:** Privada

**Sistema de actuación:** Compensación

**Fase:** 1

**Prioridad:** Alta

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**  
 La ordenación y las determinaciones urbanísticas serán las del Plan Parcial de Ordenación aprobado.

**OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN**  
 De conformidad con lo previsto en la disposición adicional 2ª de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, los terrenos edificables e instalaciones afectos a la defensa Nacional, deben ser sometidos a informe vinculante de la Administración del Estado con carácter previo a su aprobación.

Se deberá contar con resolución favorable de las concesiones necesarias para abastecimiento en el Término municipal de Churriana, ajustándose en todo caso los consumos a las dotaciones máximas establecidas en el Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir (280l/habitante), antes de iniciar cualquier crecimiento previsto en el PGOU.

Antes de cualquier crecimiento futuro previsto en dicho Plan deberá o bien estar construida la ampliación de la EDAR de los Vaños y estar conectados los colectores de Churriana a uno de los colectores principales de dicha EDAR, o bien deberá estar construida la EDAR propuesta en la documentación aportada, debiendo para ello estar diseñada para los habitantes equivalentes previstos para el año horizonte y contar con autorización de vertido.

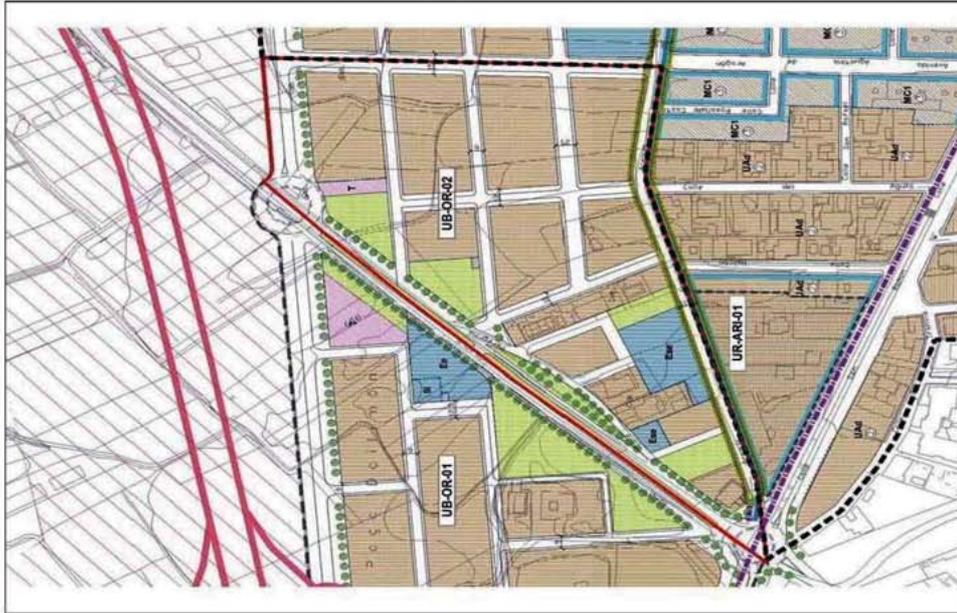
El proyecto de Urbanización se realizará en un plazo máximo de 24 meses desde la aprobación definitiva del PGOU.

Los accesos del plan parcial a las carreteras provinciales deberán ser objeto de autorización específica mediante la presentación en Diputación de Granada del correspondiente proyecto firmado por Ingeniero competente.



