

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Orden de 10 de marzo de 2022, por la que se dispone la publicación de la Normativa Urbanística del Plan de Ordenación Intermunicipal «Áreas de Reserva de Suelo NS-01 Dílar y NS-02 Gójar (Granada)».

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de aplicación conforme a la Disposición transitoria tercera, apartado 1, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece en el artículo 41.1 que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los adoptó.

En virtud de lo establecido en el citado artículo, se dispone la publicación de la Normativa Urbanística del Plan de Ordenación Intermunicipal de las Áreas de Reserva de Suelo NS-01 Dílar y NS-02 Gójar (Granada).

A N T E C E D E N T E S

Primero. La Orden de 29 de septiembre de 2011 (BOJA núm. 201, de 13 de octubre de 2011) acordó la aprobación definitiva, de manera parcial, del Plan de Ordenación Intermunicipal de las Áreas de Reserva de Suelo NS-01-Dílar y NS-02-Gójar (Granada), «Coto de Macairena», conforme al artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, suspendiendo una serie de determinaciones. La parte restante se aprobó definitivamente a reserva de la simple subsanación de deficiencias quedando supeditado su registro y publicación al cumplimiento de la referida Orden, conforme al artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Segundo. Mediante Orden de 23 de marzo de 2012, sobre el cumplimiento de la Orden de 29 de septiembre de 2011 (BOJA núm. 65, de 3 de abril), se dispuso la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Intermunicipal de referencia, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias señaladas en la misma, quedando condicionado su registro y publicación a su cumplimiento, de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Se estableció, asimismo, que una vez verificada por la Dirección General de Urbanismo la subsanación de las deficiencias señaladas, se procedería al registro y publicación del instrumento de planeamiento.

Tercero. Mediante Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 19 de noviembre de 2021, se tienen por subsanadas las deficiencias señaladas en la citada Orden de 23 de marzo de 2012.

Cuarto. El Plan de Ordenación Intermunicipal ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos (núm. inscripción 9009) y en el Registro municipal del Ayuntamiento de Dílar. No consta la inscripción en Registro municipal del Ayuntamiento de Gójar, solicitada el 2 de diciembre de 2021 (recepción en el ayuntamiento el 9 de diciembre).

00257447

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio ostenta la competencia en materia de urbanismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y el Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

De conformidad con el citado artículo 41.1 de la Ley 7/2002, los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma y el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los adoptó.

La aprobación definitiva del Plan de Ordenación Intermunicipal fue acordada por la persona titular de la Consejería competente en materia de urbanismo en el momento de la aprobación, y publicados los acuerdos en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía. Corresponde a la persona titular de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio adoptar el acuerdo sobre la publicación del articulado de las normas urbanísticas del Plan de referencia.

Segundo. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para su publicación, según el artículo 40.3 de la referida Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Asimismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 41.2 de la citada Ley, la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y, en su caso, de la Consejería competente en materia de urbanismo.

Tercero. De conformidad con los artículos 22.2 y 20.2 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los Registros administrativos de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, y se crea el Registro Autonómico, se emitirá certificación registral del depósito e inscripción. De no emitirse en un plazo no superior a diez días, se considerará depositado a efectos de su publicación.

Cuarto. El artículo 21.1 del referido Decreto 2/2004, de 7 de enero, establece que la incorporación al registro correspondiente, mediante su depósito e inscripción en la forma prevista en dicho Decreto, de los instrumentos de planeamiento habilitarán al órgano competente para disponer su publicación, en la forma prevista en el artículo 41 de la Ley 7/2002.

La condición legal de depósito prevista en el artículo 40 de la citada Ley, a efectos de la publicación en el boletín oficial correspondiente, se tendrá por realizada mediante la inscripción del correspondiente instrumento de planeamiento y del convenio urbanístico en el registro de la Administración que lo haya aprobado.

Por lo expuesto, publicadas las Órdenes de aprobación definitiva en los Boletines Oficiales de la Junta de Andalucía núm. 201, de 13 de octubre de 2011, y núm. 65, de 3 de abril 2012, corresponde adoptar el acuerdo sobre la publicación del contenido del articulado de las normas del Plan de Ordenación Intermunicipal de las Áreas de Reserva de Suelo NS-01-Dílar y NS-02-Gójar (Granada), una vez verificada por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo la subsanación de las deficiencias señaladas en la Orden de aprobación definitiva y tras la inscripción y depósito del Plan.

Vistos los antecedentes, las disposiciones legales de aplicación y de conformidad con las competencias que tengo atribuidas,

D I S P O N G O

Primero. Publicar en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía la Resolución de 19 de noviembre de 2021, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se tienen por subsanadas las deficiencias señaladas en el acuerdo de aprobación definitiva del Plan de Ordenación Intermunicipal de las Áreas de Reserva de Suelo NS-01-Dílar y NS-02-Gójar (Granada), como Anexo I de la presente orden.

Segundo. Publicar la Normativa Urbanística del referido instrumento de planeamiento como Anexo II.

Tercero. Notificar la presente orden a los Ayuntamientos de Gójar y Dílar (Granada).

Cuarto. El documento íntegro del Plan de Ordenación Intermunicipal así como su estudio de impacto ambiental se publicarán en el portal web de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

Contra la presente orden, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación o, en su caso, notificación de la misma, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y con cumplimiento de los requisitos previstos en la misma; así como en el artículo 20 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.

Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitarse, en su caso, cualquier otro recurso que se estime procedente.

Sevilla, 10 de marzo de 2022

MARÍA FRANCISCA CARAZO VILLALONGA
Consejera de Fomento, Infraestructuras
y Ordenación del Territorio

ANEXO I

RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS DEFICIENCIAS SEÑALADAS EN LA ORDEN DE 23 DE MARZO DE 2012, RELATIVA A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN DE ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL «ÁREAS DE RESERVA DE SUELO NS-01 DÍLAR Y NS-02 GÓJAR (GRANADA)»

Visto el expediente del Plan de Ordenación Intermunicipal de las Áreas de Reserva de Suelo NS-01-Dílar y NS-02-Gójar (Granada), «Coto de Macairena», así como el Informe de 16 de noviembre de 2021 del Servicio de Gestión y Ejecución de Planes de esta Dirección General, y en base a los siguientes

00257447

A N T E C E D E N T E S

Primero. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística de los municipios de Gójar y Dílar (Granada), que se aprobaron definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada los días 30 de julio y 19 de diciembre de 2003, en el caso de Gójar, y 26 de mayo de 2004, 17 de marzo de 2005 y 30 de marzo de 2011, en el caso de Dílar, recogían sendas áreas de reserva de Suelo Urbanizable No Sectorizado en el ámbito de sus municipios, áreas NS-01 en Dílar y NS-02 en Gójar, de 497.984,43 y 714.755,40 m² de suelo, respectivamente, y establecían expresamente la necesidad de proceder a su ordenación coordinada con el otro municipio colindante a través de un Plan de Ordenación Intermunicipal.

Segundo. En cumplimiento de la remisión que al mismo contenían los Planes Generales, los Ayuntamientos de los municipios citados formularon y tramitaron el presente Plan de Ordenación Intermunicipal, cuyo objeto era el cambio de categoría de los terrenos de las áreas NS-01 de Dílar y NS-02 de Gójar, de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable ordenado, innovando los Planes Generales de Ordenación Urbanística de ambos municipios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. El Plan de Ordenación Intermunicipal cuenta con la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental, emitida en fecha 19 de abril de 2011, por el Delegado Provincial en Granada de la entonces Consejería de Medio Ambiente, la cual declara, a los solos efectos ambientales, viable condicionado el Plan siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el Documento Urbanístico, en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado de la Declaración.

Cuarto. Posteriormente ambos Ayuntamientos enviaron a la entonces Consejería de Obras Públicas y Vivienda la documentación relativa al Plan de Ordenación Intermunicipal de referencia a efectos de su aprobación definitiva.

Mediante Orden de 29 de septiembre de 2011 (BOJA núm. 201, de 13 de octubre de 2011), de la mencionada Consejería, se acordó aprobar definitivamente, de manera parcial, el Plan de Ordenación Intermunicipal, aprobado provisionalmente en sesiones plenarios de ambos Ayuntamientos el 30 de diciembre de 2010, de acuerdo con el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, suspendiendo las siguientes determinaciones: las relativas al suelo urbanizable sectorizado previsto para la segunda etapa, el cual deberá mantener su clasificación como suelo urbanizable no sectorizado; y la ordenación detallada prevista para la primera etapa. La parte restante del plan de ordenación de referencia se aprobó definitivamente a reserva de la simple subsanación de una serie de deficiencias quedando supeditado su registro y publicación al cumplimiento de la referida Orden, de acuerdo con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Quinto. A consecuencia de lo dispuesto en dicha orden, los Ayuntamientos de Dílar y Gójar presentaron en la citada Consejería un nuevo documento que establecía el cambio de categoría de los terrenos de una parte de las áreas NS-01 de Dílar y NS-02 de Gójar, de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable ordenado. De este modo, en el ámbito del mismo se establecen dos categorías de suelo urbanizable, por un lado, el ordenado, integrado por los terrenos de lo que era la primera etapa del POI regularizada, de 940.309,01 m² y uso característico residencial, denominado «SUO 1 - Ámbito POI», y por otro lado, el no sectorizado, antes segunda etapa del POI regularizada, de 272.430,82 m² y uso incompatible industrial, denominado «SUNS - Ámbito POI».

00257447

Los suelos del denominado «SUO 1 - Ámbito POI», con un techo edificable de 175.195,85 m² y un máximo de 1.106 viviendas, quedan integrados en una única área de reparto de 942.818,01 m²s, con un aprovechamiento medio de 0,1673 UA/m²s.

Sexto. La Orden de 23 de marzo de 2012, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, sobre el cumplimiento de la Orden de 29 de septiembre de 2011, relativa a la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Intermunicipal «Áreas de Reserva de Suelo NS-01 Dílar y NS-02 Gójar (Granada)», publicada en el BOJA núm. 65, de 3 de abril, dispuso la aprobación definitiva del plan, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias señaladas en el Fundamento de Derecho Tercero de la misma, quedando condicionado su registro y publicación a su cumplimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Conforme a la citada Orden quedó aprobada la ordenación estructural establecida para el SUO 1 - Ámbito POI, cuya sectorización se había aprobado definitivamente mediante la Orden de 29 de septiembre de 2011, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, la ordenación estructural establecida para el suelo urbanizable no sectorizado SUNS - Ámbito POI, en el marco de lo establecido en el artículo 10.1.A)e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como la ordenación detallada del sector SUO 1- Ámbito POI, que permanecía suspendida conforme a la citada Orden de 29 de septiembre de 2011.

El documento aprobado mediante la mencionada Orden de 23 de marzo de 2012 contenía una Normativa Urbanística que sustituía de manera completa a la del documento del 2011.

La referida Orden de 23 de marzo de 2012 estableció, en el artículo 1 de la misma, que una vez verificada por la Dirección General de Urbanismo la subsanación de las deficiencias señaladas en el Fundamento de Derecho Tercero de esta, se procedería al registro y publicación del instrumento de planeamiento y de conformidad con la Disposición final única de la Orden se facultó a la persona titular de la Dirección General de Urbanismo para adoptar cuantas medidas fueran precisas para el desarrollo y ejecución de la misma.

Séptimo. Con fecha 29 de julio 2020, tuvo entrada en esta Consejería documentación técnica y administrativa del documento de cumplimiento de la citada Orden de 23 de marzo de 2012 para su verificación por esta Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo. El documento recibido había sido aprobado por los Plenos de los Ayuntamientos, de Gójar y Dílar, en Sesión Extraordinaria de 21 de mayo de 2020 y Sesión Ordinaria de 26 de junio de 2020, respectivamente.

Dicho documento fue analizado por el Servicio de Gestión y Ejecución de Planes de esta Dirección General, emitiendo informe al mismo el 30 de octubre de 2020, en el que se valoraba que el documento presentado no corregía todas las deficiencias señalada en la Orden de aprobación definitiva.

Octavo. Posteriormente, el 29 de abril y el 8 de octubre de 2021, se han recibido sendos documentos técnicos, diligenciados de aprobación por los plenos de los Ayuntamientos de Gójar el 25 de febrero de 2021 y de Dílar el 4 de marzo de 2021 el primero de ellos y por los Plenos de los Ayuntamientos de Gójar el 28 de septiembre de 2021 y de Dílar el 24 de septiembre de 2021, con objeto de completar la subsanación de las deficiencias recogidas en la referida Orden de 23 de marzo de 2012 y que no habían sido corregidas en el documento presentado anteriormente de conformidad con el referido informe de 30 de octubre de 2020.

Con fecha 2 de julio de 2021 el Servicio de Gestión y Ejecución de Planes de esta Dirección General emite informe a la citada documentación recibida con fecha 29 de abril

00257447

de 2021, en el que se valoró que se habían subsanado las deficiencias que quedaban pendientes, con algunas salvedades.

Por último, el 16 de noviembre de 2021 se ha emitido informe del referido Servicio de Gestión y Ejecución de Planes en el que se valora que la documentación presentada el 8 de octubre de 2021 viene a corregir lo recogido en el referido informe del Servicio de 2 de julio de 2021.

Por lo anteriormente expuesto, en el citado informe del Servicio de Gestión y Ejecución de Planes se concluye que el denominado «Documento de subsanación de deficiencias del Plan de Ordenación Intermunicipal “Áreas de Reserva de Suelo NS-01 Dílar y NS-02 Gójar (Granada)”, Orden de 23 de marzo de 2012, relativa a la aprobación del POI», diligenciado con la aprobación de los Plenos de los Ayuntamientos, de Gójar y Dílar, en Sesión Extraordinaria de 21 de mayo de 2020 y Sesión Ordinaria de 26 de junio de 2020 respectivamente, cumplimenta y subsana debidamente las deficiencias señaladas en la Orden de 23 de marzo de 2012, relativa a la aprobación definitiva del plan de ordenación intermunicipal, teniendo en cuenta las correcciones realizadas en el citado documento, mediante los siguientes:

- Documento diligenciado con la aprobación de los Plenos de los Ayuntamientos, de Gójar y Dílar, el 25 de febrero de 2021 y el 4 de marzo de 2021 .
- Documento diligenciado con la aprobación de los Plenos de los Ayuntamientos de Gójar por Acuerdo del Pleno de fecha 28 de septiembre de 2021 y de Dílar por Acuerdo del Pleno de fecha 24 de septiembre de 2021.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Conforme a la Orden de 23 de marzo de 2012, que dispuso la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Intermunicipal «Áreas de Reserva de Suelo NS-01 Dílar y NS-02 Gójar (Granada)» a reserva de la simple subsanación de las deficiencias señaladas en el Fundamento de Derecho Tercero de esta, el registro y publicación del Plan quedó condicionado al cumplimiento de la misma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, debiéndose verificar la subsanación de las referidas deficiencias por la la Dirección General de Urbanismo de acuerdo con lo recogido en la citada Orden de 23 de marzo de 2012, aprobada por la persona titular de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de conformidad con el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en relación con el artículo 4.3.d) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regulaba el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Segundo. En virtud de la habilitación expresa contenida en la referida Orden de 23 de marzo de 2012, de conformidad con el artículo 6.1 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, en relación con el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y con el Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, la competencia para verificar la subsanación de deficiencias señaladas en la citada Orden de 23 de marzo de 2012, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, sobre el cumplimiento de la Orden de 29 de septiembre de 2011, relativa a la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Intermunicipal «Áreas de Reserva de Suelo NS-01 Dílar y NS-02 Gójar (Granada)», así como la facultad para adoptar cuantas medidas sean necesarias para el desarrollo y ejecución de la misma, corresponden a la persona titular de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

00257447

Tercero. El artículo 41.1 de la referida Ley 7/2002, de 17 de diciembre, establece que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los adoptó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para su publicación, según el artículo 40.3 de la misma Ley.

Cuarto. De acuerdo con lo establecido en el artículo 41.2 de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y, en su caso, de la Consejería competente en materia de urbanismo, en relación con el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los Registros administrativos de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

A la vista de tales antecedentes y fundamentos de derecho,

R E S U E L V O

Primero. Declarar cumplimentadas las deficiencias señaladas en la Orden de 23 de marzo de 2012, sobre el cumplimiento de la Orden de 29 de septiembre de 2011, relativa a la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Intermunicipal «Áreas de Reserva de Suelo NS-01 Dílar y NS-02 Gójar (Granada)».

Segundo. Una vez depositado e inscrito el Plan de Ordenación Intermunicipal en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados dependiente de esta Consejería, Unidad Registral de la provincia de Granada, se procederá a publicar el contenido del articulado de sus normas en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en relación con el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los Registros Administrativos de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Tercero. Notificar la presente resolución a los Ayuntamientos de Gójar y Dílar (Granada).

La Directora General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Fdo.: María del Carmen Compagni Morales, 19 de noviembre de 2021.

ANEXO II

NORMAS URBANÍSTICAS

Í N D I C E

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

Artículo 1.1. Naturaleza y Ámbito Territorial.

Artículo 1.2. Vigencia del Plan de Ordenación Intermunicipal.

Artículo 1.3. Documentación del Plan de Ordenación Intermunicipal.

00257447

- Artículo 1.4. Interpretación del Plan de Ordenación Intermunicipal.
Artículo 1.5. Armonización normativa y administrativa.
Artículo 1.6. Jerarquía del Contenido Documental del Planeamiento.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

- Artículo 2.1. La Clasificación del Suelo.
Artículo 2.2. Delimitación del Contenido Urbanístico del Derecho de Propiedad del Suelo.
Artículo 2.3. Principios Generales del Régimen Urbanístico Legal de la Propiedad del Suelo.
Artículo 2.4. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo.
Artículo 2.5. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Ordenado.
Artículo 2.6. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado y del Suelo Urbanizable no Sectorizado.

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

- Artículo 3.1. Criterios Generales.
Artículo 3.2. Objetivos Generales de la Intervención Municipal en el Mercado del Suelo y la Edificación.
Artículo 3.3. Instrumentos de Intervención en el Mercado del Suelo y la Edificación.

TÍTULO IV. LOS SISTEMAS GENERALES.

- Capítulo I. Disposiciones Generales.
Artículo 4.1. Definición y Clases.
Artículo 4.2. Sistemas Generales y Sistemas Locales.
Artículo 4.3. Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.
Capítulo II. Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.
Artículo 4.4. Formas de Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.
Capítulo III. Colaboración de los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores en la Ejecución de los Sistemas Generales.
Artículo 4.5. Colaboración en la Ejecución del Subsistema General de Vías Urbanas Principales.
Artículo 4.6. Colaboración en la Ejecución del Sistema General de Espacios Libres, Parques Urbanos.
Artículo 4.7. Colaboración en la Ejecución del Sistema General de Infraestructuras.

TÍTULO V. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

- Artículo 5.1. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.
Artículo 5.2. Determinación de los Usos Globales.
Artículo 5.3. Determinación de la Densidad Máxima.
Artículo 5.4. Determinación de la Reserva para Viviendas de Protección Oficial.
Artículo 5.5. Determinación de la Edificabilidad Máxima.
Artículo 5.6. Delimitación de las Áreas de Reparto.
Artículo 5.7. Determinación del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.
Artículo 5.8. Determinación de los Sistemas Generales.

TÍTULO VI. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL.

- Sección 1.^a Elementos de interés supramunicipal.
Artículo 6.1. Alcance.
Artículo 6.2. Regulación del Nivel de Protección Tipológico-Ambiental.
Sección 2.^a Protección del patrimonio arquitectónico.

- Artículo 6.3. Análisis previo de los elementos protegidos.
- Artículo 6.4. Grado de protección integral.
- Artículo 6.5. Grado de protección estructural.
- Sección 3.^a Protección del patrimonio arqueológico.
- Artículo 6.6. Control arqueológico de movimientos de tierra.

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

- Capítulo I. Disposiciones Generales.
- Artículo 7.1. Órganos Actuantes.
- Artículo 7.2. Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan de Ordenación Intermunicipal.
- Artículo 7.3. Instrumentos de Actuación Urbanística.
- Artículo 7.4. Medidas para la protección del Medio Ambiente.
- Capítulo II. Instrumentos de ordenación.
- Artículo 7.5. Definición y Clases.
- Artículo 7.6. Planes Parciales.
- Artículo 7.7. Estudios de Detalle.
- Artículo 7.8. Ordenanzas Especiales.
- Capítulo III. Instrumentos de gestión y ejecución.
- Artículo 7.9. Definición y Clases.
- Artículo 7.10. Presupuestos de las Actuaciones Sistemáticas.
- Artículo 7.11. Delimitación de Unidades de Ejecución.
- Artículo 7.12. Elección del Sistema de Actuación.
- Artículo 7.13. Sistema de compensación.
- Artículo 7.14. Proyectos de urbanización.

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

- Capítulo I. Disposiciones Generales.
- Artículo 8.1. Aplicación.
- Artículo 8.2. Tipos de Obras de Edificación.
- Artículo 8.3. Uso Global, Uso Pormenorizado y Uso Básico.
- Artículo 8.4. Uso Prohibido.
- Artículo 8.5. Uso Público y Uso Privado.
- Artículo 8.6. Tipos de Usos.
- Artículo 8.7. Ejecución de las Obras de Urbanización.
- Capítulo II. Ordenanzas Energéticas.
- Artículo 8.8. Estrategias pasivas en la edificación.
- Artículo 8.9. Energías Alternativas. Energía solar térmica.
- Artículo 8.10. Energías Alternativas. Energía solar fotovoltaica.
- Artículo 8.11. Energías Alternativas. Biomasa.
- Capítulo III. Normas Básicas de Edificación.
- Artículo 8.12. Condiciones de la Edificación.
- Sección 1.^a Condiciones de la Parcela.
- Artículo 8.13. Definición.
- Artículo 8.14. Definiciones Referentes a las Condiciones de la Parcela.
- Artículo 8.15. Relación entre Edificación y Parcela.
- Artículo 8.16. Segregación y Agregación de Parcelas.
- Artículo 8.17. Definición e Identificación de las Parcelas.
- Artículo 8.18. Condiciones para la Edificación de una Parcela.
- Sección 2.^a Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.
- Artículo 8.19. Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.