00073846

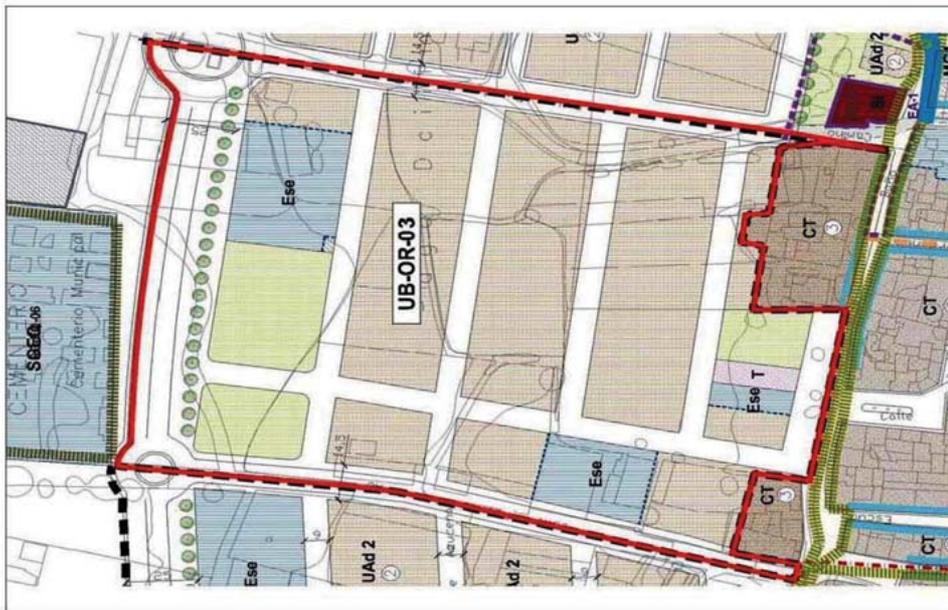
SUELO URBANIZABLE ORDENADO



<b>NOMBRE:</b> ANTIGUO PP-03		<b>CÓDIGO SECTOR:</b> UB-OR-02	
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL</b>			
Clase de suelo	URBANIZABLE ORDENADO	Superficie bruta m <sup>2</sup> :	50.208,0
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	Según Plan Parcial Aprobado
Área de reparto	AR-07	Superf. edific. total m <sup>2</sup> :	Según Plan Parcial Aprobado
S.G.E. adscrito m <sup>2</sup> :		Aprov. objetivo (uaj):	Según Plan Parcial Aprobado
Cargas externas del sector (uaj):		Aprov. medio AB:	Según Plan Parcial Aprobado
<b>Aprov. subjetivo del sector (uaj):</b> Según PP: Ayo 10%; Según PP: Proprietarios 90%;		<b>Según PP:</b>	
<b>Nº mínimo viviendas</b>		<b>Total:</b> 176	
<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>		<b>Propuesta (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Mínimo de la LOUA (m<sup>2</sup>)</b>
Equipamientos	2.080,0	3.540,0	
Espacios Libres	5.021,0	5.311,0	
Número de plazas de aparcamiento	150		
<b>Figura de Planeamiento:</b>	Proyecto de Urbanización	<b>Fase:</b>	1
<b>Iniciativa de Planeamiento:</b>	Privada	<b>Prioridad:</b>	Alta
<b>Sistema de actuación:</b>	Compensación		
<b>OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>			
La ordenación y las determinaciones urbanísticas serán las del Plan Parcial de Ordenación aprobado.			
<b>OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>			
De conformidad con lo previsto en la disposición adicional 2ª de la Ley 8/2007 de 28 de mayo de suelo, los terrenos edificados e instalaciones afectos a la defensa Nacional, deben ser sometidos a informe vinculante de la Administración del Estado con carácter previo a su aprobación.			
Se deberá contar con resolución favorable de las concesiones necesarias para abastecimiento en el Término municipal de Churriana, ajustándose en todo caso los consumos a las dotaciones máximas establecidas en el Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir (280 hm <sup>3</sup> /año), antes de iniciar cualquier crecimiento previsto en el PGOU.			
Antes de cualquier crecimiento futuro previsto en dicho Plan deberá o bien estar construida la ampliación de la EDAR de los Vados y estar conectados los colectores de Churriana a uno de los colectores principales de dicha EDAR, o bien deberá estar construida la EDAR propuesta en la documentación aportada, debiendo para ello estar diseñada para los habitantes equivalentes previstos para el año horizonte y contar con autorización de vertido.			
El proyecto de Urbanización se realizará en un plazo máximo de 24 meses desde la aprobación definitiva del PGOU.			
Los accesos del plan parcial a las carreteras provinciales deberán ser objeto de autorización específica mediante la presentación en Diputación de Granada del correspondiente proyecto firmado por Ingeniero competente.			



SUELO URBANIZABLE ORDENADO



<b>NOMBRE:</b> ANTIGUO PP-06	<b>CÓDIGO SECTOR</b>	UB-OR-03
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL</b>		
Clase de suelo	URBANIZABLE ORDENADO	Superficie bruta m <sup>2</sup> : 41.120,0
Uso global	RESIDENCIAL	Según Plan Parcial Aprobado
Área de reparto	AR-0B	Según Plan Parcial Aprobado
S.G. E. adscrito m <sup>2</sup> :		Según Plan Parcial Aprobado
Carras externas del sector (u.a):		Según Plan Parcial Aprobado
<b>Aprov. subjetivo del sector (u.a):</b> Según PP Apto 10%; Según PP Propietarios 90%; Según PP		
Nº mínimo viviendas		Total: 206
<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>		
	<b>Propuesta (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Mínimo de la LOUA (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Equipamientos</b>	3.614,0	3.644,0
<b>Espacios Libres</b>	4.135,0	5.466,0
<b>Figura de Planeamiento:</b> Proyecto de Urbanización		
<b>Iniciativa de Planeamiento:</b> Privada		
<b>Sistema de actuación:</b> Compensación		
<b>Fase:</b> 1		
<b>Prioridad:</b> Alta		
<b>OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>		
La ordenación y las determinaciones urbanísticas serán las del Plan Parcial de Ordenación aprobado.		
<b>OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>		
De conformidad con lo previsto en la disposición adicional 2ª de la Ley 8/2007, de 26 de mayo, de suelo, los terrenos edificaciones e instalaciones afectos a la defensa Nacional, deben ser sometidos a informe vinculante de la Administración del Estado con carácter previo a su aprobación		
Se deberá contar con resolución favorable de las concesiones necesarias para abastecimiento en el Término municipal de Churriana, ajustándose en todo caso los consumos a las dotaciones máximas establecidas en el Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir (2001/habida), antes de iniciar cualquier crecimiento previsto en el PGOU.		
Antes de cualquier crecimiento futuro previsto en dicho Plan deberá o bien estar construida la ampliación de la EDAR de los Vados y estar conectados los colectores de Churriana a uno de los colectores principales de dicha EDAR, o bien deberá estar construida la EDAR propuesta en la documentación aportada, debiendo para ello estar diseñada para los habitantes equivalentes previstos para el año horizonte y contar con autorización de verificación.		
El proyecto de Urbanización se realizará en un plazo máximo de 24 meses desde la aprobación definitiva del PGOU.		