- Artículo 8.20. Alineación Exterior.
Artículo 8.21. Línea de Edificación, Alineación Interior, Fondo Edificable.
Artículo 8.22. Fachada y Medianería.
Artículo 8.23. Separación a Linderos.
Artículo 8.24. Retranqueos.
Artículo 8.25. Edificios Colindantes y Separaciones entre Edificios.
Artículo 8.26. Área de Movimiento de la Edificación.
Artículo 8.27. Rasantes, Cota Natural del Terreno y Cota de Nivelación.
Artículo 8.28. Ocupación y Superficie Ocupable.
Artículo 8.29. Superficie Ocupable.
Artículo 8.30. Ocupación Bajo Rasante.
Artículo 8.31. Superficie Libre de Parcela.
Artículo 8.32. Construcciones Auxiliares.
Artículo 8.33. Superficie Edificada por Planta, Superficie Edificada Total, Superficie Útil, Superficie Edificable y Coeficiente de Edificabilidad Neta.
Artículo 8.34. Cómputo de la Superficie Edificada.
Artículo 8.35. Edificabilidad total de cada parcela.
Artículo 8.36. Altura del Edificio.
Artículo 8.37. Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Máxima.
Artículo 8.38. Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura.
Artículo 8.39. Plantas.
Artículo 8.40. Altura Libre y Cota de Planta Piso.
Artículo 8.41. Sótanos.
Artículo 8.42. Entreplantas.
Artículo 8.43. Planta Baja.
Artículo 8.44. Planta Piso.
Artículo 8.45. Áticos y Plantas Bajo Cubierta.
Artículo 8.46. Patios.
Artículo 8.47. Anchura de Patios.
Artículo 8.48. Medición de la Altura de los Patios.
Artículo 8.49. Dimensión de los Patios de Parcela.
Artículo 8.50. Dimensión de los Patios Abiertos.
Artículo 8.51. Dimensión de los Patios Ingleses.
Artículo 8.52. Cota de Pavimento.
Artículo 8.53. Acceso a Patio.
Artículo 8.54. Cubrición de Patios.
Artículo 8.55. Régimen de Mancomunidad de Patios.
Sección 3.^a Condiciones de Calidad e Higiene de los edificios.
Artículo 8.56. Definición.
Artículo 8.57. Aplicación.
Artículo 8.58. Calidad de las Construcciones.
Artículo 8.59. Local.
Artículo 8.60. Local Exterior.
Artículo 8.61. Piezas Habitables.
Artículo 8.62. Piezas Habitables en Plantas Sótano.
Artículo 8.63. Ventilación e Iluminación.
Artículo 8.64. Oscurecimiento de las Piezas Habitables.
Sección 4.^a Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los edificios.
Artículo 8.65. Definición.
Artículo 8.66. Dotación de Agua Potable.
Artículo 8.67. Dotación de Agua Caliente.
Artículo 8.68. Energía Eléctrica.
Artículo 8.69. Combustibles Líquidos.

- Artículo 8.70. Combustibles Sólidos.
- Artículo 8.71. Telecomunicaciones.
- Artículo 8.72. Radio y Televisión.
- Artículo 8.73. Servicios Postales.
- Artículo 8.74. Evacuación de Aguas Pluviales.
- Artículo 8.75. Evacuación de Aguas Residuales.
- Artículo 8.76. Evacuación de Humos.
- Artículo 8.77. Evacuación de Residuos Sólidos.
- Artículo 8.78. Instalaciones de Clima Artificial.
- Artículo 8.79. Aparatos Elevadores.
- Sección 5.^a Condiciones de Seguridad en los edificios.
- Artículo 8.80. Definición.
- Artículo 8.81. Accesos a las Edificaciones.
- Artículo 8.82. Visibilidad del Exterior.
- Artículo 8.83. Señalización en los Edificios.
- Artículo 8.84. Puerta de Acceso.
- Artículo 8.85. Circulación Interior.
- Artículo 8.86. Escaleras.
- Artículo 8.87. Rampas.
- Artículo 8.88. Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Artículo 8.89. Prevención de Incendios.
- Artículo 8.90. Prevención contra el Rayo.
- Artículo 8.91. Prevención de las Caídas.
- Sección 6.^a Condiciones Ambientales.
- Artículo 8.92. Definición.
- Artículo 8.93. Compatibilidad de Actividades.
- Artículo 8.94. Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctricas.
- Artículo 8.95. Emisión de Gases, Partículas y otros Contaminantes Atmosféricos.
- Artículo 8.96. Estrategias pasivas aplicadas a la edificación.
- Sección 7.^a Condiciones de Estética.
- Artículo 8.97. Definición.
- Artículo 8.98. Fachadas.
- Artículo 8.99. Tratamiento de las Plantas Bajas.
- Artículo 8.100. Materiales de Fachada.
- Artículo 8.101. Soportales.
- Artículo 8.102. Instalaciones en la Fachada.
- Artículo 8.103. Cuerpos Salientes.
- Artículo 8.104. Elementos Salientes.
- Artículo 8.105. Elementos Salientes no Permanentes.
- Artículo 8.106. Portadas y Escaparates.
- Artículo 8.107. Medianerías.
- Artículo 8.108. Cerramientos.
- Artículo 8.109. Consideración del Entorno.
- Sección 8.^a Catálogo.
- Artículo 8.110. Ámbito de aplicación.
- Artículo 8.111. Condiciones particulares de edificación.
- Artículo 8.112. Edificabilidad.
- Artículo 8.113. Usos Admisibles.
- Artículo 8.114. Documentación complementaria.
- Capítulo IV. Normas Básicas de los Usos
- Sección 1.^a Condiciones Comunes a todos los Usos.
- Artículo 8.115. Condiciones de los usos.
- Artículo 8.116. Usos en los Sótanos.

- Artículo 8.117. Diferentes Usos en un Mismo Edificio o Local.
Artículo 8.118. Actividades Toleradas.
Sección 2.^a Usos Básicos.
Artículo 8.119. Definiciones de los usos básicos.
Artículo 8.120. Compatibilidad entre usos básicos.
Sección 3.^a Condiciones específicas de los Usos Básicos.
Subsección 1.^a Condiciones específicas del Uso básico Residencial Plurifamiliar.
Artículo 8.121. Vivienda Exterior.
Artículo 8.122. Viviendas Interiores.
Artículo 8.123. Programa de la Vivienda.
Artículo 8.124. Altura de los Techos.
Artículo 8.125. Dimensiones de los Huecos de Paso.
Artículo 8.126. Accesos Comunes a las Viviendas.
Artículo 8.127. Dotación de Aparcamientos.
Subsección 2.^a Condiciones específicas del Uso básico Residencial unifamiliar.
Artículo 8.128. Vivienda.
Artículo 8.129. Programa de la Vivienda.
Artículo 8.130. Altura de los Techos.
Artículo 8.131. Dimensiones de los Huecos de Paso.
Artículo 8.132. Accesos Comunes a las Viviendas.
Artículo 8.133. Dotación de Aparcamientos.
Subsección 3.^a Condiciones específicas del Uso básico Residencial Colectivo.
Artículo 8.134. Aplicación.
Subsección 4.^a Condiciones específicas del Uso básico Comercio y Servicios.
Artículo 8.135. Aplicación.
Artículo 8.136. Dimensiones.
Artículo 8.137. Posición y accesibilidad.
Artículo 8.138. Escaleras.
Artículo 8.139. Ascensores.
Artículo 8.140. Altura Libre de Pisos.
Artículo 8.141. Aseos.
Artículo 8.142. Aparcamientos.
Artículo 8.143. Ordenación de la Carga y Descarga.
Artículo 8.144. Pasajes Comerciales.
Subsección 5.^a Condiciones específicas del Uso básico Espectáculo y Reunión.
Artículo 8.145. Posición, accesibilidad, altura libre y servicios.
Artículo 8.146. Aseos.
Artículo 8.147. Aparcamientos.
Subsección 6.^a Condiciones específicas del Uso básico Despachos profesionales.
Artículo 8.148. Aplicación.
Artículo 8.149. Posición, accesibilidad, altura libre y servicios.
Artículo 8.150. Aseos.
Artículo 8.151. Aparcamientos.
Subsección 7.^a Condiciones específicas del Uso básico Colectivo General.
Artículo 8.152. Aplicación.
Artículo 8.153. Condiciones de las Edificaciones.
Artículo 8.154. Accesibilidad y movilidad interior de los locales.
Artículo 8.155. Altura libre de techos.
Artículo 8.156. Aseos.
Artículo 8.157. Plazas de Aparcamiento.
Subsección 8.^a Condiciones específicas del Uso básico Deportivo.
Artículo 8.158. Aplicación.
Artículo 8.159. Condiciones de las Edificaciones.

- Artículo 8.160. Accesibilidad y movilidad interior de los locales.
Artículo 8.161. Altura libre de techos.
Artículo 8.162. Aseos.
Artículo 8.163. Plazas de Aparcamiento.
Subsección 9.^a Condiciones específicas del Uso básico Oficinas.
Artículo 8.164. Escaleras.
Artículo 8.165. Ascensores.
Artículo 8.166. Altura Libre de Pisos.
Artículo 8.167. Aseos.
Artículo 8.168. Aparcamientos.
Subsección 10.^a Condiciones específicas del Uso básico Hotelero.
Artículo 8.169. Condiciones generales.
Artículo 8.170. Altura libre de plantas.
Artículo 8.171. Aseos.
Artículo 8.172. Aparcamientos.
Subsección 11.^a Condiciones específicas del Uso básico Hostelería y Restauración.
Artículo 8.173. Aplicación.
Artículo 8.174. Altura libre de plantas.
Artículo 8.175. Aseos.
Artículo 8.176. Aparcamientos.
Artículo 8.177. Posición y accesibilidad
Subsección 12.^a Condiciones específicas del Uso básico Complejos Temáticos y Ecoparques.
Artículo 8.178. Aplicación.
Artículo 8.179. Condiciones de las Edificaciones.
Artículo 8.180. Accesibilidad y movilidad interior de los locales.
Artículo 8.181. Altura libre de techos.
Artículo 8.182. Aseos.
Artículo 8.183. Plazas de Aparcamiento.
Subsección 13.^a Condiciones específicas del Uso básico Gasolinera.
Artículo 8.184. Aplicación.
Artículo 8.185. Alturas.
Artículo 8.186. Retranqueo.
Subsección 14.^a Condiciones específicas del Uso básico Servicios Urbanos.
Artículo 8.187. Aplicación.
Artículo 8.188. Ejecución de las Infraestructuras Urbanas Básicas.
Artículo 8.189. Altura libre de plantas.
Artículo 8.190. Aseos.
Subsección 15.^a Condiciones específicas del Uso básico Garajes y Aparcamientos.
Artículo 8.191. Dotación de Aparcamiento.
Artículo 8.192. Soluciones para la Dotación de Aparcamientos.
Artículo 8.193. Emplazamiento de Garajes y aparcamientos públicos.
Artículo 8.194. Plaza de Aparcamiento.
Artículo 8.195. Acceso a los Garajes.
Artículo 8.196. Altura Libre de Garajes.
Artículo 8.197. Escaleras en los Garajes.
Artículo 8.198. Ventilación de Garajes.
Artículo 8.199. Cubierta de Garaje.
Artículo 8.200. Utilización de los Garajes.
Artículo 8.201. Aparcamientos en Superficie.
Subsección 16.^a Condiciones específicas del Uso básico Espacio Libre.
Artículo 8.202. Aplicación.
Artículo 8.203. Vegetación.

- Artículo 8.204. Permeabilidad.
Subsección 17.ª Condiciones específicas del Uso básico Viario.
Artículo 8.205. Aplicación.
Artículo 8.206. Determinaciones relativas al sistema viario.
Sección 4.ª Usos Pormenorizados.
Artículo 8.207. Relación de usos pormenorizados.
Subsección 1.ª Condiciones de los usos pormenorizados.
Artículo 8.208. Condiciones del uso «Residencial Vivienda Plurifamiliar y Unifamiliar» en Régimen Libre (VL).
Artículo 8.209. Condiciones del uso Residencial «Vivienda Plurifamiliar y Unifamiliar» en Régimen Vivienda Protegida (VP).
Artículo 8.210. Condiciones del uso « Equipamientos Públicos» (EQ-P).
Artículo 8.211. Condiciones del uso «Equipamientos Privados» (EQ-Pr).
Artículo 8.211 bis. Condiciones del uso «Terciario» (TE).
Artículo 8.212. Condiciones del uso «Golf» (GOLF).
Artículo 8.213. Condiciones del uso «Espacios Libres Públicos» (ELP).
Artículo 8.214. Condiciones del uso «Servicios Urbanos-Infraestructuras» (SU).
Artículo 8.215. Condiciones del uso «Viario» (V).
Capítulo V. Normas Básicas de Urbanización.
Sección 1.ª La Red Viaria.
Artículo 8.216. Condiciones de Diseño del Viario.
Sección 2.ª La Urbanización de los Espacios Libres.
Artículo 8.217. Urbanización.
Artículo 8.218. Servidumbres de infraestructuras.
Artículo 8.219. Especies vegetales.
Sección 3.ª Las Infraestructuras Urbanas Básicas.
Artículo 8.220 . El Dimensionamiento y la conexión de las Redes.
Artículo 8.221. Redes de Abastecimiento y de Riego.
Artículo 8.222. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.
Artículo 8.223. Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica, el alumbrado público y la telefonía.
Artículo 8.224. Instalación de biomasa para calefacción de distrito.
Artículo 8.225. Gestión de residuos sólidos urbanos.
Artículo 8.226. Disposiciones Generales para otras Conducciones.
Artículo 8.227. Ordenación del Subsuelo.
Artículo 8.228. Ubicación de Instalaciones Colectivas.
Sección 4.ª Obras que afecten a los cauces.
Artículo 8.229. Condiciones de las obras que afecten al dominio público hidráulico.
Artículo 8.230. Condiciones de los pasos transversales sobre los cauces públicos.

TÍTULO IX. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO.

- Capítulo 1. Disposiciones Generales.
Artículo 9.1. Aplicación de las condiciones de ordenación de las distintas zonas.
Capítulo II. La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Ordenado.
Sección 1.ª Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas.
Artículo 9.2. Zonas.
Subsección 1.ª Condiciones Particulares de la Zona de Residencial Vivienda Libre (VL).
Artículo 9.3. Uso pormenorizado.
Artículo 9.4. Condiciones Particulares de Parcelación.
Artículo 9.5. Posición de la edificación en la parcela.
Artículo 9.6. Ajuste de la alineación oficial.
Artículo 9.7. Alturas.

- Artículo 9.8. Retranqueos.
Artículo 9.9. Soportales.
Artículo 9.10. Ocupación sobre Rasante.
Artículo 9.11. Ocupación Bajo Rasante.
Artículo 9.12. Áticos.
Artículo 9.13. Patios.
Artículo 9.14. Construcciones auxiliares.
Subsección 2.^a Condiciones Particulares de la Zona de Residencial de Vivienda Protegida (VP).
Artículo 9.15. Uso pormenorizado
Artículo 9.16. Condiciones Particulares de Parcelación.
Artículo 9.17. Posición de la edificación en la parcela.
Artículo 9.18. Alturas.
Artículo 9.19. Retranqueos.
Artículo 9.20. Soportales.
Artículo 9.21. Ocupación sobre Rasante.
Artículo 9.22. Ocupación Bajo Rasante.
Artículo 9.23. Áticos.
Artículo 9.24. Patios.
Artículo 9.25. Construcciones auxiliares.
Subsección 3.^a Condiciones Particulares de la Zona de Golf (GL) y de los usos complementarios y compatibles.
Artículo 9.26. Uso pormenorizado.
Artículo 9.27. Condiciones Particulares de Parcelación.
Artículo 9.28. Estudio de Detalle.
Artículo 9.29. Condiciones Particulares y de Edificación.
Subsección 4.^a Condiciones Particulares de la Zona de Equipamientos Públicos (EQ-P).
Artículo 9.30. Uso pormenorizado
Artículo 9.31. Condiciones Particulares y de Edificación.
Subsección 5.^a Condiciones Particulares de las Zonas de Equipamientos Privados (EQPr) y Terciario (TE).
Artículo 9.32. Uso pormenorizado.
Artículo 9.33. Condiciones Particulares y de Edificación.
Subsección 6.^a Condiciones Particulares de la Zona de Servicios Urbanos e Infraestructuras (SU).
Artículo 9.34. Uso pormenorizado.
Artículo 9.35. Condiciones Particulares y de Edificación.
Subsección 7.^a Condiciones Particulares de la zona de Espacios Libres Públicos (ELP y SSGG-ELP).
Artículo 9.36. Uso pormenorizado.
Artículo 9.37. Condiciones particulares.
Artículo 9.38. Condiciones de ordenación.
Subsección 8.^a Condiciones Particulares de la zona de Viario (V).
Artículo 9.39. Uso pormenorizado.
Artículo 9.40. Condiciones Particulares y de Edificación.
Subsección 9.^a Condiciones de intervenciones de carácter singular.
Artículo 9.41. Condiciones de intervenciones de carácter singular.
Capítulo III. Desarrollo y Ejecución del Suelo Urbanizable Ordenado.
Artículo 9.42. Requisitos para Poder Edificar.
Artículo 9.43. Proyectos de Urbanización.
Artículo 9.44. Desarrollo del sistema de transporte público.
TÍTULO X. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO.
Artículo 10.1. Instrumentos para proteger el paisaje urbano.

Artículo 10.2. Protección del arbolado existente.

Artículo 10.3. Conservación de elementos visibles.

Artículo 10.4. Publicidad exterior en edificios de vivienda.

Artículo 10.5. Medidas de integración paisajística de las edificaciones residenciales.
índice de anejos

ANEJO A: TABLA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL POI COMPARADA
CON LOUA Y REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

ANEJO B: CUADRO GENERAL DE PARCELAS

ANEJO C: FICHAS URBANÍSTICAS DEL «SUO 1- Ámbito POI» Y DEL «SUNS-
Ámbito POI»

TÍTULO I

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

Artículo 1.1. Naturaleza y Ámbito Territorial.

1. El objeto de este Plan de Ordenación Intermunicipal es establecer la ordenación de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado por los Planes Generales de Ordenación Urbanística de Dílar y Gójar, identificados respectivamente en los PGOUs como NS-01 (Dílar) y NS-02 (Gójar), según lo previsto en el artículo 11 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), y por remisión expresa de los PGOUs de Gójar y Dílar.

2. Este Plan de Ordenación Intermunicipal establece la ordenación urbanística estructural para su ámbito de actuación. Para ello, y de conformidad con la legislación urbanística vigente:

a. Establece dos categorías de suelo, Suelo Urbanizable Sectorizado [Artículo 47, a) de la LOUA]. Integrado por el sector «SUS 1 – Ámbito POI» (antes primera etapa del POI, regularizada), de uso característico residencial. Una vez ordenado se corresponde con el SUO 1- Ámbito, clasifica el resto del ámbito como Suelo urbanizable no sectorizado [Artículo 47, c) de la LOUA]. Integrado por el ámbito «SUNS – Ámbito POI» (antes segunda etapa del POI, regularizada).

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 terciarias y turísticas para satisfacer las demandas previsibles de la población a medio plazo, de conformidad con los objetivos planteados en el planeamiento municipal vigente de Gójar y Dílar.

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 los terrenos afectados a sus características naturales y territoriales y al modelo territorial previsto en los planes urbanísticos municipales de Gójar y Dílar y satisfacer las demandas previsibles de los ciudadanos y las actividades.

d. Determina los usos, densidades y edificabilidades globales para el suelo urbanizable ordenado.

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

f. Recoge las edificaciones que han de ser objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural con interés supramunicipal estableciendo las determinaciones adecuadas en este sentido.

3. Del mismo modo, este Plan de Ordenación Intermunicipal contiene la ordenación urbanística pormenorizada del SUO 1- Ámbito POI. 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 urbanizable ordenado.

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

4. Respecto del SUNS, para alzar la suspensión acordada de las determinaciones relativas a la sectorización y ordenación detallada, se habrá de presentar el oportuno documento de cumplimiento cuando la programación de los procesos de ocupación y utilización de ese suelo cumplan las previsiones del artículo 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, limitaciones que han determinado su suspensión.

Artículo 1.2. Vigencia del Plan de Ordenación Intermunicipal.

1. Este Plan de Ordenación Intermunicipal tiene vigencia indefinida.

2. Con independencia de lo anterior, se podrá proceder a su revisión o modificación cuando se considere que existen motivos suficientes y según los procedimientos establecidos por la LOUA. Asimismo, podrá procederse a completar o adaptar algunas determinaciones establecidas en el Plan a través de los documentos recogidos en la LOUA.

Artículo 1.3. Documentación del Plan de Ordenación Intermunicipal.

1. Los documentos que integran este Plan de Ordenación Intermunicipal son los siguientes:

- Memoria Informativa
- Memoria Justificativa
- Normas Urbanísticas
- Estudio Económico y Financiero
- Planos de Información y Planos de Ordenación
- Anexos:
 - I. Informe geológico, geotécnico e hidrogeológico
 - II. Estudio ecológico preliminar
 - III. Levantamiento topográfico
 - IV. Masterplan
 - V. Estudio de Impacto Ambiental
 - VI. Huertos y jardines mediterráneos productivos
 - VII. Ecoparque
 - VIII. Campo de golf
 - IX. Informes sectoriales
 - X. Memoria de intervención arqueológica y afección al patrimonio cultural
 - XI. Estudio hidrológico e hidráulico

2. De la documentación anterior, las Normas Urbanísticas son vinculantes y de aplicación directa, junto con el resto de determinaciones que tengan carácter normativo a las que remiten y que se encuentran contenidas en la Memoria Justificativa y los planos de Ordenación, y las condiciones de programación establecidas en el Estudio Económico y Financiero. El resto de la documentación se considera informativa y de diagnóstico, o bien expresiva de actuaciones previstas sobre el ámbito que se han tenido en cuenta a la hora de elaborar las determinaciones, siendo por lo tanto de carácter no vinculante.

3. Los distintos documentos de este Plan de Ordenación Intermunicipal, 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 de Ordenación Intermunicipal señalados en los artículos 3 y 11 de la LOUA, respectivamente, y de los objetivos propios de los Planes Generales

de Ordenación Urbanística de Gójar y Dílar, así como entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

4. En los planos y carátulas de los diferentes documentos que integran el Plan de Ordenación Intermunicipal se ha utilizado la expresión genérica «áreas de reserva de suelo NS-01_Dílar/NS-02_Gójar Plan de Ordenación Intermunicipal» para identificar el ámbito total, de acuerdo con la nomenclatura de los PGOUs. Se establece la ordenación del sector de suelo urbanizable ordenado (SUO 1- Ámbito POI) identificándose como tal en los planos de clasificación del suelo, sectorización y ordenación estructural.

Artículo 1.4. Interpretación del Plan de Ordenación Intermunicipal.

1. La interpretación del Plan de Ordenación Intermunicipal corresponde a los Municipios de Dílar y Gójar, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Los Ayuntamientos de Dílar o Gójar, de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y serán objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. De acuerdo con el artículo 1.6 las determinaciones del Plan de Ordenación Intermunicipal 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.

4. 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.

5. 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 1.5. Armonización normativa y administrativa.

1. El POI incluye una serie de determinaciones que afectan a las establecidas por los Planes Generales de Gójar y Dílar, identificadas en el apartado 1.1.3. Afeción a los planes generales de la Memoria Justificativa. En los procesos de innovación, modificación o revisión que los Ayuntamientos de Dílar y Gójar pudieran tramitar en sus respectivos Planes Generales de Ordenación Urbana vigentes, se habrán de tener en cuenta dichas determinaciones, que este Plan de Ordenación Intermunicipal, como figura de planeamiento general, ha adoptado, con el fin de armonizar los criterios y terminología recogidos en el mismo, en su caso. Las ordenanzas de edificación establecidas por el presente Plan de Ordenación operan únicamente en el ámbito POI, por lo que no puede haber contradicciones con las ordenanzas de edificación de los respectivos Planes Generales que operan en todo el municipio salvo en el ámbito POI. En las materias que

no regule el POI en sus ordenanzas, se aplicará de forma subsidiaria lo establecido en los Planes Generales de Ordenación Urbana de Gójar y Dílar.

2. Los Ayuntamientos de Dílar y Gójar, en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor del presente POI, habrán de adaptar en lo que resulte necesario aquellas ordenanzas municipales que sean de aplicación en el ámbito del POI para garantizar la ausencia de contradicciones entre las mismas y que como consecuencia de ellas se dan tratamientos iguales a situaciones iguales.

3. Dentro del mismo plazo los Ayuntamientos de Gójar y Dílar habrán de crear las entidades u organismos administrativos de carácter supramunicipal que garanticen el correcto funcionamiento de los servicios que han de prestar ambos Ayuntamientos dentro del ámbito territorial del POI.

Artículo 1.6. Jerarquía del Contenido Documental del Planeamiento.

1. Las determinaciones de la documentación del Plan de Ordenación Intermunicipal 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.

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO

Artículo 2.1. La Clasificación del Suelo.

1. El presente Plan de Ordenación Intermunicipal clasifica el ámbito afectado por el mismo como suelo urbanizable, estableciendo la ordenación detallada del SUO 1- Ámbito POI, y manteniendo el resto del suelo como urbanizable no sectorizado (SUNS- Ámbito POI).

2. Esta clasificación de suelo conlleva la posibilidad, 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, y el proceso para que la misma pueda producirse.

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

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

Artículo 2.3. 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 no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, y en la LOUA, y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.

2. En los suelos clasificados como urbanizable ordenado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de la urbanización

precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en la LOUA, en este Plan de Ordenación Intermunicipal y en el planeamiento que lo desarrollara. En todo caso, este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:

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

b. La actividad de ejecución se llevará a cabo mediante el sistema de compensación, asumiendo el único propietario de los terrenos la condición de urbanizador. La distribución de cargas y recaudación de costes corresponde a la junta de compensación o al propietario único.

3. El presente Plan de Ordenación Intermunicipal 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 de Ordenación Intermunicipal, 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 de Ordenación Intermunicipal, 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 POI.

La revisión o ampliación de las determinaciones de este tipo de aparcamiento públicos establecidos en el presente POI, 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 POI, así como las derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afeción.

5. Se admitirá asimismo el uso de infraestructuras bajo rasante de espacios libres de uso público.

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

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

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

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

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

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

Artículo 2.5. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. En el suelo urbanizable ordenado para el que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

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

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

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

2. En el suelo urbanizable ordenado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, forman parte del contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del Suelo Urbanizable Ordenado los siguientes:

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

b. Solicitar y obtener las licencias, las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.

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

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

e. Ceder obligatoria y gratuitamente a los Municipios de Dílar y Gójar los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

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

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

h. Ejecutar o costear la urbanización de los sistemas generales que se establecen en este Plan de Ordenación Intermunicipal.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos. En particular, y con la finalidad de garantizar la funcionalidad de las infraestructuras, espacios libres y sistemas generales, no podrá concederse licencia municipal de primera ocupación ni procederse a la entrega y recepción de las obras de urbanización, hasta que no se finalicen dichas obras de urbanización del sector, incluidas las infraestructuras externas e internas, y se encuentren en funcionamiento. En todo caso, la ejecución de tales infraestructuras, internas y externas, y en particular, las obras de conexiones exteriores viarias, será simultánea a la ejecución de la urbanización del POI.

4. En relación con los apartados g) y h) del párrafo 2 anterior, corresponde a la propiedad de los terrenos incluidos en el sector costear la obtención y adquisición de los suelos, así como la ejecución de las obras de infraestructura y sistemas generales externos al POI que son, entre otros, las siguientes:

a. Los lagos del campo de golf, que almacenarán el agua depurada para su uso en el riego, no sólo del campo de golf, sino de los espacios verdes públicos y privados del ámbito POI y, en su caso, de los espacios colindantes y los que se habiliten para la implantación de huertos y jardines mediterráneos productivos, según se justifica en el art. 5.4.7 de la Memoria Justificativa.

b. La obtención de los suelos necesarios y la ejecución de los viales del PGOU de Gójar SG-COM 02, SG-COM 03, SG-COM 07, SG-COM 09 (este último se mantiene en su estado actual), como cargas externas no adscritas al POI y el tramo del SG-COM 10 situado fuera del sector (único sistema general exterior al sector adscrito al mismo), así como la adaptación de la conexión del SG-COM-02 con el municipio de Ogíjares, en el tramo que conduce a la A-44. La valoración definitiva de esos terrenos, a los efectos de su adquisición a los propietarios afectados, deberá hacerse en su momento por los servicios técnicos del Ayuntamiento, aplicando los métodos legales de valoración del suelo establecidos en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante TRLS), regulados en los artículos 21 y ss., como si esos terrenos estuvieran integrados dentro del ámbito POI, dando traslado de la misma a la sociedad promotora para que pueda dar su conformidad o presentar una tasación propia o elaborada por sociedad autorizada. Corresponderá al Ayuntamiento resolver lo procedente, de forma motivada y justificada, en caso de discrepancia.

c. Ejecución de la EDAR, la Subestación Eléctrica, y el Punto Limpio.

d. Ejecución de la Conexión General al suministrador de abastecimiento de Agua, incluyendo los depósitos previstos.

5. La ejecución del campo de golf previsto se efectuará simultáneamente a las obras de urbanización, con los mismos condicionantes recogidos en el párrafo 3 anterior.

Artículo 2.6. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado y del Suelo Urbanizable no Sectorizado

1. El régimen del suelo urbanizable ordenado, es el siguiente:

a. La vigencia de la ordenación detallada determina:

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

ii. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados con anterioridad.

iii. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa (90%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en estas normas, así como a ejercitar los derechos determinados en este Título II.

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

v. La afectación de los recursos, sean estos monetarios, de suelo o de aprovechamiento, obtenidos, en su caso, por el municipio para la urbanización de los sistemas generales a la ejecución real y efectiva de los mismos.

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

i. La superficie total de los sistemas generales expresamente adscritos y los sistemas generales internos al ámbito, así como las demás dotaciones correspondientes a

viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, culturales y sociales y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.

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

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

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

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

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

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

iv. Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación o 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 la traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

v. En consonancia con lo dispuesto en el artículo 2.5.3 anterior, no podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización del sector. En particular, no podrá procederse a la entrega y recepción de las obras de urbanización ni concederse licencias de primera ocupación hasta que no se finalicen las obras de conexiones exteriores viarias y de infraestructuras previstas en el Plan de Etapas. La ejecución de las conexiones exteriores viarias será simultánea a la ejecución del resto de obras de urbanización previstas en el POI.

vi. Los proyectos de obra sometidos a licencia deberán contener toda la documentación exigida por la normativa aplicable. En particular contendrán el Estudio de Gestión de Residuos previsto en el Real Decreto 105/2008, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición. El productor de residuos deberá constituir fianza o garantía equivalente que responda de su correcta gestión, y que será reembolsada tras acreditar el correcto destino de los residuos. La cuantía de dicha fianza será la suficiente para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que le impone el citado Real Decreto, y deberá ser establecida mediante ordenanza municipal.

vii. Por último, de acuerdo con el artículo 6 del Decreto 104/2000, por el que se regulan las autorizaciones administrativas de las actividades de valorización y eliminación de residuos y la gestión de residuos plásticos agrícolas, 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 gestión de los residuos generados.

2. El régimen del suelo urbanizable no sectorizado es el siguiente:

Se regula mediante las disposiciones generales contenidas en este Plan de Ordenación Intermunicipal, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en la ficha urbanística que se adjunta a la Normativa, a la que se hace expresa remisión (superficie bruta, uso incompatible, tramitación, sistema de actuación, objetivos, condiciones de programación y determinaciones a observar) y por lo dispuesto en la LOUA, arts. 47.c, 53 y concordantes.

Se establecen, de forma resumida, las siguientes determinaciones:

- Usos incompatibles: Industrial.
- Condiciones para alzar la suspensión de la sectorización acordada que aseguren su adecuada inserción en la estructura de la ordenación municipal: Se podrá solicitar el levantamiento de la suspensión de la sectorización de este suelo y de su ordenación detallada, acordada en la Orden de 29 de septiembre de 2011 de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía, relativa a la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Intermunicipal (POI) Áreas de Reserva de suelo NS-01 Dílar y NS-02 Gójar (Granada), cuando en la programación de los procesos de ocupación y utilización de ese suelo se cumplan las previsiones del artículo 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

- Criterios de disposición de sistemas generales: Los sistemas generales se dispondrán de forma coherente con el fin dar continuidad a los ya establecidos en el sector colindante de suelo urbanizable sectorizado «SUS 1 – Ámbito POI».

TÍTULO III

INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

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 de Ordenación Intermunicipal 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 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 de Ordenación Intermunicipal 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 de Ordenación Intermunicipal 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 de Ordenación Intermunicipal 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.

00257447

- d. Garantizar la existencia de suelo clasificado para la satisfacción de la demanda de ocio y primera o segunda residencia.
 - e. Impedir la retención de los solares y del suelo urbanizado.
2. El presente Plan de Ordenación Intermunicipal establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado de la edificación:
- a. Facilitar el acceso de promotores públicos, cooperativas y promotores privados al suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección oficial.
 - b. Facilitar a promotores públicos el suelo necesario para la construcción de viviendas de promoción pública.
 - c. Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección local u otros tipos de promoción a precio tasado.
 - d. Impedir las transacciones especulativas con viviendas o edificaciones que hayan sido objeto de algún tipo de protección pública.

Artículo 3.3. Instrumentos de Intervención en el Mercado del Suelo y la Edificación.

Para la consecución de los objetivos anteriores, este Plan de Ordenación Intermunicipal y la actividad urbanística municipal, de conformidad con lo establecido en la LOUA, utilizarán la calificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, con el desarrollo que se hace en los capítulos siguientes.

TÍTULO IV

LOS SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 4.1. Definición y clases.

- 1. Constituyen los sistemas generales el conjunto de dotaciones urbanísticas públicas que puedan considerarse al servicio de toda la población.
- 2. El presente Plan de Ordenación Intermunicipal, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de sistemas generales:
 - a. 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. Está integrado por los siguientes subsistemas:
 - i. Carreteras y Otras Vías Territoriales.
 - ii. Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.
 - b. Sistema General de Espacios Libres: terrenos y las instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo, y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. El Sistema General de Espacios Libres del presente Plan de Ordenación Intermunicipal está integrado exclusivamente por Parques Urbanos.
 - c. Sistema General de Infraestructuras: terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a posibilitar el ciclo integral del agua y el abastecimiento energético.

Artículo 4.2. Sistemas Generales y Sistemas Locales.

- 1. El presente Plan de Ordenación Intermunicipal, en sus contenidos de ordenación pormenorizada, complementa 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 de Ordenación Intermunicipal 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.

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

3. La ejecución y gestión de los Sistemas Generales, 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.

CAPÍTULO II

Obtención de los Suelos para Sistemas Generales

Artículo 4.4. Formas de Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.

1. Los suelos de titularidad privada que resulten calificados por el presente Plan de Ordenación Intermunicipal como sistemas generales pasarán, en ejecución del mismo a titularidad pública a fin de prestar el servicio para el que hayan sido calificados.

2. El presente Plan de Ordenación Intermunicipal prevé la obtención de los suelos de Sistemas Generales mediante su inclusión o adscripción a áreas de reparto, y por lo tanto con la correspondiente cesión obligatoria y gratuita.

3. Quedan excluidos de este sistema los Sistemas Generales viarios que, al no estar adscritos al Plan de Ordenación Intermunicipal, se obtendrán por expropiación, repercutiéndose el coste de su obtención y ejecución al sector urbanizable ordenado del ámbito POI, con la conformidad de la sociedad propietaria del suelo del referido ámbito.

4. Los costes de obtención de los terrenos necesarios para las infraestructuras y sistemas generales externos al POI serán satisfechos por la propiedad de los terrenos incluidos en el ámbito POI de manera directa o, en su caso, con carácter previo a la actuación de la que deriven, si esta fuera municipal.

CAPÍTULO III

Colaboración de los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores en la Ejecución de los Sistemas Generales

Artículo 4.5. Colaboración en la Ejecución del Subsistema General de Vías Urbanas Principales.

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

Artículo 4.6. Colaboración en la Ejecución del Sistema General de Espacios Libres, Parques Urbanos.

En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores de suelo urbanizable ordenado están obligados a costear la urbanización de los Parques Urbanos del Sistema General de Espacios Libres, adscritos al área de reparto de la que formen parte, y que así se determinen por el presente Plan de Ordenación Intermunicipal, cuya ejecución se efectuará, en todo caso, previa o simultáneamente a las obras de urbanización del sector correspondiente.

Artículo 4.7. Colaboración en la Ejecución del Sistema General de Infraestructuras.

En aplicación del apartado 1.i) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores de suelo urbanizable ordenado están obligados a costear las obras de infraestructura y servicios exteriores al sector o unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes del sector o la unidad a las generales municipales o supramunicipales, así como las que procedan para mantenimiento de la funcionalidad de estas, cuya ejecución se efectuará, en todo caso, previa o simultáneamente a las obras de urbanización del sector correspondiente.

Asimismo, en aplicación del apartado 1.j) de ese artículo de la LOUA, costearán las obras de urbanización que como carga complementaria se establezca en el POI, como instrumento de planeamiento general.

TÍTULO V

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 5.1. Determinaciones que configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.b), 10.1.A.c), 10.1.A.d) y 10.1.A.f) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable sectorizado las siguientes determinaciones:

1. El uso global.
2. La densidad máxima.
3. Reservas para viviendas de protección oficial.
4. La edificabilidad máxima.
5. Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.
6. Los Sistemas Generales.

Artículo 5.2. Determinación de los usos globales.

1. El presente Plan de Ordenación Intermunicipal establece para el sector delimitado como suelo urbanizable ordenado, el uso global Residencial, al que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro del mismo.

2. A estos efectos, se considera como uso global, aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el techo edificable en el ámbito delimitado. Se entiende por mayoritario cuando el porcentaje de ese uso sea superior al 60%, en relación con el total del techo edificable privado.

3. Además del uso global, el presente Plan de Ordenación Intermunicipal 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 VIII.

4. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan de Ordenación Intermunicipal para el sector de suelo urbanizable ordenado, regula los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 5.3. Determinación de la Densidad Máxima.

00257447

1. El presente Plan determina para el sector delimitado en el suelo urbanizable ordenado, la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado.

2. Se establece, para el sector de Suelo Urbanizable Ordenado, ámbito POI (SUO 1), un máximo de 1.106 viviendas.

Artículo 5.4. Determinación de la Reserva para Viviendas de Protección Oficial.

El presente Plan, en sus determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada, reserva los terrenos necesarios para albergar el treinta por ciento de la edificabilidad residencial del sector para viviendas de protección oficial, que ascienden a 31.978,59 m² para el SUO 1.

Artículo 5.5. Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para el sector delimitado en el suelo urbanizable ordenado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento. Así mismo se determina la edificabilidad máxima la unidad de ejecución delimitada en el sector.

2. La edificabilidad máxima en el ámbito del SUO 1 asciende a 175.194,85 m².

Artículo 5.6. Delimitación de las Áreas de Reparto.

1. El presente Plan de Ordenación Intermunicipal delimita una única Área de Reparto del Suelo Urbanizable Ordenado y determina su aprovechamiento medio.

2. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan de Ordenación Intermunicipal para el suelo urbanizable ordenado y los Planes Parciales que innoven la establecida para el suelo urbanizable ordenado, fijarán o concretarán, respetando los criterios estructurales del presente Plan de Ordenación Intermunicipal, los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados, las tipologías resultantes y resto de características de dicha ordenación pormenorizada, que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad, si bien nunca deben alterar la edificabilidad global del ámbito.

3. La superficie bruta del SUO 1 es de 940.309,01 m². El área de reparto (ámbito SUS- 1 más la superficie del SG-COM-10 adscrita) es de 942.818,01 m².

Artículo 5.7. Determinación del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.

La determinación del aprovechamiento medio del área de reparto del SUO 1- Ámbito POI, se establece en la Memoria Justificativa de este documento, de acuerdo con lo indicado en el artículo 60 de la LOUA, resultando ser 0,1673 UAS/m².

Artículo 5.8. Determinación de los Sistemas Generales

Los sistemas generales, como elementos fundamentales del territorio, están constituidos por el conjunto de dotaciones urbanísticas públicas que puedan considerarse al servicio de toda la población.

El presente Plan de Ordenación Intermunicipal, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de sistemas generales: sistema general de comunicaciones, sistema general de espacios libres y sistema general de infraestructuras, conforme se establece en el Capítulo I del Título IV de esta Normativa y se grafían en la planimetría de este Plan.

TÍTULO VI

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

Sección 1.ª Elementos de interés supramunicipal

Artículo 6.1. Alcance.

La presente Sección contiene las normas que regulan la protección del patrimonio histórico y cultural de interés supramunicipal, en aplicación de las determinaciones del Plan Subregional de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada sobre el Cortijo de Macairena (elemento GJ-02) en Gójar, que está protegido con el nivel Tipológico-Ambiental. El cortijo de La Zapatera, en Dílar, no tiene ninguna protección en el POT AUG.

Artículo 6.2. Regulación del Nivel de Protección Tipológico-Ambiental.

1. Conforme se señala en el artículo 6.10 del Plan de Ordenación Territorial de la aglomeración urbana de Granada, se incluyen en este nivel de protección las edificaciones para las que debe garantizarse la conservación de los elementos que definan su tipología, tales como la disposición relativa de los módulos construidos, de los patios, de las crujías construidas, de las escaleras, de las cubiertas, etc. Así como cualquier elemento constructivo-estructural singular que lo caracterice.

2. Las edificaciones incluidas en este nivel de protección podrán ser objeto de obras tendentes a la buena conservación de lo edificado y de reforma menor, parcial o general que no afecten de forma negativa a la definición tipológica que se pretende proteger o a los elementos definidos como a conservar. Sin perjuicio de lo anterior, podrán demolerse los cuerpos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original, así como autorizarse obras de reconstrucción o ampliación tendentes a recuperar la imagen original, según se indica en el artículo 6.10 del Plan de Ordenación Territorial anteriormente citado.

3. Se permitirá el uso hotelero, residencial y residencial colectivo en la edificación, además de las de restauración y alojamiento rural, en coherencia con lo que se indica en la sección siguiente.

Sección 2.ª Protección del patrimonio arquitectónico

Artículo 6.3. Análisis previo de los elementos protegidos.

1. En los elementos que cuentan con algún grado de protección en los Planes Generales de Gójar y Dílar de acuerdo con los artículos siguientes, con carácter previo al inicio de las obras, se deberá efectuar un Análisis de Estructuras Emergentes, para identificar las estructuras, las fábricas y la evolución diacrónica de los inmuebles, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de junio), debiendo dicho análisis incorporarse a la documentación correspondiente al Proyecto de obra.

2. Este análisis ha de determinar los elementos que deben ser protegidos, en función del grado de protección asignado. Su documentación debe quedar reflejada en el Proyecto que se presente para solicitud de licencia de obras.

3. Esta actuación se ejecutará de acuerdo con lo establecido en el Decreto 168/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, o normativa que lo sustituya, y se completará con el control arqueológico de la ejecución de las obras.