SISTEMAS GENERALES

NOMBRE Ampliación Parque de la Paz CÓDIGO SG SGEL-03

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Clase de suelo: Suelo Urbano no Consolidado  
 Superficie bruta m<sup>2</sup>: 4.860  
 Sistema de Gestión: Compensación  
 Área de Reparto: ARI-04  
 Aprovechamiento Medio AR: 1,203

OTRAS DETERMINACIONES

Obtención de suelo para la ampliación del Parque de la Paz.



SISTEMAS GENERALES

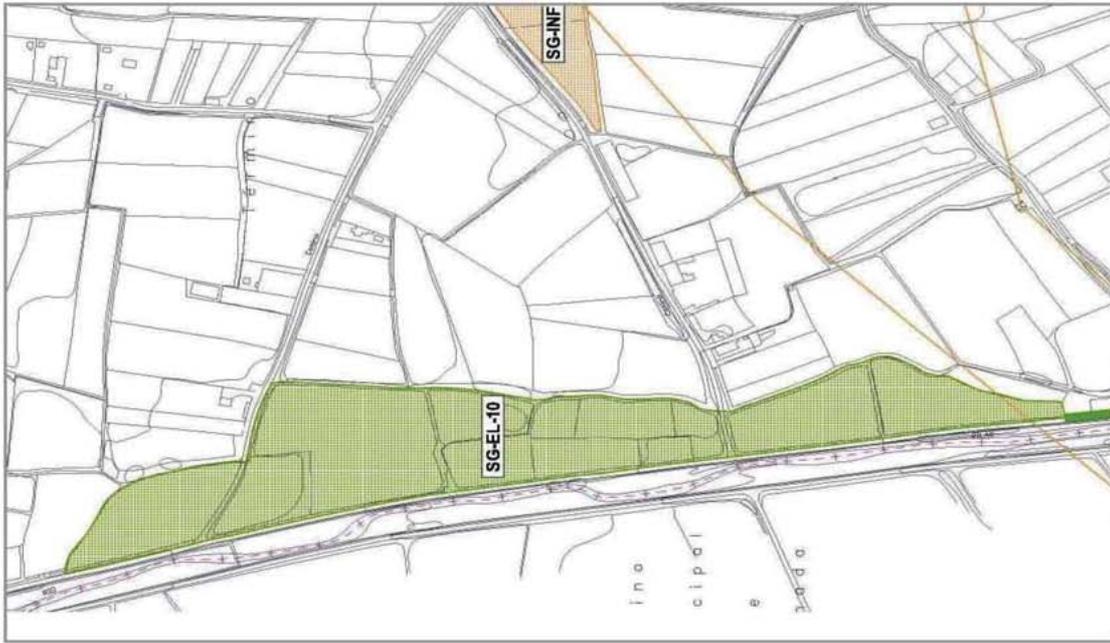
NOMBRE Ribera del Dilar CÓDIGO SG SGEL-10

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Clase de suelo: Suelo no Urbanizable
Superficie bruta m²: 32.660
Sistema de Gestión: Expropiación
Área de Reparto:
Aprovechamiento Medio AR:

OTRAS DETERMINACIONES

Obtención de suelo para la creación de un espacio para el esparcimiento y ocio de la población del municipio.