4. En las fichas de los PGOUs de Gójar y Dílar los cortijos de Macairena y de La Zapatera aparecen inventariados en SNU, clasificación que transforma el POI. Al integrarse ahora dentro de un ámbito urbano, las condiciones de parcelación de esos edificios de 625 m² y 260 m², respectivamente, se regulan en este instrumento de planificación (POI), integrándose los edificios en parcelas de mayor tamaño en las que podrán edificarse otras construcciones de usos compatibles. Las escrituras de división

horizontal y obra nueva serán las que en su momento identifiquen registralmente los inmuebles catalogados dentro de las parcelas en las que estén ubicados. Las formas y dimensiones aproximadas de esos edificios serán a su vez las procedentes de las fichas de los PGOUs. Las precisiones ahora establecidas completan, interpretan y adecuan, para el POI, lo dispuesto en el artículo 12.2.3 de los PGOUs de Gójar y Dílar

Artículo 6.4. Grado de protección integral.

1. Se incluyen en este grado a aquellos edificios en los que, dado su carácter singular o por razones histórico-artísticas, se hace necesaria la conservación de sus características arquitectónicas originales, pudiendo ello ser compatible con los usos asignados en la ficha del catálogo. En el ámbito se asigna este grado únicamente al Cortijo de la Macairena, con una superficie construida de 625 m². El PGOU de Gójar considera como usos admisibles el residencial, el agrícola y el ganadero. La sección segunda, del capítulo segundo (usos de la edificación) del PGOU de Gójar establece como posibles usos residenciales el uso de vivienda (art. 7.2.6), el uso alojamiento hotelero (art. 7.2.7) y el uso de residencia comunitaria (art. 7.28). Todos ellos, como usos residenciales admisibles, son susceptibles de implantación en el edificio catalogado.

2. Los usos admisibles para estas edificaciones, en el POI, son los asignados por la presente normativa a la zona de ordenanzas en la que se encuentren, con las particularidades establecidas en la sección anterior.

3. Las edificaciones comprendidas en este grado podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento, restauración, rehabilitación y/o de acondicionamiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8.2 de la presente normativa y, subsidiariamente, en el Plan General de Ordenación Urbana de Gójar.

4. De igual manera, serán admisibles obras de regularización, incluso empleando soluciones arquitectónicas contemporáneas, siempre que coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido, no supongan menoscabo alguno sobre los elementos protegidos ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente grado de protección. En ningún caso estarán permitidas obras de remonte y ampliación sobre el edificio originario.

5. Podrán suprimirse aquellos elementos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica, así como aquellos cuyo mantenimiento no resulte factible por su avanzado estado de deterioro o por presentar riesgos para el resto de la edificación.

6. Las condiciones establecidas en el presente artículo deberán compatibilizarse con las establecidas en la sección anterior, relativas a la protección de los elementos de interés supramunicipal.

Artículo 6.5. Grado de protección estructural.

1. Se incluyen en este grado a aquellos edificios cuyos valores arquitectónicos o artísticos, sin alcanzar el carácter singular que contienen los inmuebles incluidos en el grado de protección integral, los hacen destacar por ser elementos de referencia en cuanto a tipos edilicios o métodos constructivos tradicionales de valor, pudiendo ello ser compatible con los usos asignados en la ficha del catálogo. En el ámbito se asigna este grado únicamente al Cortijo de la Zapatera, en Dílar, con una superficie construida de 260 m². El PGOU de Dílar considera como usos admisibles el residencial, el agrícola y el ganadero. La sección segunda, del capítulo segundo (usos de la edificación) del PGOU de Dílar establece como posibles usos residenciales el uso de vivienda (art. 7.2.6), el uso alojamiento hotelero (art. 7.2.7) y el uso de residencia comunitaria (art. 7.28). Todos ellos, como usos residenciales admisibles, son susceptibles de implantación en el edificio catalogado.

2. Los usos admisibles para estas edificaciones, en el POI, son los asignados por la presente normativa a la zona de ordenanzas en la que se encuentren.

3. Las edificaciones comprendidas en este grado podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento, rehabilitación y/o de acondicionamiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8.2 de la presente normativa y, subsidiariamente, en el Plan General de Ordenación Urbana de Dílar.

4. De igual manera, serán admisibles obras de ampliación, incluso empleando soluciones arquitectónicas contemporáneas, siempre que coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido, no supongan menoscabo alguno sobre los elementos protegidos ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente grado de protección. En ningún caso estarán permitidas obras de remonte sobre el edificio originario.

5. El proyecto técnico que prevea intervención sobre la edificación deberá contener una individualización justificada de las partes o elementos a proteger.

Sección 3.ª Protección del patrimonio arqueológico

Artículo 6.6. Control arqueológico de movimientos de tierra.

1. Durante la ejecución de las obras de urbanización se deberá proceder al control arqueológico de movimientos de tierra, de cara a contrastar la no afección a elementos arqueológicos que, bien por sus características propias, bien por procesos postdeposicionales, no hayan dejado evidencias superficiales. Dicho control se ejecutará de acuerdo con lo establecido en el Decreto 168/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, o normativa que lo sustituya.

2. Dicho control se ejecutará con medios de mínima agresión, en el entorno del yacimiento de Las Lagunillas, situado fuera del ámbito del POI en las cercanías del cortijo de la Macairena, eliminándose en primer lugar la cobertura vegetal cara a identificar posibles fosas o silos.

TÍTULO VII

DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 7.1. Órganos actuantes.

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan de Ordenación Intermunicipal corresponde a los municipios de Dílar y Gójar, 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 los Ayuntamientos de Dílar y Gójar para el mejor logro de los objetivos que el Plan de Ordenación Intermunicipal persigue.

Artículo 7.2. Desarrollo temporal de las actuaciones de desarrollo y ejecución del Plan de Ordenación Intermunicipal.

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan de Ordenación Intermunicipal deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación o Plan de Etapas contenido en el Estudio económico y financiero.

00257447

Artículo 7.3. Instrumentos de Actuación Urbanística.

Para la realización de las previsiones del Plan de Ordenación Intermunicipales 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.

Artículo 7.4. Medidas para la protección del Medio Ambiente.

1. Durante la gestión y ejecución del planeamiento establecido por el POI, y con la finalidad de asegurar la protección del Medio Ambiente, se tendrán en cuenta los condicionantes ambientales contenidos en el Estudio de Impacto Ambiental –especialmente en su Programa de Vigilancia Ambiental– y en la Declaración de Impacto Ambiental.

2. En particular, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33 del Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, en el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva del POI, deberá ser presentado en los municipios por el titular del suelo ordenado por el presente Plan de Ordenación, el Plan de Autoprotección del ámbito POI correspondiente a cada municipio, para su incorporación a los documentos ya existentes.

3. De igual manera, se deberá mantener una faja de seguridad con el límite de la zona forestal, de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en la densidad que en su caso se determine en el correspondiente Plan de Autoprotección. Los propietarios de las viviendas, instalaciones y terrenos podrán agruparse para su protección común bajo una sola faja de seguridad, siempre que su proximidad y las condiciones del terreno lo permitan.

CAPÍTULO II**Instrumentos de ordenación****Artículo 7.5. Definición y clases.**

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

- a. Planes Parciales de Ordenación, en el caso de considerarse necesaria la modificación de la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable ordenado.
- b. Estudios de Detalle como complemento del Plan de Ordenación Intermunicipal.
- c. Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan de Ordenación Intermunicipal, 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 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 a los Municipios de Dílar y Gójar también en soporte informático.

Artículo 7.6. Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales se redactarán y tramitarán en el caso de considerarse necesario modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable ordenado con posterioridad a la aprobación del presente Plan de Ordenación Intermunicipal.

2. Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en este documento.

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 y que contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones detalladas en estas Normas.

4. La aprobación definitiva de los Planes Parciales que se desarrollen en el ámbito del presente Plan de Ordenación Intermunicipal corresponderá a la Consejería competente en materia de urbanismo de la Junta de Andalucía.

Artículo 7.7. Estudio de Detalle.

1. Podrán redactarse Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos:

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

b. Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario de dominio público. En ningún caso el ámbito de ordenación será inferior a una parcela y se corresponderá con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada, pudiendo realizar una nueva delimitación de unidades de ejecución.

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

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento o desarrollo del Plan de Ordenación Intermunicipal, o cuando los Ayuntamientos de Dílar o Gójar a quienes corresponde su tramitación y aprobación, lo consideren 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 15 de la LOUA con las especificaciones que se señalan en estas Normas.

4. La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle corresponderá a los Ayuntamientos de Dílar o Gójar.

Artículo 7.8. Ordenanzas Especiales.

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal que regulen aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos de suelo, los plazos de edificación, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan de Ordenación Intermunicipal, como complemento y ajuste del mismo, como las que apruebe los Ayuntamientos de Dílar o Gójar en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

CAPÍTULO III**Instrumentos de gestión y ejecución****Artículo 7.9. Definición y Clases.**

1. Se denominan instrumentos de gestión, aquellos que tienen por finalidad hacer realidad la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención de los suelos necesarios para implantarla y para otros destinos dotacionales. En el caso del presente Plan de Ordenación Intermunicipal los instrumentos de gestión que desarrollen sus determinaciones serán instrumentos de gestión sistemática.

2. 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 los artículos 107 y siguientes de la LOUA.

Artículo 7.10. 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 7.11. Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en suelo urbanizable, se delimita por el presente Plan de Ordenación Intermunicipal una sola Unidad de Ejecución coincidente con el área de reparto, con una superficie de 942.818,01 m².

2. Sin contenido. (Orden de 23 de marzo de 2012, sobre el cumplimiento de la Orden de 29 de septiembre de 2011, relativa a la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Intermunicipal «Áreas de reserva de suelo NS-01 Dílar y NS-02 Gójar (Granada)»).

3. La modificación de la unidad de ejecución delimitada 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, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

Artículo 7.12. Elección del Sistema de Actuación.

1. Corresponde a las Administraciones actuantes la elección del sistema de actuación, motivando en todo caso su decisión, y previa consideración de las prioridades y necesidades del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros de las Administraciones actuantes y la iniciativa privada existente para asumir la actividad de ejecución, conforme dispone el artículo 108.1 de la LOUA.

2. No obstante lo anterior, teniendo en cuenta la circunstancia de que la totalidad de los terrenos pertenecen a un único propietario, y el hecho de que el instrumento de planeamiento puede fijar la fórmula de gestión de la unidad de ejecución –artículo 107.2 de la LOUA–, se fija el sistema de actuación de compensación, sin perjuicio de la facultad municipal de cambio de sistema en los supuestos previstos legalmente.

Artículo 7.13. Sistema de compensación.

1. Es objeto del sistema de compensación 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, realizando a su costa la totalidad de las obras de urbanización.

2. En caso de que el único titular de los terrenos asuma la condición de urbanizador, no será preciso para llevar a cabo la actividad de ejecución que las Administraciones

actuantes y los responsables de la ejecución se constituyan en Junta de Compensación, a tenor de los artículos 129.1 LOUA y 157.3 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RGU).

3. Por la misma razón, el proyecto reparcelatorio podrá limitarse a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas establecidas en el Plan, así como la ubicación de las parcelas edificables, con señalamiento de aquellas en las que se sitúa el aprovechamiento correspondiente a las Administraciones actuantes.

4. El procedimiento de reparcelación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, en los reglamentos vigentes y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

Artículo 7.14. Proyectos de urbanización.

1. El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la aprobación del correspondiente proyecto de urbanización, en el que se concreten las obras precisas para materializar las previsiones del instrumento de planeamiento, sin que por aquél puedan modificarse las determinaciones de éste. Todo ello sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. El proyecto de urbanización se configurará como un proyecto que teniendo carácter de global y único para la ejecución de todas las obras de urbanización del sector SUO 1- Ámbito POI sea a su vez capaz de diferenciar las dos fases autónomas previstas en el plan de etapas de desarrollo descritas en el estudio económico y financiero del POI.

2. La programación de las obras de urbanización por etapas deberá comprender la ejecución de todas las obras, instalaciones e infraestructuras que para cada fase se señalan en el plan de etapas y sistema de programación regulado en el art. 2.3.4 del Estudio Económico y Financiero, de tal forma que las previstas en cada etapa sean capaces de permitir la viabilidad entre el inicio de obras de urbanización y edificación simultáneas, en su caso, con absoluta autonomía funcional y estructural, lo que obligará a completar, también en su caso y en su momento a través del proyecto de urbanización, las previsiones mínimas establecidas como tales en el plan de etapas de referencia.

3. La aprobación del proyecto de urbanización seguirá la tramitación establecida en el artículo 99 de la LOUA, exigiéndose que su contenido comprenda los documentos previstos en el artículo 98.3 del mismo texto legal. Una vez aprobado definitivamente el instrumento, y en coherencia con el plan de etapas previsto en el Plan de Ordenación Intermunicipal, con carácter previo al comienzo de las obras de urbanización de cada una de las fases del desarrollo, deberá aportarse a favor del municipio respectivo la garantía correspondiente al coste de dicha etapa, por un importe del siete por ciento del coste de ejecución material de las obras.

TÍTULO VIII

Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 8.1. Aplicación.

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de edificación y de urbanización que se ejecuten en el ámbito del Plan de Ordenación Intermunicipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

00257447

Artículo 8.2. 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 de nueva planta: las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- b. Obras de demolición: las que supongan la desaparición total o parcial de lo edificado
- c. Obras de restauración o rehabilitación: 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.
- d. Obras de conservación y mantenimiento: son aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, ornato, seguridad y funcionalidad, sin alterar su estructura portante, su configuración arquitectónica, ni su distribución espacial o interior.
- e. Obras de rehabilitación: tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o una parte del mismo, con la conservación integral o mayoritaria de la configuración arquitectónica y disposición estructural y espacial originaria.
- f. Obras de ampliación: consistentes en el aumento de la superficie construida original, por remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes, o por construcción de forjados intermedios.
- g. Obras de acondicionamiento: obras de reforma menor que afectan exclusivamente a los elementos privativos de los locales y/o viviendas con el fin de mejorar sus condiciones funcionales y/o de uso.

Artículo 8.3. Uso Global, Uso Pormenorizado y Uso Básico.

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales, pormenorizados y básicos.

2. Uso global es aquel que el Plan de Ordenación Intermunicipal asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector, y que es desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan de Ordenación Intermunicipal. 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 de Ordenación Intermunicipal, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste. Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

3. Uso pormenorizado es aquél que el Plan de Ordenación Intermunicipal 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 se define por la agrupación de usos básicos y constituye la base de la zonificación de usos en suelo con ordenación detallada.

4. Uso básico o uso de la edificación: El uso básico constituye el nivel más desagregado de actividades o situaciones de actividad contemplado en las normas. Pueden coexistir dos o más dentro del mismo solar o edificio. El uso básico puede ser:

- a. Determinante: es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la parcela. Se entiende por implantación con carácter principal o mayoritario la más representativa por el uso asignado o la de mayor superficie ocupada, en cada parcela del POI.

b. Permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse junto con el uso determinante, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

La edificabilidad de los usos básicos permitidos en cada parcela se limita, en relación con los usos pormenorizados que así lo requieren, excluyéndose por tanto los usos determinantes «Espacios Libres Públicos» y «Viario», por aplicación de las siguientes pautas:

- «Residencial Vivienda Plurifamiliar y Unifamiliar» en Régimen Libre (VL).
 - Uso determinante: mínimo 60% de la edificabilidad asignada.
- «Residencial Vivienda Plurifamiliar y Unifamiliar» en Régimen Vivienda Protegida (VP).
 - Uso determinante: mínimo 60% de la edificabilidad asignada.
- «Equipamientos Públicos» (EQ-P).
 - Uso determinante: mínimo 60% de la edificabilidad asignada, excepto en las parcelas R-03 bis y R-07 en las que el uso básico «Deportivo» podrá alcanzar el 100%.
- «Equipamientos Privados» (EQ-Pr).
 - Uso determinante: mínimo 50% de la edificabilidad asignada.
- «Terciario» (TE).
 - Uso determinante: mínimo 50% de la edificabilidad asignada.
- «Golf» (GOLF).
 - Uso determinante: mínimo 80% de la edificabilidad asignada.
- «Servicios urbanos-Infraestructuras» (SU).
 - Uso determinante: mínimo 50% de la edificabilidad asignada.

Cualquier otro uso básico no incluido en la presente normativa se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

Artículo 8.4. Uso Prohibido.

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan de Ordenación Intermunicipal 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 determinante o los permitidos en la zona.
- b. Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.
- c. Los así conceptuados en las disposiciones vigentes.

Artículo 8.5. 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 8.6. Tipos de Usos.

A efectos de aplicación del presente Plan de Ordenación Intermunicipal se consideran los siguientes usos:

1. Usos Globales:
 - Residencial
2. Usos Pormenorizados:
 - Residencial vivienda plurifamiliar y unifamiliar:
 - 1.- En régimen libre (VL)
 - 2.- En régimen de protección pública (VP)
 - Equipamientos comunitarios:

- 1.- Públicos (EQ-P)
- 2.- Privados (EQ-Pr)
 - Terciario (TE)
 - Golf (GOLF)
 - Espacios Libres Públicos (ELP)
 - Servicios Urbanos-Infraestructuras (SU)
 - Viario (V)
3. Usos básicos o de la edificación:
 - Residencial plurifamiliar
 - Residencia unifamiliar
 - Residencial colectivo
 - Comercio y servicios
 - Espectáculo y reunión
 - Despachos profesionales
 - Colectivo general
 - Deportivo
 - Oficinas
 - Hotelero
 - Complejos temáticos y Ecoparque
 - Hostelería y restauración
 - Gasolinera
 - Servicios Urbanos
 - Garajes y aparcamientos
 - Espacio libre
 - Viario

Artículo 8.7. Ejecución de las Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que se establecen en las presentes Normas así como aquellas otras con carácter general o específico que establezca los Ayuntamientos de Dílar o Gójar.

2. En todas las obras de urbanización serán de aplicación el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

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

4. Las parcelas destinadas a uso lucrativo podrán ser valladas o no, recomendándose no ser valladas en aquellas zonas que por tratarse de áreas diferenciadas de las zonas consolidadas no sea necesario o conveniente su vallado tanto a nivel estético como de seguridad o salubridad. Excepcionalmente los Ayuntamientos de Dílar o Gójar podrán exigir el vallado de las parcelas cuando así lo estimen oportuno por razones de salubridad, estética o seguridad.

CAPÍTULO II

Ordenanzas Energéticas

Artículo 8.8. Estrategias pasivas en la edificación.

Las determinaciones señaladas en el punto «Medidas Pasivas de reducción de la demanda energética», del documento Memoria Justificativa, del presente Plan de Ordenación Intermunicipal tendrán carácter normativo, y por lo tanto serán de obligado cumplimiento en el desarrollo para las construcciones que se desarrollen en el ámbito P.O.I.

00257447

Artículo 8.9. Energías Alternativas. Energía solar térmica.

1. Las determinaciones señaladas en el punto «Energía Solar térmica», del documento Memoria Justificativa, del presente Plan de Ordenación Intermunicipal tendrán carácter normativo, y por lo tanto serán de obligado cumplimiento en el desarrollo para las construcciones que se desarrollen en el ámbito P.O.I.

2. Excepcionalmente, estas determinaciones podrán ser sustituidas por la implantación de medidas equivalentes respecto a los objetivos energéticos, siempre y cuando estén debidamente justificadas y con la aprobación expresa por parte de los servicios técnicos municipales.

Artículo 8.10. Energías alternativas. Energía solar fotovoltaica.

1. Las determinaciones señaladas en el punto «Energía solar fotovoltaica o cogeneración por biomasa», del documento Memoria Justificativa, del presente Plan de Ordenación Intermunicipal tendrán carácter normativo, y por lo tanto serán de obligado cumplimiento en el desarrollo para las construcciones que se desarrollen en el ámbito P.O.I.

2. La implementación de estas medidas vendrá condicionada a la elección del modelo de gestión de las mismas, que deberá contar, como recomendación, con la aprobación expresa por parte de los servicios técnicos municipales. En el caso excepcional de no poder darse cumplimiento a las determinaciones recogidas en el presente artículo, deberá justificarse la incapacidad de gestión del modelo propuesto debiendo consensuarse otras medidas respecto a los objetivos energéticos, siempre y cuando estén debidamente justificadas y con la aprobación expresa por parte de los servicios técnicos municipales.

3. El proyecto constructivo de las instalaciones fotovoltaicas deberá estar debidamente justificado y con la aprobación expresa por parte de los servicios técnicos municipales.

4. Las instalaciones de distribución de energía eléctrica deberán ser diseñadas permitiendo la conexión de la potencia fotovoltaica producida y así será recogido por los proyectos constructivos.

5. La ubicación de dichas áreas reservadas para la implementación de las medidas recogidas en este artículo, podrán ubicarse en el ámbito P.O.I. o en su ámbito de influencia, siempre que esté debidamente justificado y aprobado por los servicios técnicos municipales.

Artículo 8.11. Energías alternativas. Biomasa.

1. Las determinaciones señaladas en el punto «Calefacción de distrito por Biomasa», del documento Memoria Justificativa, del presente Plan de Ordenación Intermunicipal tendrán carácter normativo, y por lo tanto serán de obligado cumplimiento en el desarrollo para las construcciones que se desarrollen en el ámbito P.O.I.

2. La implementación de estas medidas vendrá condicionada a la elección del modelo de gestión de las mismas, que deberá contar, como recomendación, con la aprobación expresa por parte los servicios técnicos municipales. En el caso excepcional de no poder darse cumplimiento a las determinaciones recogidas en el presente artículo, deberá justificarse la incapacidad de gestión del modelo propuesto debiendo consensuarse otras medidas respecto a los objetivos energéticos, siempre y cuando estén debidamente justificadas y con la aprobación expresa por parte de los servicios técnicos municipales.

3. El proyecto constructivo de las instalaciones de calefacción por biomasa deberá estar debidamente justificado y coordinado con el resto de infraestructuras urbanas y con la aprobación expresa por parte de los servicios técnicos municipales.

4. La ubicación de dichas áreas reservadas para la implementación de las medidas recogidas en este artículo, como son las centrales de biomasa, podrán ubicarse en el ámbito P.O.I. en la parcela destinada para ese uso, como las de equipamientos privados y servicios urbanos.

CAPÍTULO III

Normas Básicas de Edificación

Artículo 8.12. 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.

Sección 1.ª Condiciones de la Parcela

Artículo 8.13. Definición.

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

Artículo 8.14. 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.

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, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

Artículo 8.15. Relación entre Edificación y Parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda, según el planeamiento, incluyendo la que se encuentre consumida por construcciones. No se podrán segregar parcelas cuando se haya agotado su edificabilidad.

Artículo 8.16. 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. 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.

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

Artículo 8.17. 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 8.18. 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 los instrumentos posteriores que se 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 rodada de uso y destino público 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 los Ayuntamientos de Dílar o Gójar y con arreglo a las garantías que establece la legislación urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo anterior.

c. Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que establezca el Plan de Ordenación Intermunicipal, 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 de Ordenación Intermunicipal 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 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, así como las condiciones establecidas por la legislación vigente.

Sección 2.ª Condiciones de Situación y Forma de los Edificios**Artículo 8.19. 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 8.20. Alineación Exterior.

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Alineaciones y Rasantes del Plan de Ordenación Intermunicipal 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.

Artículo 8.21. 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 8.22. Fachada y Medianería.

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

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

Artículo 8.23. 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. 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.

3. 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 8.24. 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 8.25. 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 8.26. 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 8.27. 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.
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 ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Artículo 8.28. Ocupación y Superficie Ocupable.

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.

Artículo 8.29. Superficie Ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación que incida dentro de los límites del solar.
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 8.30. Ocupación Bajo Rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona. A este respecto, se entiende por ocupación bajo rasante la superficie en proyección horizontal ocupada por las plantas de sótano, según se definen en el artículo 8.39.

00257447

Artículo 8.31. 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 quedasen libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

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

Artículo 8.32. Construcciones Auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrán levantar edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares sobre rasante 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 no 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, no podrán 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.

Artículo 8.33. Superficie Edificada por Planta, Superficie Edificada Total, Superficie Útil, Superficie Edificable y Coeficiente de Edificabilidad Neta.

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

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

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

4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

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

Artículo 8.34. 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:

a. No se computará como superficie edificada o techo edificable el de las construcciones bajo rasante, ya se sitúen en sótanos o semisótanos, ni los soportales; los pasajes de acceso a espacios libres públicos; los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y los cubiertos con elementos traslúcidos y ventilados perimetralmente; las plantas bajas porticadas; los elementos ornamentales en cubierta; la superficie bajo la cubierta cuya altura libre sea inferior a

1,80 m, o la que en todo caso esté destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio; los cuartos de instalaciones, basuras y otros análogos; los espacios diáfanos de planta baja destinados a aparcamientos; las proyecciones de las escaleras, incluso exentas; los huecos de ascensor, canalizaciones verticales y patinillos de instalaciones y similares.

b. Computarán íntegramente los cuerpos volados transitables que estén totalmente cerrados, excepto los no computables conforme a lo dispuesto en este artículo y en el Artículo 8.32 o los destinados a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

c. Excepto las excluidas del cómputo de edificabilidad en este artículo, computarán al 50% de su valor las superficies edificadas sobre rasante que sean transitables y estén totalmente cubiertas, cuyo perímetro se encuentre abierto al exterior en uno de sus lados, no computando las que estén abiertas a dos o más de sus lados. No se consideran cerramientos exteriores, a estos efectos, los de carácter vegetal, las barandillas y petos y los elementos móviles, plegables, desmontables o similares.

d. No computarán edificabilidad los siguientes elementos:

i. Las carpas y estructuras desmontables destinadas a exposiciones, eventos o recorridos y actividades especiales.

ii. Las estructuras portantes de carácter ornamental, decorativo o escultórico, incluso las que sirven de soporte a paramentos de tableros, lona, mallazo u otros materiales, se encuentren o no revestidos con morteros tixotrópicos o material análogo, con excepción de los espacios edificadas, cerrados totalmente, con uso lucrativo y consuntivo, salvo que fueren desmontables.

iii. Las instalaciones y raids de estructuras desmontables con destino al ocio, entretenimiento y esparcimiento.

iv. Las construcciones abiertas tales como pérgolas, porches, terrazas, balcones o similares; pasillos y áreas de sombra; templetos, auditorios al aire libre o estructuras de análoga naturaleza y funcionalidad.

v. Las construcciones auxiliares definidas en el artículo 8.32.

Artículo 8.35. Edificabilidad total de cada parcela.

Este POI fija un valor máximo de edificabilidad, medida en metros cuadrados, para cada parcela. Para determinados usos no lucrativos públicos la edificabilidad máxima se establece un coeficiente de edificabilidad, medido en metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo.

Artículo 8.36. Altura del Edificio.

1. La altura de un edificio está definida por dos parámetros:

- Número máximo de plantas sobre rasante.

- Distancia en metros desde la rasante a la cornisa, entendida ésta como la intersección de la cara superior del forjado de la última planta con el plano de fachada.

2. 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 «B», para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

3. A cada altura en número máximo de plantas corresponde con carácter general una altura métrica determinada que se expresa en la tabla adjunta. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Núm. Plantas	Mínimo	Máximo
B+I	6,5 m	8,3 m
B+II	9,5 m	11,6 m
B+III	12,5 m	14,9 m

4. La altura mínima y máxima en metros conforman la franja horizontal en la que puede moverse la cornisa de un edificio en función del número de plantas, de manera tal que mejor se ajuste con los colindantes, a causa de las diferencias de rasante del terreno.

Artículo 8.37. Construcciones e Instalaciones por Encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

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

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

c. Los remates de las cajas de escaleras, patios, ascensores, depósitos y otras instalaciones, no podrán sobrepasar un máximo de trescientos (300) centímetros de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones con elementos de diseño que armonicen con el edificio. La altura se medirá hasta la cornisa del elemento construido.

d. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

e. Las chimeneas, antenas, los elementos y conductos para salidas de gases o similares en edificios de carácter o destino especial como la central térmica de biomasa, los repetidores y receptores, los paneles fotovoltaicos, los microaerogeneradores u otros elementos que se instalen en cumplimiento de la normativa legal o de recomendaciones técnicas.

f. La cubierta del edificio, con pendiente para cualquiera de sus faldones inferior al cuarenta por ciento (40%) –pudiendo ser plana–, que no podrá superar en ningún punto una altura máxima de cuatrocientos (400) centímetros la cota de la cara superior del último forjado, pudiendo albergar en aquellas zonas donde esté permitido plantas bajo cubierta.

Artículo 8.38. Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial o a espacio libre público: En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

a. Edificios con frente a una sola vía:

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

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

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

i. Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

00257447

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

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

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

ii. En Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y que se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común, la altura máxima para cada fachada se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta.

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

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

a. La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la cota del terreno modificado, siempre que esta se encuentre comprendida entre las rasantes de los viales que circunden a la manzana donde se ubique.

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

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

Artículo 8.39. Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

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

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

b. Planta baja. En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento setenta (170) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan de Ordenación Intermunicipal. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.

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

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

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

f. Bajo cubierta. Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 8.40. 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 8.41. Sótanos.

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

2. El número total de sótanos a los que tiene derecho toda parcela no podrá exceder de tres (3); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de ocho (8) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno.

Artículo 8.42. Entreplantas.

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

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

3. Se retranquearán un mínimo de tres metros (3) de cualquier punto de la fachada.

4. Las entreplantas no computarán a los efectos del número máximo de plantas autorizables, si bien su superficie sí computará a efectos de edificabilidad.

Artículo 8.43. Planta Baja.

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

a. En la edificación alineada a vial: un mínimo de 3,00 metros.

b. En el resto de los supuestos tendrá un mínimo de 3,00 metros. Las distancias citadas lo son sin perjuicio de las que corresponde en función del uso al que se destine la edificación.

Artículo 8.44. Planta Piso.

La altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 8.45. Áticos y Plantas Bajo Cubierta.

1. Solo se permitirán aquellos áticos que tengan la misma altura mínima que las plantas de piso.

2. Las plantas bajo cubierta, si son habitables, deberán tener en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 8.46. 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:

i. Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.

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

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

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

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

Artículo 8.47. Anchura de Patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los paramentos de fachada opuestos.

2. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

Artículo 8.48. 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. Estas dimensiones deberán ser justificadas en el proyecto.

Artículo 8.49. Dimensión de los Patios de Parcela.

1. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan de Ordenación Intermunicipal y la restante normativa aplicable, las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo. 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, según los siguientes criterios:

TIPO DE PATIO	DIMENSIÓN MÍNIMA
Patios vivideros	Un mínimo de 3,00 m para alturas de una planta de patio, incrementándose en setenta y cinco (75) centímetros por cada planta de más.
Patios de luces	H/3 (En relación con la altura Absoluta) un mínimo de 3,00 m.

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

c. Los patios vivideros tendrán una superficie mínima de doce (12) metros cuadrados, no siendo las luces rectas nunca inferiores a cinco (5) metros.

d. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos, 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.

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

Artículo 8.50. 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 8.51. Dimensión de los Patios Ingleses.

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

Artículo 8.52. 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 habrán huecos de luces o ventilación.

Artículo 8.53. Acceso a Patio.

Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso independiente desde un vial peatonal o espacio libre público, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de un (1) metro, mediante rampas.

Artículo 8.54. 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 8.55. Régimen de Mancomunidad de Patios.

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

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

3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de los Ayuntamientos de Dílar o Gójar ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión.

Sección 3.ª Condiciones de Calidad e Higiene de los edificios**Artículo 8.56. 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 8.57. 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.

Artículo 8.58. Calidad de las Construcciones.

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.

Artículo 8.59. Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Artículo 8.60. Local Exterior.

1. Se considerará que un local 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 8.61. 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 se asegure la calidad del aire interior de acuerdo con la normativa de edificación vigente.

3. Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares.

Artículo 8.62. Piezas Habitables en Plantas Sótano.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, salvo que su techo esté un (1) metro por encima de la cota de referencia o del terreno, salvo los expresamente autorizados en las normas de uso. En todo caso se prohíbe el uso residencial en las plantas sótano. Se permitirán usos tales como vestuarios, áreas sociales, fitness, piscinas cubiertas, lavanderías centralizadas...

Artículo 8.63. 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.

Artículo 8.64. Oscurecimiento de las Piezas Habitables.

Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Sección 4.ª Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los edificios**Artículo 8.65. 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 8.66. 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.

Artículo 8.67. 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 8.68. 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, normativa que lo sustituya.

Artículo 8.69. 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 8.70. 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 8.71. 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 el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones.

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 8.72. 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.

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 edificación.

Artículo 8.73. Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Artículo 8.74. Evacuación de Aguas Pluviales.

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 pueda garantizar la limpieza del agua, a fin de recargar los acuíferos naturales.

Artículo 8.75. Evacuación de Aguas Residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la el Código Técnico de la Edificación, y deberán cumplir las determinaciones técnicas municipales. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la instalación general que posibilite un punto de evacuación por cada 100 metros cuadrados de local.

Artículo 8.76. Evacuación de Humos.

Los elementos y sistemas para evacuación de humos cumplirán con las especificaciones del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 8.77. 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. Los edificios de viviendas preverán la dotación en los espacios comunes de un cuarto de basuras debidamente ventilado para la guarda de los contenedores.

Artículo 8.78. 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 calefacción, o acondicionamiento de aire 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, siendo obligatoria al menos la preinstalación de ambos sistemas en los locales destinados a la presencia habitual de personas.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Los proyectos de edificación para usos residenciales o terciarios deberían incluir el espacio destinado al aire acondicionado y 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. Se definirá la integración de aparatos de aire acondicionado de ventana en edificios destinados a vivienda cuando por motivos justificados no se incluya en proyecto la preinstalación con sistema de aire centralizado para cada vivienda o para el conjunto del edificio.

7. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se debería prever la preinstalación que posibilite una solución independiente por cada doscientos (200) metros cuadrados de local o por cada local.

8. Se prohíbe expresamente la disposición de cualquier tipo de elemento perteneciente al sistema de Clima Artificial en las ventanas.

Artículo 8.79. 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 en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a 10,75 metros entre cotas de piso dispondrá de ascensor. Se exceptuarán los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.

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.

4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a 1,50 metros respecto a la rasante en la entrada del edificio.

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.

Sección 5.ª Condiciones de Seguridad en los edificios

Artículo 8.80. 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 8.81. 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 de los Ayuntamientos de Dílar y Gójar.

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 construcción por vehículos de servicios de emergencia.

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.

4. En las edificaciones destinadas a viviendas plurifamiliares el acceso rodado al interior de la parcela deberá separarse del acceso peatonal. El primero deberá realizarse desde vías de circulación rodadas y el segundo desde vías de circulación peatonal. En el caso de disponer la parcela de patios comunitarios, éstos deberán tener un acceso independiente a vial peatonal o espacio libre público.

Artículo 8.82. 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.

Artículo 8.83. Señalización en los Edificios.

1. Los edificios abiertos al público contarán con 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 8.84. Puerta de Acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. Las dimensiones de las puertas de paso cumplirán lo especificado en el Código Técnico de la Edificación en lo referente a protección contra incendios, y el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Artículo 8.85. 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 (excluidos ascensores) 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 8.86. Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de hasta cuatro (4) plantas no podrán ser inferior 1,10 metros. Ello, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local y en especial a la normativa de protección contra incendios vigente en cada momento.

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 1,00 m² y superficie de ventilación de, al menos, 0,50 m².

5. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación y ventilación central de la caja de escaleras por medio de al menos dos (2) metros cuadrados de hueco en la última planta del edificio.

6. 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 8.87. 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.

Artículo 8.88. Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En todas las edificaciones será de aplicación el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Artículo 8.89. Prevención de Incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas especificadas en el Código Técnico de la Edificación en lo referente a protección contra incendios, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que los Ayuntamientos de Dílar o Gójar tuvieran 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.

Artículo 8.90. 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 8.91. 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 8.92. 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 8.93. Compatibilidad de Actividades.

1. 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 8.94. Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctricas.

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

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

Artículo 8.95. Emisión de Gases, Partículas y otros Contaminantes Atmosféricos.

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

Artículo 8.96. Estrategias pasivas aplicadas a la edificación.

Los criterios de diseño señalados en el punto «Estrategias energéticas», del documento Memoria Justificativa del presente Plan de Ordenación Intermunicipal, encaminados a lograr un ahorro de energía, una menor dependencia de fuentes convencionales de energía, y un confort y valor añadido de las construcciones, tendrán carácter normativo en el ámbito del presente POI, excepto para las viviendas sometidas a algún régimen de protección, para las que tendrán un carácter de recomendación. Tendrán carácter de recomendación todo lo relativo a la utilización de biomasa como alternativa. Toda alteración de las determinaciones expuestas deberá estar debidamente justificada y tener la aprobación expresa de los servicios técnicos municipales.

Sección 7.ª Condiciones de Estética

Artículo 8.97. 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.

Con independencia de lo señalado en esta sección, los Ayuntamientos de Dílar y Gójar podrán redactar unas Ordenanzas de edificación que regulen de manera más detallada las condiciones estéticas de las edificaciones que se implanten en el ámbito del presente Plan de Ordenación Intermunicipal.

Artículo 8.98. Fachadas.

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

Artículo 8.99. 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 8.100. Materiales de Fachada.

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

2. Cualquier modificación con respecto a estas soluciones deberá ser debidamente justificada y deberá contar con la aprobación expresa de los servicios técnicos municipales.

Artículo 8.101. Soportales.

En las zonas en las que configuran las dos grandes plazas del ámbito POI, será obligatoria la configuración de fachada porticada configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Deberán ajustarse a la alineación oficial señalada en la documentación gráfica del plan, pudiendo la línea de fachada de la edificación retranquearse de manera continua hasta el fondo del soportal. En el caso de optarse por que la línea de fachada de la edificación se retranquee, se establecerá el mismo retranqueo hacia esa calle para los cerramientos de parcela en las zonas no edificadas, de manera que el recorrido peatonal

de los soportales sea continuo, aún cuando sólo se ejecute en las zonas anexas a la edificación.

- b. Su ancho interior libre será de 4,00 metros.
- 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 8.102. Instalaciones en la Fachada.

1. Se prohíben expresamente la disposición de equipos de acondicionamiento en fachadas o ventanas. Los proyectos de edificación deberán prever la solución de ubicación, de forma no visible desde la vía pública, de los elementos de dicha instalación.
2. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

Artículo 8.103. Cuerpos Salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitados 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.
2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
3. Cuerpos salientes cerrados en plantas altas:
Se permiten con las siguientes limitaciones:
Vuelo \leq 12% de la anchura del patio o calle.
Longitud \leq $\frac{1}{4}$ de la longitud de la fachada.
4. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permitirán los cuerpos salientes abiertos con un vuelo máximo de 1,50 metros sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de dos tercios ($\frac{2}{3}$) de la longitud de la fachada.
5. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos saliente no podrán estar a una altura inferior a trescientos (300) centímetros desde la cota de referencia.

Artículo 8.104. 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 no sobresalgan más de un cuarentavo ($\frac{1}{40}$) 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.

Artículo 8.105. 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 de Ordenación Intermunicipal.

Artículo 8.106. 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 8.107. 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. Se prohíbe el uso de placas onduladas como revestimiento de medianerías.

Artículo 8.108. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que los Ayuntamientos de Dílar o Gójar dispongan, podrán 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, prohibiéndose los de malla metálica o similares. Se deberá prever un acceso para limpieza y mantenimiento.

2. Las parcelas destinadas a uso lucrativo podrán ser valladas o no, recomendándose esta segunda opción en aquellas zonas que por tratarse de áreas diferenciadas de las zonas consolidadas no sea necesario o conveniente su vallado tanto a nivel estético como de seguridad o salubridad. Excepcionalmente los Ayuntamientos de Dílar o Gójar podrán exigir el vallado de las parcelas cuando así lo estimen oportuno por razones de salubridad, estética o seguridad.

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

a. Con elementos ciegos de cincuenta (50) 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, prohibiéndose los de malla metálica o similares.

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. En cualquier caso, los proyectos básicos deberán adjuntar como anexo un proyecto específico de vallado para que sea objeto de aprobación por parte de los servicios técnicos municipales.

5. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 8.109. 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. Los Ayuntamientos de Dílar o Gójar podrán 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.

Sección 8.ª Catálogo

Artículo 8.110. Ámbito de aplicación.

Dentro del ámbito del Plan de Ordenación Intermunicipal los únicos elementos catalogados son el Cortijo Macairena, en el término municipal de Gójar, con nivel protección integral, y el Cortijo de la Zapatera, en el término municipal de Dílar, con nivel protección Estructural.

Artículo 8.111. Condiciones particulares de edificación.

Las condiciones particulares aplicables a los elementos catalogados se especifican en el Título VI de las presentes Normas, siendo de aplicación subsidiaria las normativas de los Planes Generales de Gójar y Dílar.

Artículo 8.112. Edificabilidad.

En cuanto a la edificabilidad de los edificios catalogados, se establece lo siguiente:

- Cortijo de la Zapatera: no se permitirá una edificabilidad superior a 350 m² sobre rasante, que se corresponde aproximadamente con la construida en su estado actual en las plantas baja y primera (edificio principal y anejos) y la que resulte de la regularización y restauración de las construcciones existentes, incluidas las zonas de bajo cubierta. En ningún caso se admitirán obras de remonte sobre el edificio originario.

- Cortijo de Macairena: en la parcela del Cortijo de Macairena no se permitirá un techo edificable sobre rasante superior a 1.300 m²t. En ningún caso se admitirán obras de remonte y ampliación sobre el edificio originario, tomando como referencia tanto la superficie construida del edificio del Cortijo en estado actual, en las plantas baja y primera (edificio principal y anejos), como la que resulte de la regularización y restauración de las construcciones existentes, incluidas las zonas de bajo cubierta.

Artículo 8.113. Usos Admisibles.

Los usos admisibles que pueden albergar los inmuebles catalogados son los regulados por el uso pormenorizado asignado a la parcela donde se encuentran, con sus respectivos usos básicos.

Artículo 8.114. Documentación complementaria.

La documentación complementaria vendrá configurada por la que establecen los respectivos Planes Generales de Ordenación Urbanística de Gójar y Dílar en su normativa de protección.

CAPÍTULO IV

Normas Básicas de los Usos

Sección 1.ª Condiciones Comunes a todos los usos

Artículo 8.115. Condiciones de los usos.

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Capítulo serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

00257447

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir 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. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

Artículo 8.116. Usos en los Sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- a. Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b. Aparcamientos y garajes.
- c. Usos no residenciales complementarios de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante con carácter general, tales como vestuarios, fitness, piscinas...
- d. En establecimientos de uso comercial y de hostelería y restauración se permitirá la utilización del sótano o semisótano, en los términos establecidos en las condiciones específicas de dichos usos básicos.

Artículo 8.117. Diferentes Usos en un Mismo Edificio o Local.

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollarán dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

Artículo 8.118. 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.

Sección 2.ª Usos Básicos

Artículo 8.119. Definiciones de los usos básicos.