SISTEMAS GENERALES

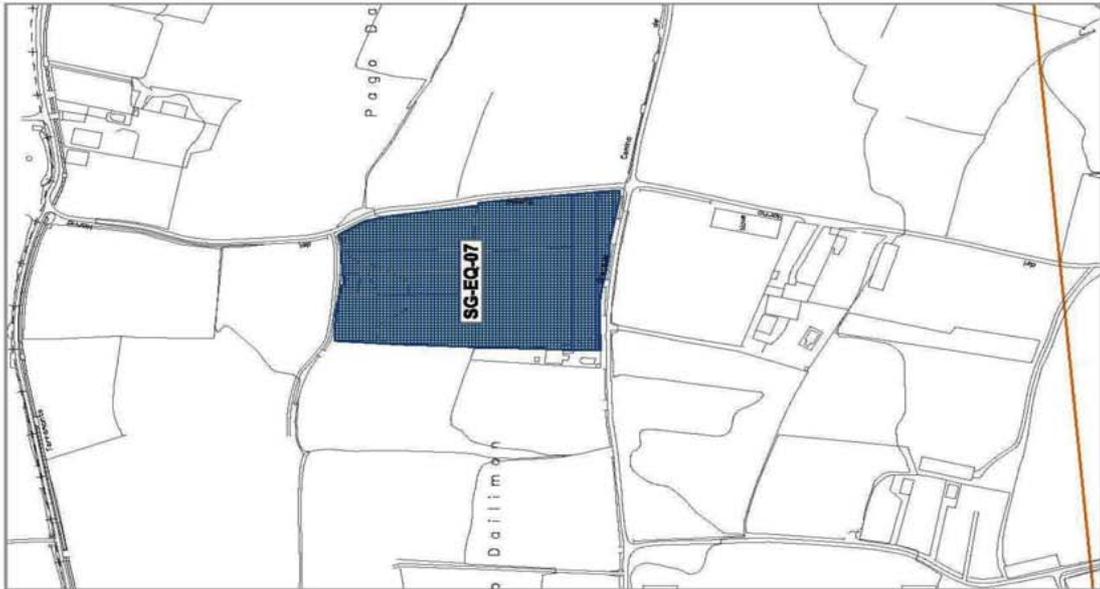
NOMBRE Futuro cementerio municipal CÓDIGO SG SGEQ-07

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Clase de suelo: Suelo no Urbanizable
Superficie bruta m²: 15.420
Sistema de Gestión: Expropiación
Área de Reparto:
Aprovechamiento Medio AR:

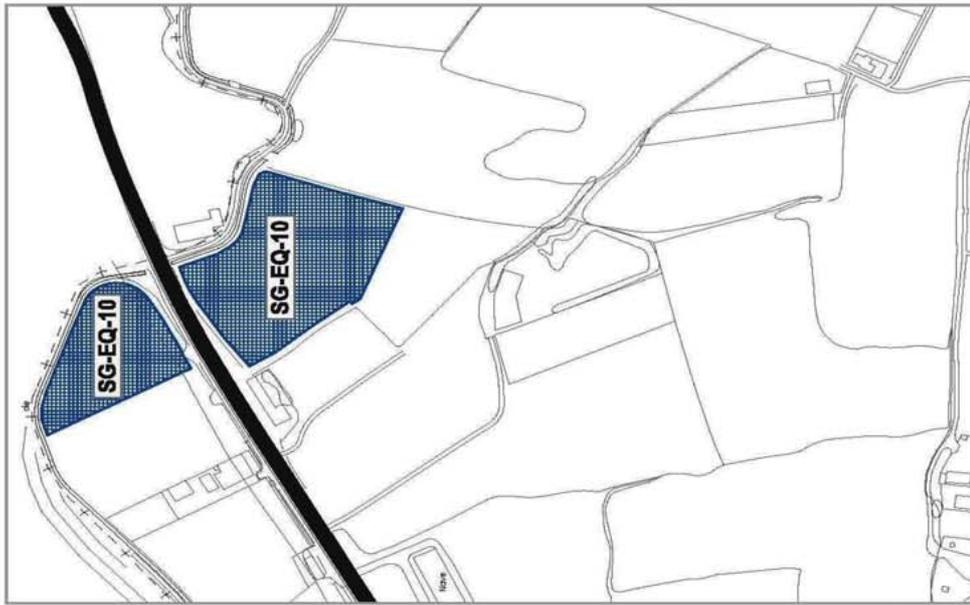
OTRAS DETERMINACIONES

Obtención de suelo para la creación del futuro cementerio municipal.



SISTEMAS GENERALES

NOMBRE Equipamiento deportivo CÓDIGO SG SGEQ-10



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Clase de suelo: Suelo no Urbanizable  
 Superficie bruta m²: 9.539  
 Sistema de Gestión: Expropiación  
 Área de Reparto:  
 Aprovechamiento Medio AR:

OTRAS DETERMINACIONES

Oblención de suelo para la creación de un espacio para el esparcimiento y ocio de la población del municipio.



Granada, 14 de julio de 2015.- La Delegada, María Inmaculada Oria López.