A efectos de aplicación del presente Plan de Ordenación Intermunicipal se consideran los siguientes:

a. Residencial plurifamiliar: Empleo de todo edificio, o parte de él, destinado a uso de viviendas con accesos y elementos comunes.

b. Residencial unifamiliar: Empleo de todo edificio, o parte de él, destinado a uso de viviendas unifamiliares.

c. Residencial colectivo: Empleo de todo edificio, o parte de él, destinado a alojamiento o residencia de grupos sociales como estudiantes, profesores, ancianos, etc., excluyéndose el uso hotelero.

d. Comercio y servicios: Se entiende por uso básico de Comercio y Servicios el uso de la edificación destinado a la exposición y venta de productos al público, en régimen al por menor, que se desarrolla sobre la totalidad o parte de un inmueble. Quedan exceptuadas las actividades propias de la hostelería.

e. Espectáculo y reunión: Locales abiertos al público con fines de cultura y recreo como cines, teatros, salas de fiestas, discotecas, salas de exposiciones y de conferencias, etc.

f. Despachos profesionales: Se entiende por despachos profesionales los locales destinados a la actividad laboral de profesionales tales como abogados, arquitectos, consultores, etc.

g. Colectivo general: Uso de espacios o locales destinados 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 zona, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento. Comprende las actividades docentes, sanitarias, asistenciales, culturales, administrativas, religiosas,

mercados de abastos, etc. Se incluyen dentro de este uso aquellos espacios que albergan usos de oficinas, administrativos, mantenimiento, etc., al servicio del uso principal, así como el alojamiento de las personas encargadas de la custodia de las instalaciones (o residencia de trabajadores y gerencia).

h. Deportivo: Comprende el uso de instalaciones o espacios para la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

i. Oficinas: Es aquel uso que corresponde a las actividades administrativas o burocráticas que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

j. Hotelero: Uso de la edificación correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo.

k. Hostelería y restauración: Uso de la edificación correspondiente a actividades de carácter lucrativo propias de la hostelería (restaurantes, bares, cafeterías, bares musicales...).

l. Complejos temáticos y ecoparque: Se entienden comprendidos en este uso las edificaciones, ya lo sean singulares o no, que tengan por objeto el desarrollo de actividades lucrativas relacionadas con el ocio, la cultura, el deporte, la educación, la hostelería y restauración, alojamiento eventual o temporal, transformación y venta de productos agrícolas u hortofrutícolas o relacionados con el complejo temático y Ecoparque, talleres artesanales, espacios de almacenamiento, viveros y garden center, espectáculos, conciertos y centros de reunión. Se admitirán como usos complementarios del principal los de comercio y oficinas (hasta un porcentaje máximo del 30% de la edificabilidad global) o usos análogos, así como garajes y áreas de parking. No se admitirán usos de vivienda, no considerándose como tales los edificios o parte de ellos que alberguen espacios destinados a la estancia de las personas vinculadas con la guarda y custodia del complejo.

m. Gasolinera: Se entiende por uso de gasolinera el uso implantado sobre una instalación destinada a dar cobijo a la actividad propia del suministro y recarga pública de combustible y de energías renovables para la automoción, incluyendo actividades auxiliares y complementarias a dicho servicio, que se sitúa con carácter exclusivo sobre dicha instalación.

n. Servicios urbanos: Integrado por los suelos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas al servicio de la población, tales como al suministro de agua, saneamiento, red eléctrica, gas, telecomunicaciones, etc., ya sea público o privado. Se incluyen los huertos solares y centrales térmicas.

o. Garajes y aparcamientos: Uso de la edificación relacionado con el estacionamiento y/o guarda de vehículos automóviles, incluyendo los espacios de acceso.

p. Espacio libre: Dotación de terrenos, con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano, destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, que tienen como objetivo la mejora del medio ambiente urbano, la protección y acondicionamiento del sistema viario y la mejora de las condiciones estéticas del espacio. Se establecen dos subtipos de uso básico de espacio libre, atendiendo a la titularidad de los terrenos: Espacio Libre Público y Espacio Libre Privado.

q. Viario: Comprende el uso de suelo destinado a resolver el movimiento de las personas, tanto de manera exclusiva como en sección compartida, de los vehículos automóviles, públicos y/o privados, de las bicicletas, y del transporte colectivo en plataformas reservadas, así como el estacionamiento de vehículos al aire libre dentro de la propia red viaria.

Artículo 8.120. Compatibilidad entre usos básicos.

1. Sin perjuicio de lo determinado para los usos pormenorizados en este Plan de Ordenación Intermunicipal pueden coexistir en un mismo edificio todos los usos básicos excepto discotecas, salas de fiestas y gasolineras en edificios con viviendas. Desde los accesos comunes en edificios de viviendas sólo se podrá dar acceso a los destinados a otros usos básicos distintos del residencial plurifamiliar o despachos profesionales, que en su conjunto no excedan de una superficie construida de 300 m².

2. Con la excepción de despachos profesionales no puede situarse ningún otro uso no residencial en la misma planta o superiores a las ocupadas por el uso básico residencial plurifamiliar.

3. Cuando se dé integración de usos en un mismo local; por ejemplo, tienda y obrador, exposición y venta, las exigencias derivadas de esta normativa se aplicarán proporcionalmente a la superficie ocupada por cada uno de ellos, si puede cuantificarse.

Sección 3.ª Condiciones específicas de los Usos Básicos

Subsección 1.ª Condiciones específicas del Uso básico Residencial Plurifamiliar

Artículo 8.121. Vivienda Exterior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, para tener la condición de vivienda exterior, al menos los huecos de dos (2) de las piezas habitables recaerán sobre calle o espacio libre público. En caso de apartamentos bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

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.

Artículo 8.122. Viviendas Interiores.

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

- a. Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.
- b. Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros, en caso de apartamentos bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

Artículo 8.123. Programa de la Vivienda.

1. La vivienda dispondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo y dormitorio principal. En el caso de viviendas de superficie útil inferior a los cincuenta (50 m²), podrán disponerse estancias que alberguen más de uno de los usos anteriores, a excepción de los cuartos de aseo, que deberán disponerse de forma independiente.

2. Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán con carácter general las dimensiones superficiales mínimas y las condiciones de calidad e higiene de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las suplire, si bien podrán alterarse justificadamente siempre que dicha alteración suponga un mejor resultado de la organización de la vivienda o una mayor adecuación a la tipología elegida.

Artículo 8.124. Altura de los Techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de 2,50 metros en piezas habitables o vivideras, pudiendo reducirse hasta 2,20 metros en el resto.

00257447

Artículo 8.125. Dimensiones de los Huecos de Paso.

Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

Artículo 8.126. Accesos Comunes a las Viviendas.

1. En edificios de viviendas plurifamiliares se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior o a través de espacios comunes.

2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones especificadas en el Código Técnico de la Edificación en lo referente a la protección contra incendios, y al Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará, al menos uno, por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15) y al menos uno de ellos será adaptado.

Artículo 8.127. Dotación de aparcamientos.

1. En edificios de vivienda plurifamiliar como mínimo se dispondrá 1,5 plazas de aparcamiento por cada vivienda o cien (100) metros cuadrados de techo edificable de uso residencial.

2. 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.

Subsección 2.ª Condiciones específicas del Uso básico Residencial unifamiliar**Artículo 8.128. Vivienda.**

Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto.

Artículo 8.129. Programa de la Vivienda.

1. La vivienda dispondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo y dormitorio principal.

2. Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán con carácter general las dimensiones superficiales mínimas y las condiciones de calidad e higiene de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las suplire, si bien podrán alterarse justificadamente siempre que dicha alteración suponga un mejor resultado de la organización de la vivienda o una mayor adecuación a la tipología elegida.

Artículo 8.130. Altura de los Techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de 2,50 metros en piezas habitables o vidieras, pudiendo reducirse hasta 2,20 metros en el resto.

Artículo 8.131. Dimensiones de los Huecos de Paso.

Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

Artículo 8.132. Accesos Comunes a las Viviendas.

Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones especificadas en el Código Técnico de la Edificación en lo referente a la protección contra incendios, y al Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Artículo 8.133. Dotación de Aparcamientos.

1. En edificios de vivienda unifamiliar como mínimo se dispondrá 2 plazas de aparcamiento por cada vivienda o cien (100) metros cuadrados de techo edificable de uso residencial.

2. 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.

Subsección 3.ª Condiciones específicas del Uso básico Residencial Colectivo**Artículo 8.134. Aplicación.**

1. Deberán cumplir las condiciones señaladas en la Subsección anterior en lo que sea de aplicación. En cuanto a la dotación para aparcamientos, en edificios de vivienda colectiva como mínimo se dispondrá de 2 plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable de uso residencial colectivo.

2. Las condiciones mínimas de las viviendas colectivas serán, además:

a. Los dormitorios de una persona tendrán una superficie mínima de 8 m²; más la superficie para armarios, los de mayor número de personas deberán disponer de, al menos, 4 m² más por persona.

b. Disponer, como mínimo, de un aseo o un cuarto de baño por cada 4 personas o fracción, de los definidos para vivienda familiar, pudiendo sustituir la bañera por ducha. Podrán agruparse manteniendo la proporción de aparatos sanitarios por persona.

c. Estancia común mínima de 16 m² ó 2,50 m² por persona.

3. En todo caso, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente en cada caso concreto, dependiendo del tipo de residencia colectiva que se implante (residencias de estudiantes, residencias de ancianos, etc.).

Subsección 4.ª Condiciones específicas del Uso básico Comercio y Servicios**Artículo 8.135. Aplicación.**

A los efectos del 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.

d. Según el tipo de los bienes objeto del comercio pueden ser:

i. Comercio alimentario: cuando se comercia con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta.

ii. Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de bienes y servicios distintos a la alimentación.

Artículo 8.136. 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. 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.

Artículo 8.137. Posición y accesibilidad.

1. Los locales con uso de comercio y servicios que se establezcan en primer sótano y semisótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincida con la superficie de la planta inferior. Por lo menos el 15% de la zona de contacto deberá disponerse como aberturas entre ambas plantas. Este 15% podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 m² o al 15% aludido obligatorio si fuere menor. La zona de contacto será superior al 50% de la superficie del sótano.

2. Análogas condiciones a las establecidas en el párrafo precedente serán exigibles para las plantas primeras. A estos efectos se considerará toda la superficie útil destinada a la permanencia de personas.

3. El concepto «plantas primeras» debe referirse exclusivamente a aquellas plantas primeras o entreplantas que formen parte del local principal situado en planta baja y tengan acceso desde la calle a través del citado local por estar vinculadas funcionalmente al mismo. Por lo tanto, quedan excluidos de su ámbito de aplicación, todos aquellos locales situados en plantas primeras que están desvinculados del local de la planta inferior, con un carácter independiente desde el punto de vista tipológico, volumétrico o funcional.

4. Los conductos de ventilación de evacuación de humos no podrán servir ni servirse de los de otros locales del edificio en el que esté situado el local.

5. En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Artículo 8.138. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Artículo 8.139. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

Artículo 8.140. Altura Libre de Pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros, como mínimo en todas las plantas. No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

Artículo 8.141. Aseos.

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados de superficie de venta, un aseo, a partir de cien (100) metros cuadrados y hasta 250 metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos aseos separados por sexos, y al menos uno de ellos adaptado. En locales de superficie de venta mayor de 250 m² se incrementará esta dotación a razón de 1 lavabo y 1 inodoro para cada sexo por cada 200 m² o fracción.

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. Los aseos de los comercios de las agrupaciones o centros comerciales 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 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Artículo 8.142. Aparcamientos.

1. En locales de uso comercial, se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable comercial en las categorías de local comercial y agrupación o centro comercial, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada 75 m².

2. Para los comercios de la categoría de grandes superficies comerciales se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 75 m² de techo edificable comercial no alimentario y una plaza por cada 50 m² que se destine a comercio alimentario.

Artículo 8.143. 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 de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el paso de vehículos por la vía pública.

Artículo 8.144. Pasajes Comerciales.

Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen, las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por dos pasos diferentes con una anchura superior a cuatro (4) metros cada uno.

Subsección 5.ª Condiciones específicas del Uso básico Espectáculo y Reunión**Artículo 8.145. Posición, accesibilidad, altura libre y servicios.**

1. Sin perjuicio de la reglamentación sectorial que le sea propia, es de aplicación lo señalado para el uso básico de comercio y servicios.

2. Los conductos de ventilación de evacuación de humos no podrán servir ni servirse de los de otros locales o viviendas del edificio en el que esté situado el local.

Artículo 8.146. Aseos.

Sin perjuicio de la reglamentación sectorial que le sea propia, es de aplicación lo señalado para el uso básico de comercio y servicios.

Artículo 8.147. Aparcamientos.

Como mínimo se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable de uso básico de espectáculo y reunión, y nunca menos de una plaza por cada 25 localidades.

Subsección 6.ª Condiciones específicas del Uso básico Despachos profesionales**Artículo 8.148. Aplicación.**

En todo caso se cumplirán las condiciones del uso básico de oficinas además de la normativa sectorial vigente para cada tipo de actividad que se implante.

Artículo 8.149. Posición, accesibilidad, altura libre y servicios.

Sin perjuicio de la reglamentación sectorial que le sea propia, es de aplicación lo señalado para el uso básico de oficinas.

Artículo 8.150. Aseos.

En los despachos profesionales se dispondrá como mínimo de una unidad de aseo compuesta por lavabo e inodoro.

Artículo 8.151. Aparcamientos.

Se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable o fracción.

Subsección 7.ª Condiciones específicas del Uso básico Colectivo General**Artículo 8.152. Aplicación.**

1. El uso básico Colectivo General comprende las siguientes categorías:

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. 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.

c. Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

d. Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.

e. 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.

f. 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.

g. 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.

h. Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

2. Las condiciones que se señalan serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para usos pormenorizados que establezcan el uso básico Colectivo General como determinante y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan de Ordenación Intermunicipal en los correspondientes planos de ordenación y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

3. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin ser determinante el uso básico de colectivo general, se destinen a tal fin por estar este uso permitido por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

4. Los edificios de uso colectivo general 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.

6. En todo caso se asegurará el acceso independiente para esta actividad en relación con el resto de usos implantados en el inmueble.

Artículo 8.153. Condiciones de las Edificaciones.

Los Ayuntamientos de Dilar y Gójar podrán 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.

1. La altura máxima de las edificaciones será de 3 plantas (B+II), en las condiciones establecidas en el Artículo 8.36 de esta Normativa y con las limitaciones recogidas en el cuadro general de parcelas.

2. La ocupación máxima de las edificaciones será del 75%.

3. La edificabilidad máxima será de 2,25 m²t/m²s.

Artículo 8.154. Accesibilidad y movilidad interior de los locales.

La zona destinada al público cumplirá con lo especificado en la normativa de accesibilidad y supresión de barreras. Para la zona no accesible al público se establece un ancho mínimo de escalera de 1,20 metros.

Artículo 8.155. Altura libre de techos.

Con independencia de lo establecido por la normativa sectorial específica, los edificios y locales destinados al uso básico Colectivo General, deberán contar con una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de 2,60 metros en espacios de uso público.

No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes y anejos, podrá reducirse la altura libre hasta 2,20 metros.

Artículo 8.156. Aseos.

En ausencia de afecciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas sectoriales, los edificios destinados al uso básico Colectivo General, deberán disponer, cuando menos, de un aseo público para cada sexo y otro adaptado compuesto por inodoro y lavabo, por cada 250 metros cuadrados de superficie construida o fracción.

Los aseos públicos deberán siempre estar independizados del resto del local por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplir las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

Artículo 8.157. Plazas de Aparcamiento.

Se dispondrá sobre rasante de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados construidos. Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela.

Subsección 8.ª Condiciones específicas del Uso básico Deportivo**Artículo 8.158. Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para usos pormenorizados que establezcan el uso básico Deportivo como determinante y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan de Ordenación Intermunicipal en los correspondientes planos de ordenación y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin ser determinante el uso básico Deportivo, se destinen a tal fin por estar este uso permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Los edificios de uso básico Deportivo 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.

4. En todo caso se asegurará el acceso independiente para esta actividad en relación con el resto de usos implantados en el inmueble.

Artículo 8.159. Condiciones de las Edificaciones.

1. La altura máxima de las edificaciones será la siguiente:

- a. 1 planta (B) en el caso de pistas al aire libre
- b. 2 plantas (B+I) en el caso de pistas cubiertas en las condiciones establecidas en el artículo 8.36.3 de esta Normativa

2. La ocupación máxima de las edificaciones será la siguiente:

- a. 15 % en el caso de pistas al aire libre
- b. 75% en el caso de pistas cubiertas

3. La edificabilidad máxima será la siguiente:

- a. 0,15 m²t/m²s pistas al aire libre
- b. 1,5 m²t/m²s pistas cubiertas

Artículo 8.160. Accesibilidad y movilidad interior de los locales.

1. La zona destinada al público cumplirá con lo especificado en la normativa de accesibilidad y supresión de barreras. Para la zona no accesible al público se establece un ancho mínimo de escalera de 1,20 metros.

2. Dentro de las instalaciones deportivas, los espacios abiertos cumplirán las condiciones de Espacio Libre y Viario en lo que sea aplicable en cada caso.

Artículo 8.161. Altura libre de techos.

Los edificios y locales destinados a usos deportivos deberán contar con una altura libre mínima entresuelo y techo acabados de 2,60 metros, salvo las instalaciones deportivas cuyos requerimientos funcionales requieran una mayor altura acorde a la actividad deportiva que en ellas se desarrolle.

No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes y anejos, podrá reducirse la altura libre hasta 2,20 metros.

Artículo 8.162. Aseos.

1. En ausencia de afecciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas sectoriales, los edificios destinados a usos deportivos, deberán disponer, cuando menos, de un aseo público para cada sexo y otro adaptado

compuesto por inodoro y lavabo, por cada 250 metros cuadrados de superficie construida o fracción.

2. Los aseos públicos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso deportivo, por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplir las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes u ordenanzas municipales de afección.

Artículo 8.163. 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 doscientos cincuenta (250) metros cuadrados construidos. No habrá menos de una plaza por cada 25 espectadores. Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela dónde se desarrolle la actividad propia de los usos de equipamiento deportivo y recreativo.

Subsección 9.ª Condiciones específicas del Uso básico Oficinas

Artículo 8.164. 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, y otra más por cada fracción de 250 m².

Artículo 8.165. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Artículo 8.166. Altura Libre de Pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de 2,70 metros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren. No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de 2,40 metros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

Artículo 8.167. Aseos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un aseo; entre 100 m² y 250 m² se dispondrá como mínimo de dos aseos separados por sexos, y al menos uno de ellos adaptado. En locales de superficie mayor de 250 m² se incrementará esta dotación a razón de 1 lavabo y 1 inodoro para cada sexo por cada 200 m² o fracción.

2. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Artículo 8.168. Aparcamientos.

Cuando el uso de oficinas sea el determinante se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable 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.

00257447

Subsección 10.ª Condiciones específicas del Uso básico Hotelero**Artículo 8.169. Condiciones generales.**

En todo caso los establecimientos se adecuarán a la reglamentación sectorial establecida.

Artículo 8.170. Altura libre de plantas.

1. La distancia libre mínima, medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados de cualquier dependencia destinada a la estancia habitual de personas en inmuebles destinados a actividades hoteleras, será de 2,60 metros.

2. No estarán obligados al cumplimiento de los parámetros dimensionales señalados anteriormente, las dependencias auxiliares a la actividad específica hotelera, tales como zonas de almacenaje y cuartos de instalaciones, aseos, etc. que podrán reducir la altura libre hasta 2,20 metros.

Artículo 8.171. 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 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Artículo 8.172. Aparcamientos.

Se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable destinado al uso hotelero o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor.

Subsección 11.ª Condiciones específicas del Uso básico Hostelería y Restauración**Artículo 8.173. Aplicación.**

1. Las actividades de hostelería y restauración a implantar sobre un inmueble o parte de él deberán cumplir con las determinaciones propias de las legislaciones y normativas específicas de afección que les sean de aplicación en función de su propia naturaleza.

2. Este uso deberá contar con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble, excepto si su superficie útil destinada al público es inferior a 150 m².

Artículo 8.174. Altura libre de plantas.

Los edificios con uso de hostelería y restauración, deberán contar con una altura libre ente el suelo y el techo acabados de 2,60 metros para cada una de sus plantas. No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes y/o anejos del uso de hostelería y restauración, podrá reducirse la altura libre hasta 2,20 metros.

Artículo 8.175. Aseos.

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones o normativas específicas de aplicación, todo edificio destinado al uso de hostelería y restauración deberá atender al cumplimiento de los siguientes parámetros:

2. Los edificios o locales que se destinen al uso hostelero (propio de los labores de restauración como bares, cafeterías, restaurantes o similares) dispondrán siempre como mínimo, cualquiera que sea su superficie construida, de dos unidades de aseo, una para cada sexo, compuestas cada una por inodoro y lavabo, al menos una de ellas adaptada. Esta dotación aumentará en una unidad más de cada tipo por cada 250 m² de superficie construida o fracción.

3. Los aseos públicos deberán siempre estar independizados del resto del local por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplir las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

Artículo 8.176. Aparcamientos.

Deberá disponerse obligatoriamente una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción. Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso.

Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios con uso dominante de hostelería y restauración ubicados sobre parcelas de superficie inferior a 120 metros cuadrados, y los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

Artículo 8.177. Posición y accesibilidad.

1. Los locales con uso de hostelería y restauración que se establezcan en primer sótano y semisótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincida con la superficie de la planta inferior. Por lo menos el 15% de la zona de contacto deberá disponerse como aberturas entre ambas plantas. Este 15% podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 m² o al 15% aludido obligatorio si fuere menor. La zona de contacto será superior al 50% de la superficie del sótano.

2. Análogas condiciones a las establecidas en el párrafo precedente serán exigibles para las plantas primeras. A estos efectos se considerará toda la superficie útil destinada a la permanencia de personas.

3. El concepto «plantas primeras» debe referirse exclusivamente a aquellas plantas primeras o entreplantas que formen parte del local principal situado en planta baja y tengan acceso desde la calle a través del citado local por estar vinculadas funcionalmente al mismo. Por lo tanto, quedan excluidos de su ámbito de aplicación, todos aquellos locales situados en plantas primeras que están desvinculados del local de la planta inferior, con un carácter independiente desde el punto de vista tipológico, volumétrico o funcional.

4. Los conductos de ventilación de evacuación de humos no podrán servir ni servirse de los de otros locales del edificio en el que esté situado el local.

5. En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Subsección 12.^a Condiciones específicas del Uso básico Complejos Temáticos y Ecoparques

Artículo 8.178. Aplicación.

1. El uso básico Complejos temáticos y Ecoparques comprende las categorías relacionadas con el ocio, la educación y la cultura, el deporte, la hostelería y restauración, alojamiento eventual o temporal y residencial colectivo, transformación de productos y subproductos agrícolas y hortofrutícolas o análogos en talleres o laboratorios con singularidad, viveros y Garden center, espectáculos, conciertos y centros de reunión, comercio, oficinas y también otros usos terciarios y análogos o compatibles a desarrollar en instalaciones convencionales o singulares, garajes y áreas de parking y cualquier otro uso compatible con los relacionados.

00257447

2. Las condiciones que se señalan serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina como equipamientos privados para usos pormenorizados compatibles con los definidos anteriormente, siendo de aplicación las establecidas en otras subsecciones cuando concurren en esta los usos previstos en aquellas, con las especialidades que de estas resulten.

3. Los edificios del uso complejos temáticos y ecoparques general cumplirán con las determinaciones establecidas en cada caso por la legislación sectorial regional o estatal que le sea de aplicación.

Artículo 8.179. Condiciones de las Edificaciones.

1. Los Ayuntamientos de Dílar y Gójar podrán 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.

2. La altura máxima de las edificaciones será de 4 plantas (B+III), en las condiciones establecidas en el artículo 8.36 de esta Normativa y con las limitaciones recogidas en el cuadro general de parcelas.

2. La ocupación máxima de las edificaciones será del 80% de la parcela.

3. La edificabilidad máxima será de 2,25 m²t/m²s.

Artículo 8.180. Accesibilidad y movilidad interior de los locales.

La zona destinada al público cumplirá con lo especificado en la normativa de accesibilidad y supresión de barreras. Para la zona no accesible al público se establece un ancho mínimo de escalera de 1,20 metros.

Artículo 8.181. Altura libre de techos.

Con independencia de lo establecido por la normativa sectorial específica, los edificios y locales destinados a este uso básico, deberán contar con una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de 2,60 metros en espacios de uso público.

No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes y anejos, podrá reducirse la altura libre hasta 2,20 metros.

Artículo 8.182. Aseos.

1. En ausencia de afecciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas sectoriales, los edificios destinados a este uso básico, deberán disponer, cuando menos, de un aseo para cada sexo y otro adaptado compuesto por inodoro y lavabo, por cada 250 metros cuadrados de superficie construida o fracción.

2. Los aseos públicos deberán siempre estar independizados del resto del local por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplir las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

Artículo 8.183. Plazas de Aparcamiento.

Se dispondrá como mínimo sobre rasante de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados construidos.

Subsección 13.^a Condiciones específicas del Uso básico Gasolinera

Artículo 8.184. Aplicación.

1. El uso básico de gasolinera se refiere al uso implantado sobre una instalación destinado a dar cobijo a la actividad propia del suministro público de combustible para automoción, incluyendo actividades auxiliares y complementarias a dicho servicio.

2. Los edificios o instalaciones destinadas al uso básico de gasolinera atenderán a las disposiciones particulares derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección.

3. Solo podrán implantarse estaciones de servicio o gasolineras sobre parcelas con superficie igual o mayor a mil (1.000) metros cuadrados.

4. Las estaciones de servicio o gasolineras sólo podrán instalarse sobre parcelas aisladas de otros usos, rodeadas por viales o espacios libres en todo su perímetro.

Artículo 8.185. Alturas.

El número máximo de plantas sobre rasante será dos (B+I). La altura máxima: 7,50 metros.

Artículo 8.186. Retranqueo.

El retranqueo mínimo de cualquier instalación (depósitos, surtidores, etc. y edificación) será de 5,00 metros a todos los linderos.

Subsección 14.ª Condiciones específicas del Uso básico Servicios Urbanos

Artículo 8.187. Aplicación.

Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan de Ordenación Intermunicipal, 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.

Artículo 8.188. Ejecución de las Infraestructuras Urbanas Básicas.

1. 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 de Ordenación Intermunicipal 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.

2. Se admite sobre el mismo inmueble con uso de infraestructuras y servicios la existencia de actividades de administración, representación, y/o de naturaleza terciaria, vinculadas a las entidades u organismos que prestan el servicio público en materia de infraestructuras básicas, siempre que la superficie útil adscrita a las mismas no supere el 25% de la superficie útil total de la edificación o instalación con uso de infraestructuras y servicios. Se asegurará el acceso independiente para esta actividad en relación con el resto de usos implantados en el inmueble.

3. En todo caso, los edificios de transportes e infraestructuras básicas atenderán a las disposiciones particulares derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección, y en función de su naturaleza y destino, podrá justificar el no cumplimiento de algunos de los parámetros fijados por el Planeamiento General del Municipio, no superando en ningún caso el aprovechamiento que en su caso se le asigne por el presente documento.

4. Las condiciones para la ejecución de las infraestructuras urbanas básicas serán las especificadas en el capítulo de Normas Básicas de Urbanización del presente documento.

Artículo 8.189. Altura libre de plantas.

Los edificios y locales destinados a usos de infraestructuras y servicios, deberán contar con una altura libre mínima entresuelo y techo acabados de 2,60 metros.

No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes y anejos a los usos de infraestructuras y servicios, podrá reducirse la altura libre hasta 2,20 metros.

Artículo 8.190. Aseos.

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, los edificios destinados a usos de infraestructuras y servicios, deberán disponer, cuando menos, de un aseo para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo.

2. En todo caso, los edificios con uso de infraestructuras y servicios atenderán al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales y ordenanzas municipales de afección en función de la naturaleza de su actividad.

Subsección 15.^a Condiciones específicas del Uso básico Garajes y Aparcamientos

Artículo 8.191. Dotación de Aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de plazas de aparcamientos y garajes públicos.

3. 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.

Artículo 8.192. Soluciones para la Dotación de Aparcamientos.

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante su disposición en sótano o semisótano, o en el espacio libre interior de la parcela.

2. Cuando el uso de los locales no sea conocido en el momento de solicitar la licencia de obras, la dotación mínima de aparcamientos será de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Artículo 8.193. Emplazamiento de Garajes y aparcamientos públicos.

Los garajes podrán estar emplazados en cualquiera de las siguientes situaciones:

a. En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

b. En edificaciones autorizadas bajos los espacios libres de las parcelas.

c. En edificios exclusivos, cuando lo autoricen las condiciones particulares de zona. Los aparcamientos públicos podrán situarse bajo el viario o los espacios libres y se establecerán previa aprobación de un Proyecto de Urbanización, que además de contemplar las obras del propio aparcamiento, recogerá cuantas obras sean necesarias para la reposición del espacio público y los servicios urbanos. Los Ayuntamientos de Dílar o Gójar podrán exigir la formulación de un Plan Especial cuando la implantación del aparcamiento suponga una alteración sustancial del espacio público o del funcionamiento del sistema viario. El uso de aparcamiento público bajo rasante será en cualquier caso compatible con las zonas destinadas a viario y espacio libre público definidas en el Plan de Ordenación Intermunicipal.

Artículo 8.194. 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 setenta y cinco (475) centímetros de longitud libres de obstáculos.

2. La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de acceso y maniobrabilidad para los vehículos.

4. Se destinará un número de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas, estas plazas deberán señalarse debidamente.

Artículo 8.195. Acceso a los Garajes.

1. 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 horizontal o una pendiente máxima del 3%, 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 2,10 metros. En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreecho 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.

3. Las calles de circulación interior de los garajes tendrán una anchura mínima de 4,50 metros que podrá reducirse puntualmente a tres metros y medio (3.5) metros en un longitud no superior a cinco (5) metros, y siempre que no dé acceso a plazas de aparcamiento en batería.

4. En los garajes de menos de cuatrocientos (400) metros cuadrados podrá utilizarse como acceso el del portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes de edificio.

5. Los garajes de cuatrocientos (400) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél. Para los que superen los mil (1.000) metros cuadrados será obligatorio un acceso de vehículos bidireccional de 5,00 metros de ancho o dos accesos independientes.

6. En los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros.

7. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones.

8. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto.

9. En cualquier caso los accesos y recorridos de evacuación cumplirán con los requisitos establecidos por la normativa de protección contra incendios de aplicación en cada momento.

Artículo 8.196. Altura Libre de Garajes.

La altura libre de garajes será, como mínimo, de 2,20 metros en toda su superficie de circulación y aparcamiento. Podrá reducirse a 2,00 metros en aquellas zonas donde sólo discurren instalaciones o no se pueda ubicar la parte alta de un vehículo.

Artículo 8.197. Escaleras en los Garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de ciento veinte (120) cm.

Artículo 8.198. 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 o espacios libres abiertos.

2. En cualquier caso, los huecos de ventilación natural distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes, situándose a una altura superior a tres (3) metros respecto a la rasante de la calle.

Artículo 8.199. Cubierta de Garaje.

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 2.000 kg/m².

Artículo 8.200. Utilización de los Garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia, engrase y mantenimiento de vehículos, con exclusión de cualquier otra actividad. En los garajes de las viviendas se permitirá la coexistencia de trasteros, instalaciones y similares.

Artículo 8.201. 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. Excepcionalmente, podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra sobre los vehículos estacionados.

Subsección 16.^a Condiciones específicas del Uso básico Espacio Libre**Artículo 8.202. Aplicación.**

1. Los espacios libres que se identifican en la documentación gráfica del presente Plan de Ordenación Intermunicipal se adecuarán básicamente para estancia de las personas, mediante la plantación de arbolado que asegure zonas suficientes de sombra, y la disposición de mobiliario urbano cuyo diseño se adecuará a la función urbana que deba cumplir.

2. Las condiciones de diseño de los espacios libres son las especificadas en las Normas Básicas de Urbanización contenidas en el presente documento.

3. Especialmente se adecuarán todas las parcelas de espacios libres de forma que, considerando su topografía y pendiente, cumplan las funciones de recreo y ocio de la población.

Artículo 8.203. Vegetación.

Se plantará preferentemente vegetación autóctona, así como aquella empleada tradicionalmente en la población. Las especies arbóreas dominantes serán las de baja demanda de riego. Se limitará la superficie de césped y de flores de temporada, promocionando el uso de vegetación con baja demanda de riego y mano de obra.

Artículo 8.204. Permeabilidad.

Al menos el 40% de la superficie total de cada parcela destinada a este uso estará destinada a la plantación de especies vegetales. Al menos el 75% de la superficie de cada parcela destinada a este uso será permeable, terminada en terriza, u otro material permeable, siempre que el tamaño de la parcela fuere superior a 300 m².

Subsección 17.ª Condiciones específicas del Uso básico Viario**Artículo 8.205. Aplicación.**

1. Estas condiciones se aplicarán a aquellos espacios destinados 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, 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.

2. Concretamente estas condiciones serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan de Ordenación Intermunicipal en los correspondientes planos de ordenación. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tal uso, se destinen a ello por permitirlo las presentes Normas.

Artículo 8.206. Determinaciones relativas al sistema viario.

Todas las determinaciones relativas a la estrategia general para el sistema viario, criterios específicos de diseño (dimensionamiento de calzadas, sendas peatonales, carriles bici), movimiento de tierras, secciones tipo, señalización, firmes y pavimentos, etc. se desarrollan en el punto «estrategia de viales» de la Memoria Justificativa del presente Plan de Ordenación Intermunicipal, que tendrá carácter normativo en lo que se refiere a este apartado. Se atenderá también a las condiciones de las Normas Básicas de Urbanización contenidas en el presente documento, en cuanto a secciones mínimas de los viales y las características de los materiales a emplear en la ejecución de los mismos.

Sección 4.ª Usos Pormenorizados**Artículo 8.207. Relación de usos pormenorizados.**

1. Se consideran los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial Vivienda Plurifamiliar y Unifamiliar:
 - En régimen libre (VL).
 - En régimen de protección pública (VP)
- Equipamiento comunitario:
 - Público (EQ-P).
 - Privado (EQ-Pr).
- Terciario (TE).
- Golf (GOLF).
- Espacios Libres Públicos (ELP).
- Servicios Urbanos-Infraestructuras (SU).
- Viario (V).

2. Para cada uso pormenorizado se establecen el uso básico determinante, el propuesto como principal, y los usos básicos permitidos en cada parcela o unidad proyectual.

3. El uso básico servicios urbanos está incluido implícitamente en todos los usos pormenorizados.

4. Todos los usos pormenorizados contemplados en el Plan de Ordenación Interurbana podrán admitir la instalación de huertos solares y de sistemas análogos o compatibles para la producción de energías renovables, así como puntos o zonas de suministro predominante o recarga de energías renovables para vehículos, incluidos en el uso básico de Servicios Urbanos.

5. Los usos básicos «Viario» y «Garajes y Aparcamientos» están también incluidos implícitamente en todos los usos pormenorizados, salvo las limitaciones establecidas en los usos pormenorizados de «Espacios libres».

Subsección 1.ª Condiciones de los usos pormenorizados

Artículo 8.208. Condiciones del uso «Residencial Vivienda Plurifamiliar y Unifamiliar» en Régimen Libre (VL).

1. Uso determinante: Residencial plurifamiliar y unifamiliar.
2. Usos permitidos: Comercio y servicios
Espectáculo y reunión
Despachos profesionales
Oficinas
Hostelería y restauración
Garajes y aparcamientos
Espacios libres privados

Artículo 8.209. Condiciones del uso Residencial «Vivienda Plurifamiliar y Unifamiliar» en Régimen Vivienda Protegida (VP).

1. Uso determinante: Residencial plurifamiliar y unifamiliar, destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
2. Usos permitidos: Comercio y servicios
Espectáculo y reunión
Despachos profesionales
Oficinas
Hostelería y restauración
Garajes y aparcamientos
Espacios libres privados

Artículo 8.210. Condiciones del uso «Equipamientos Públicos» (EQ-P).

1. Uso determinante: Colectivo general
2. Usos permitidos: Residencial colectivo
Deportivo
Comercio y servicios
Oficinas
Espectáculo y reunión
Hostelería y restauración
Garajes y aparcamiento
Servicios urbanos
Espacio libre

Artículo 8.211. Condiciones del uso «Equipamientos Privados» (EQ-Pr).

1. Uso determinante: Colectivo general
hostelería y restauración y deportivo. Estos usos serán determinantes únicamente para la parcela R-83.
Complejos temáticos y ecoparques. Este uso será determinante únicamente en la parcela R-05; con los

siguientes usos compatibles vinculados para el uso de complejo temático-ecoparque:

- Colectivo general, asistencial, social, cultural, etc.
- Hotelero
- Deportivo
- Espectáculo y reunión
- Hostelería y restauración
- Garajes y aparcamiento
- Espacio libre privado

2. Usos permitidos: Residencial colectivo (alojamiento o residencia de grupos sociales como estudiantes, profesores, ancianos, etc., excluyéndose el uso hotelero)

- Deportivo
- Comercio y servicios
- Oficinas
- Espectáculo y reunión
- Garajes y aparcamiento
- Espacio libre privado
- Gasolinera (sólo en la parcela R-04)

Artículo 8.211 bis. Condiciones del uso «Terciario» (TE).

Usos determinantes: Comercio y servicios
Oficinas
Hotelero

Para la parcela R-90 del Cortijo de Macairena será también uso determinante el residencial plurifamiliar y unifamiliar.

Usos permitidos: todos los relacionados en el artículo anterior como usos permitidos (excepto el uso básico «comercio y servicios» y «oficinas», por ser usos determinantes), los incluidos dentro del uso pormenorizado terciario en los PGOUs de Gójar y Dílar y los puntos de puntos de suministro y recarga principalmente de energías renovables para vehículos.

Artículo 8.212. Condiciones del uso «Golf» (GOLF).

1. Uso determinante: deportivo, comprendiendo los usos necesarios para el normal desarrollo y funcionamiento del campo de golf: campo de juego, instalaciones necesarias para la práctica deportiva y el acceso de las personas usuarias, tales como instalaciones de mantenimiento y maquinarias, aparcamiento de vehículos para uso de personas usuarias y trabajadoras, almacenaje, caseta de palos, Casa Club, tienda de golf, restaurante, vestuarios y similares, así como otras instalaciones destinadas a la práctica y/o enseñanza del golf, tales como campos de prácticas, instalaciones de golf rústico, centros de golf o similares, que habrán de quedar incluidos en la instalación deportiva principal del campo de golf. Se incluyen igualmente los usos necesarios para el cumplimiento de los objetivos señalados en el artículo 10 del Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.

2. Usos permitidos: otras instalaciones que resulten complementarias o compatibles, tales como instalaciones deportivas, establecimientos hoteleros con una categoría mínima de cuatro estrellas, instalaciones de ocio, esparcimiento y restauración, y dotaciones y equipamientos de carácter asistencial, sanitarios, administrativo o cultural.

3. Conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto anteriormente citado, únicamente será de aplicación a las parcelas calificadas pormenorizadamente con el uso «Golf» lo dispuesto en los Capítulos II y IV.

00257447

Artículo 8.213. Condiciones del uso «Espacios Libres Públicos» (ELP).

1. Uso determinante: Espacio libre público.
2. Usos permitidos: Comercio y servicios (pequeños quioscos y similares)
Viario público
Garajes y aparcamientos (únicamente bajo rasante)
Deportivo

3. El uso comercial es admisible cuando se trate de quioscos en régimen de concesión.

4. No se permite el viario destinado al tránsito de vehículos y transporte de mercancías; sin perjuicio del acceso para residentes, y el paso de vehículos de emergencias y servicios públicos.

Artículo 8.214. Condiciones del uso «Servicios Urbanos-Infraestructuras» (SU).

1. Uso determinante: Servicios urbanos
2. Usos permitidos: Garajes y aparcamientos
Espacios libres
Viario privado

Artículo 8.215. Condiciones del uso «Viario» (V).

1. Uso determinante: Viario público
2. Usos permitidos: Garajes y aparcamientos
Espacios libres públicos.

CAPÍTULO V

Normas Básicas de Urbanización

Sección 1.ª La Red Viaria

Artículo 8.216. Condiciones de Diseño del Viario.

1. Todas las determinaciones relativas a la estrategia general para el sistema viario, criterios específicos de diseño (dimensionamiento de calzadas, sendas peatonales, carriles bici), movimiento de tierras, secciones tipo, señalización, firmes y pavimentos, etc. se desarrollan en el punto «estrategia de viales» de la Memoria Justificativa del presente Plan de Ordenación Intermunicipal, que tendrá carácter normativo en lo que se refiere a este apartado.

2. Serán igualmente de aplicación con carácter normativo los criterios de diseño señalados en la Memoria Justificativa del presente Plan de Ordenación Intermunicipal.

3. Las determinaciones relativas a los aparcamientos se desarrollan en el apartado «Estrategia de aparcamientos» de la Memoria Justificativa del presente Plan de Ordenación Intermunicipal, que tendrá carácter normativo en lo que se refiere a este apartado.

Sección 2.ª La Urbanización de los Espacios Libres

Artículo 8.217. 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 abanalamientos 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, de manera que cumplan siempre con sus funciones de recreo y ocio de la población.

2. Los proyectos de urbanización que definan la configuración definitiva de los espacios libres públicos se ajustarán a los criterios señalados en la Memoria Justificativa del presente Plan de Ordenación Intermunicipal, que tendrá carácter normativo en lo que se refiere a este apartado.

Artículo 8.218. 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.

Artículo 8.219. Especies vegetales.

Los proyectos de urbanización que definan la configuración definitiva de los espacios libres públicos deberán concretar entre sus determinaciones las especies vegetales que se utilizarán según lo señalado en la Memoria Justificativa del presente Plan de Ordenación Intermunicipal, que tendrá carácter normativo en lo que se refiere a este apartado.

Sección 3.ª Las Infraestructuras Urbanas Básicas

Artículo 8.220. El Dimensionamiento y la conexión de las Redes.

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o previstas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

2. En cualquier actuación de edificación o urbanización que requiera obras de urbanización y en la que las necesidades sean superiores a las de las redes de infraestructuras existentes, deberá garantizarse su conexión con los servicios existentes en el punto en el que dichos servicios tengan capacidad de suministro suficiente. El promotor tendrá la obligación de realizar a su costa dichas obras de conexión hasta una distancia de cien (100) metros desde el límite de la urbanización o de la parcela edificable.

3. Las conexiones con la red municipal de agua potable y saneamiento se realizarán en el punto más próximo en que sea posible y a la profundidad que señalen los servicios técnicos municipales.

Artículo 8.221. Redes de Abastecimiento y de Riego.

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de ciento setenta (170) 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 establezcan los Ayuntamientos de Dílar o Gójar. A éstos efectos se considerará en general en el suelo de uso global residencial una ocupación media de 2,4 habitantes por vivienda, cifra que podrá ser alterada con la justificación adecuada en el 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 los Ayuntamientos de Dílar o Gójar no reconozcan estos trazados internos a la red municipal.

3. Las características que han de cumplir las redes de abastecimiento y de riego se señalan en los puntos «Red de abastecimiento de agua potable» y «Red de riego» de la Memoria Justificativa del presente Plan de Ordenación Intermunicipal, que tendrá carácter normativo en lo que se refiere a este apartado.

00257447

Artículo 8.222. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

Las características que ha de cumplir la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales se señalan en los puntos «Estrategia de Depuración», «Red de pluviales» y «Red de saneamiento de aguas residuales» del documento Memoria Justificativa del presente Plan de Ordenación Intermunicipal, que tendrá carácter normativo en lo que se refiere a este apartado.

Artículo 8.223. Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica, el alumbrado público y la telefonía.

Las características que ha de cumplir la red de abastecimiento de energía eléctrica, el alumbrado público y la red de telefonía se señalan en los puntos «Red de Energía», «Red de Alumbrado Público» y «Red de Comunicaciones» del documento de Memoria Justificativa del presente Plan de Ordenación Intermunicipal, que tendrá carácter normativo en lo que se refiere a este apartado. El trazado de las líneas de alta tensión que deban soterrarse a su paso por el ámbito del POI se definirá en el Proyecto de urbanización, debiendo discurrir bajo terrenos de dominio público, evitando crear servidumbres sobre terrenos de titularidad privada.

Artículo 8.224. Instalación de biomasa para calefacción de distrito.

Las determinaciones señaladas en el punto «Calefacción de distrito por Biomasa» del documento Memoria Justificativa del presente Plan de Ordenación Intermunicipal tendrán carácter recomendado.

Artículo 8.225. Gestión de residuos sólidos urbanos.

Las características que se habrán de cumplir en relación con la gestión de residuos sólidos urbanos se señalan en el punto «Gestión de residuos sólidos urbanos» de la Memoria Justificativa del presente Plan de Ordenación Intermunicipal, que tendrá carácter normativo en lo que se refiere a este apartado.

Artículo 8.226. 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 los Ayuntamientos de Dílar y Gójar 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 los Ayuntamientos de Dílar o Gójar.

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 8.227. 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 8.228. 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 Reglamento de Instalación de Telecomunicaciones en Edificaciones.

Sección 4.ª Obras que afecten a los cauces

Artículo 8.229. Condiciones de las obras que afecten al dominio público hidráulico.

1. El presente POI no prevé la realización de encauzamientos o embovedados de cauces. Caso de considerarse necesarios posteriormente, estas obras deberán limitarse a las necesarias para la defensa ante avenidas, debiendo justificarse detalladamente.

2. Del resto de obras que afecten al dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y de policía (obras de paso, muros de defensa o construcciones en zona de policía) deberá presentarse documento en la Agencia Andaluza del Agua para su estudio, y contar con la autorización del Organismo de Cuenca.

3. En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales a que se refiere el artículo 51 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el reglamento de dominio público hidráulico. En todo caso, el ejercicio de estos usos comunes especiales deberá respetar los fines e integridad del dominio público hidráulico y, en particular, la calidad y caudal de las aguas.

4. En todo caso, las zonas de servidumbre para uso público únicamente estarán destinadas al cumplimiento de los fines contemplados en el artículo 7 del Real Decreto anteriormente citado, no pudiendo proyectarse sobre las mismas construcciones, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 3.º del precepto legal invocado.

Artículo 8.230. Condiciones de los pasos transversales sobre los cauces públicos.

1. Los pasos transversales se ejecutarán mediante estructuras de sección libre, teniendo en cuenta que deben evacuar la avenida de 500 años, sin empeorar las condiciones preexistentes.

2. Se cuidará su diseño de manera que no sea necesaria la realización de estructuras dentro del cauce, y sin que los estribos afecten a la vegetación de ribera. Con este fin, los estribos se situarán respetando al menos la zona de servidumbre.

3. Caso de afección a la vegetación de ribera, deberá considerarse el principio de compensación relativo a la superficie forestal arbolada, de forma que se proceda a la repoblación en zonas próximas a las afectadas por las obras, en extensión equivalente y con ejemplares de igual o mayor valor ecológico. Estos aspectos serán recogidos en un estudio sobre medidas de protección de la vegetación, que deberá ser comunicado a la Consejería de Medio Ambiente.

TÍTULO IX**CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO****CAPÍTULO I****Disposiciones Generales**

Artículo 9.1. 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.

2. Además de las condiciones establecidas en el presente título serán de aplicación las condiciones generales de Edificación, usos y Urbanización establecidas en las presentes Normas.

00257447

CAPÍTULO II**La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Ordenado****Sección 1.ª Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas****Artículo 9.2. Zonas.**

El Plan de Ordenación Intermunicipal distingue las siguientes zonas, a los efectos de la determinación de sus condiciones particulares de edificación:

- Zona de Residencial Vivienda Libre (VL).
- Zona de Residencial Vivienda Protegida (VP).
- Zona de Golf (GL).
- Zona de Equipamientos Públicos (EQ-P).
- Zona de Equipamientos Privados (EQ-Pr).
- Zona de Terciario (TE).
- Zona de Espacios Libres públicos (ELP y SSGG-ELP).
- Zona de Servicios Urbanos – Infraestructuras (SU).
- Zona de Viario (V).

Subsección 1.ª Condiciones Particulares de la Zona de Residencial Vivienda Libre (VL)**Artículo 9.3. Uso pormenorizado**

El uso pormenorizado asignado a esta zona es el «Residencial Vivienda Plurifamiliar y Unifamiliar Libre» (VL), artículo 8.208.

Artículo 9.4. Condiciones Particulares de Parcelación.

A efectos de parcelación se considerará como parcela mínima aquella que tenga una superficie mínima de 300 m² y 15 metros de frente de fachada a vía pública o espacio libre público.

Artículo 9.5. Posición de la edificación en la parcela.

1. Las edificaciones se situarán libremente sobre la parcela, con las restricciones establecidas por las condiciones de ocupación señaladas para esta zona.

2. Será aconsejable la consolidación de la alineación oficial de las edificaciones al menos en un 70% de su longitud de fachada a viario público y espacios libres públicos, pudiendo plantearse otras soluciones, cuyas propuestas deberán contar con el informe favorable de los servicios técnicos municipales.

3. Sin contenido. (Orden de 23 de marzo de 2012, sobre el cumplimiento de la Orden de 29 de septiembre de 2011, relativa a la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Intermunicipal «Áreas de reserva de suelo NS-01 Dílar y NS-02 Gójar (Granada)»).

Artículo 9.6. Ajuste de la alineación oficial.

Los proyectos de edificación que desarrollen las manzanas de esta zona deberán ajustar su alineación en aquellas zonas cuya altura máxima sea de cuatro plantas (B+III), facilitando retranqueos lineales o configurando pequeñas plazas en las esquinas o en situaciones intermedias, de un 5% de la superficie de la parcela, de forma que sin pérdida de la titularidad privada permitan su uso abierto hacia los espacios públicos. La propuesta deberá contar con el informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Artículo 9.7. Alturas.

La altura máxima de edificación será la siguiente:

- Cuatro plantas (B+III).

00257447

- Tres plantas (B+II).
- Dos plantas (B+I).

En las condiciones establecidas en el artículo 8.36.3 de esta Normativa, para las distintas zonas grafiadas en los planos de ordenación y con las limitaciones recogidas en el cuadro general de parcelas.

Artículo 9.8. Retranqueos.

1. Por motivos de composición estética de la fachada y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación se permitirán los retranqueos de manera libre siempre que se cumplan las condiciones de ocupación sobre rasante señaladas para esta zona.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior será obligatorio el retranqueo cuando el Plano de Ordenación contenido en la documentación gráfica fije la línea de edificación.

Artículo 9.9. Soportales.

En las alineaciones de edificios que formen las plazas será obligatoria la configuración de fachada porticada configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Deberán ajustarse a la alineación oficial señalada en la documentación gráfica del plan, pudiendo la línea de fachada de la edificación retranquearse de manera continua hasta el fondo del soportal. En el caso de optarse por que la línea de fachada de la edificación se retranquee, se establecerá el mismo retranqueo hacia esa calle para los cerramientos de parcela en las zonas no edificadas, de manera que el recorrido peatonal de los soportales sea continuo, aún cuando sólo se ejecute en las zonas anexas a la edificación.

b. Su ancho interior libre será de 4,00 metros.

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.

En el resto de alineaciones no se permitirán los soportales.

Artículo 9.10. Ocupación sobre Rasante.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación principal será del setenta por ciento (70%) de la parcela, debiendo intentarse, como recomendación, el cumplimiento de los estándares indicativos señalados en las tablas de la Memoria Justificativa.

Artículo 9.11. Ocupación Bajo Rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

Artículo 9.12. Áticos.

No se permitirá la construcción de áticos por encima de la altura máxima establecida.

Artículo 9.13. Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación y luces de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Básicas.

Artículo 9.14. Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares necesarias y/o vinculadas con algún servicio, tales como piscinas o zonas de recreo y similares.

Subsección 2.ª Condiciones Particulares de la Zona de Residencial de Vivienda Protegida (VP)

Artículo 9.15. Uso pormenorizado.

El uso pormenorizado asignado a esta zona es el «Residencial Vivienda Plurifamiliar y Unifamiliar Protegido» (VP), artículo 8.209.

Artículo 9.16. Condiciones Particulares de Parcelación.

A efectos de parcelación se considerará como parcela mínima aquella que tenga una superficie de 300 m² y 15 metros de frente de fachada a vía pública o espacio libre público.

Artículo 9.17. Posición de la edificación en la parcela.

Las edificaciones se situarán libremente sobre la parcela, con las restricciones establecidas por las condiciones de ocupación señaladas para esta zona.

Artículo 9.18. Alturas.

La altura máxima de edificación será la siguiente:

- Cuatro plantas (B+III).
- Tres plantas (B+II).
- Dos plantas (B+I).

En las condiciones establecidas en el artículo 8.36.3 de esta Normativa y con las limitaciones recogidas en el cuadro general de parcelas.

Artículo 9.19. Retranqueos.

1. Por motivos de composición estética de la fachada y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación se permitirán los retranqueos de manera libre siempre que se cumplan las condiciones de ocupación sobre rasante señaladas para esta zona.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior será obligatorio el retranqueo cuando los planos de ordenación del presente Plan de Ordenación Intermunicipal fijen la línea de edificación.

Artículo 9.20. Soportales.

En las alineaciones en las que la documentación gráfica del presente Plan de Ordenación Intermunicipal señala, será obligatoria la configuración de fachada porticada configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Deberán ajustarse a la alineación oficial señalada en la documentación gráfica del plan, pudiendo la línea de fachada de la edificación retranquearse de manera continua hasta el fondo del soportal. En el caso de optarse por que la línea de fachada de la edificación se retranquee, se establecerá el mismo retranqueo hacia esa calle para los cerramientos de parcela en las zonas no edificadas, de manera que el recorrido peatonal de los soportales sea continuo, aún cuando sólo se ejecute en las zonas anexas a la edificación.

b. Su ancho interior libre será de 4,00 metros.

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.

En el resto de alineaciones no se permitirán los soportales.

Artículo 9.21. Ocupación sobre Rasante.

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela, debiendo intentarse, como recomendación,

el cumplimiento de los estándares indicativos señalados en las tablas de la Memoria Justificativa.

Artículo 9.22. Ocupación Bajo Rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

Artículo 9.23. Áticos.

No se permitirá la construcción de áticos por encima de la altura máxima establecida. Cuando se construyan, con la limitación establecida precedentemente, habrán de inscribirse dentro del volumen máximo edificable, entendiendo éste como el comprendido bajo un plano con una pendiente del 40%, apoyado sobre la línea de cornisa, y ortogonal a la misma. Dicho volumen máximo no podrá superar en ningún punto una altura máxima de quinientos (500) centímetros la cota de la cara superior del último forjado. Los áticos deberán retranquearse al menos 3 metros del plano de fachada.

Artículo 9.24. Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación y luces de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Básicas.

Artículo 9.25. Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares necesarias y/o vinculadas con algún servicio, tales como piscinas o zonas de recreo y similares.

Subsección 3.^a Condiciones Particulares de la Zona de Golf (GL) y de los usos complementarios y compatibles

Artículo 9.26. Uso pormenorizado.

El uso pormenorizado asignado a esta zona es el «Golf» (GOLF), artículo 8.212, para las parcelas R-87 y R-88. Las parcelas R-83 y R-89 se regirán por su normativa específica como Equipamientos privados (artículo 9.32 y artículo 9.33).

Artículo 9.27. Condiciones Particulares de Parcelación.

Las parcelas señaladas en la documentación gráfica como «Golf» (R-87 y R-88) y de Equipamiento privado (R-83 y R-89), estas últimas como terrenos adscritos al campo de golf que albergan usos complementarios y compatibles, podrán no conformar una unidad registral indivisible en cada municipio, al no resultar de aplicación la exigencia contenida en el artículo 5 del Capítulo I del Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de los campos de golf en Andalucía. Únicamente será aplicable lo contenido en los Capítulos II y IV del mismo, conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda del citado texto legal.

Artículo 9.28. Estudio de Detalle.

La administración urbanística municipal podrá exigir la formulación de un Estudio de Detalle de ordenación volumétrica cuando lo considere necesario para el mejor control urbanístico de la actuación.

Artículo 9.29. Condiciones Particulares y de Edificación.

1. Se podrán autorizar edificaciones relacionadas directamente con la práctica del golf y con aquellas instalaciones que la complementen o sean compatibles. Asimismo podrán autorizarse las instalaciones para el cumplimiento de los objetivos señalados en el Capítulo II, artículo 10, apartados 2 y 3 del Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de los campos de golf en Andalucía, de aplicación conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda.

00257447

2. La edificabilidad máxima será la señalada para cada parcela por el presente Plan de Ordenación Intermunicipal.

3. La altura máxima será de dos plantas (B+I) para las parcelas R-87 y R-88, en las condiciones establecidas en el artículo 8.36.3 de esta Normativa. Las parcelas R-83 y R-89 se regirán por su normativa específica como Equipamientos privados (artículo 9.32 y artículo 9.33).

4. Ocupación máxima sobre rasante: tres (3%) por ciento de la superficie de la parcela para las parcelas R-87 y R-88. Las parcelas R-83 y R-89 se regirán por su normativa específica como Equipamientos privados (artículo 9.32 y artículo 9.33).

5. Ocupación bajo rasante: idénticas condiciones que para la ocupación sobre rasante.

Subsección 4.ª Condiciones Particulares de la Zona de Equipamientos Públicos (EQ-P)

Artículo 9.30. Uso pormenorizado.

El uso pormenorizado asignado a esta zona es el «Equipamientos públicos» (EQ-P), artículo 8.210.

Artículo 9.31. Condiciones Particulares y de Edificación.

1. La altura máxima de las edificaciones será de cuatro plantas (B+III), en las condiciones establecidas en el artículo 8.36 de esta Normativa y con las limitaciones recogidas en el cuadro general de parcelas.

2. La ocupación máxima de las edificaciones será del 80%.

3. La edificabilidad máxima será de 2,50 m²/m²s.

4. La parcela mínima a efectos de segregación será de 200 m², con un frente mínimo de 10 metros. Sólo 5. Retranqueos. Se permitirán los retranqueos de manera libre siempre que se cumplan las condiciones de ocupación sobre rasante señaladas para esta zona.

6. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior será obligatorio el retranqueo cuando los planos de ordenación del presente Plan de Ordenación Intermunicipal fijen la línea de edificación.

Subsección 5.ª Condiciones Particulares de las Zonas de Equipamientos Privados (EQ-Pr) y Terciario (TE)

Artículo 9.32. Uso pormenorizado.

El uso pormenorizado asignado a esta zona es el «Equipamientos privados» (EQ-Pr) artículo 8.211, o «Terciario», (TE), artículo 8.211 bis.

Artículo 9.33. Condiciones Particulares y de Edificación.

1. La altura máxima de las edificaciones será de cuatro plantas (B+III), en las condiciones establecidas en el artículo 8.36 de esta Normativa, con las limitaciones recogidas en el cuadro general de parcelas.

2. La ocupación máxima de las edificaciones será del 80%.

3. La edificabilidad máxima será la especificada para cada parcela en el cuadro correspondiente del presente Plan de Ordenación Intermunicipal.

4. La parcela mínima a efectos de segregación será de 200 m², con un frente mínimo de 10 metros.

5. Retranqueos: Se permitirán los retranqueos de manera libre siempre que se cumplan las condiciones de ocupación sobre rasante señaladas para esta zona.

6. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior será obligatorio el retranqueo cuando los planos de ordenación del presente Plan de Ordenación Intermunicipal fijen la línea de edificación.

7. En la parcela R-34 bis, donde se ubica el elemento protegido Cortijo de la Zapatera, será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle, con carácter previo al proyecto de edificación, donde se regulen con precisión los retranqueos, alturas, condiciones estéticas, etc., de las edificaciones con respecto al elemento protegido.

Subsección 6.^a Condiciones Particulares de la Zona de Servicios Urbanos e Infraestructuras (SU)

Artículo 9.34. Uso pormenorizado

El uso pormenorizado asignado a esta zona es el «Servicios Urbanos - Infraestructuras» (SU), artículo 8.214.

Artículo 9.35. Condiciones Particulares y de Edificación.

1. La altura máxima de las edificaciones será la que requiera la instalación o infraestructura que se implante en cada caso, no pudiendo sobrepasar la permitida a cada parcela, de acuerdo con la estrategia paisajística del POI.

2. La ocupación máxima de las edificaciones será del 80%.

3. La edificabilidad máxima será la especificada para cada parcela en el cuadro correspondiente del presente Plan de Ordenación Intermunicipal.

4. Retranqueos: Se permitirán los retranqueos de manera libre siempre que se cumplan las condiciones de ocupación sobre rasante señaladas para esta zona.

5. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior será obligatorio el retranqueo cuando los planos de ordenación del presente Plan de Ordenación Intermunicipal fijen la línea de edificación.

Subsección 7.^a Condiciones Particulares de la zona de Espacios Libres Públicos (ELP y SSGG-ELP)

Artículo 9.36. Uso pormenorizado.

El uso pormenorizado asignado a esta zona es el «Espacios Libres Públicos» (ELP), artículo 8.213.

Artículo 9.37. Condiciones particulares.

Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas de espacio libre, los siguientes usos públicos: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público y social y aparcamiento, con las siguientes condiciones y restricciones:

a. La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no superará los 20 m² para kioscos-bar ni 6 m² para otros tipos de kioscos. Además podrán realizarse edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes para infraestructuras urbanas y para aseos públicos, no superando en ningún caso en su conjunto el tres por ciento (3%) de la superficie. La altura máxima de las edificaciones permitidas será de B+I, en las condiciones establecidas en el artículo 8.36 de esta Normativa.

b. La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al 30% de la superficie total.

Artículo 9.38. Condiciones de ordenación.

1. Las zonas verdes 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.

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 de Ordenación Intermunicipal.

3. Las zonas verdes 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. Las condiciones de diseño de los espacios libres son las especificadas en las Normas Básicas de Urbanización contenidas en el presente documento, así como lo establecido para el uso básico de Espacio Libre.

Subsección 8.ª Condiciones Particulares de la zona de Viario (V)

Artículo 9.39. Uso pormenorizado.

El uso pormenorizado asignado a esta zona es el «Viario» (V), artículo 8.215.

Artículo 9.40. Condiciones Particulares y de Edificación.

Las condiciones de diseño de la red viaria son las especificadas en las Normas Básicas de Urbanización contenidas en el presente documento, así como lo establecido para el uso básico de Viario.

Subsección 9.ª Condiciones de intervenciones de carácter singular

Artículo 9.41. Condiciones de intervenciones de carácter singular.

Sin contenido. (Orden de 23 de marzo de 2012, sobre el cumplimiento de la Orden de 29 de septiembre de 2011, relativa a la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Intermunicipal «Áreas de reserva de suelo NS-01 Dílar y NS-02 Gójar (Granada)»).

Artículo 9.42. Requisitos para Poder Edificar.

1. En el suelo urbanizable ordenado, una vez aprobado el proyecto de urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrán edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados de acuerdo con lo indicado en el artículo 2.6.c), siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de compensación necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan, cuando dicha distribución resulte necesaria.

b. Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté en fase de ejecución en todo aquello que afecte a la manzana para la que se haya solicitado licencia y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.

c. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa el peticionario, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del ciento por cien (100%) del valor de las obras de urbanización para garantizar la ejecución de estas en la parte que corresponda. La fianza deberá cubrir el posible aumento de los costes de ejecución por incremento del Índice de Precios al Consumo. La garantía podrá ser parcialmente librada a medida que se vayan certificando las ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.

00257447

2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o acceso a las parcelas:

- a. Explanación.
- b. Saneamiento.
- c. Encintado de bordillo y base del firme.
- d. Capa intermedia asfáltica del firme.
- e. Red de distribución de agua.
- f. Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- g. Red de alumbrado público.
- h. Red de gas, en su caso.
- i. Galerías de servicios, en su caso.
- j. Obra civil de los parques y jardines públicos.
- k. Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria, que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:

- a. Red telefónica.
- b. Base de rodadura de aceras públicas.
- c. Capa de rodadura de pavimento.
- d. Red de riego e hidrantes.
- e. Los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
- f. Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.
- g. Vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

5. Las etapas de ejecución deberán componer áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución y tendrán que ser aprobadas por los Ayuntamientos de Dílar o Gójar.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, así como podrá implicar la caducidad de la licencia previa tramitación del necesario expediente, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 9.43. Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:
 - a. Memoria descriptiva de las características de las obras.
 - b. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
 - c. Planos de proyecto y de detalle.

00257447

d. Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.

e. Mediciones.

f. Cuadro de precios descompuestos.

g. Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido y en los pliegos de condiciones económico facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que los Ayuntamientos de Dílar y Gójar juzguen necesarios, según la normativa municipal, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen conveniente. El alcance de dichas pruebas y ensayos técnicos será determinado por los servicios técnicos municipales, siendo su importe como mínimo un 5% sobre el PEM, y su exigencia deberá ser recogida en los pliegos de prescripciones técnicas particulares de los proyectos.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

a. Excavaciones y movimientos de tierras.

b. Pavimentación de viario.

c. Red de riego e hidrantes.

d. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

e. Red de distribución de agua.

f. Red de distribución de energía eléctrica.

g. Red de distribución de gas, en su caso.

h. Canalizaciones de telecomunicación.

i. Galerías de servicio, en su caso.

j. Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.

k. Alumbrado público.

l. Aparcamientos subterráneos, en su caso

m. Red de semáforos, señalizaciones y marcas.

n. Limpieza, desbroce y vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del Municipio y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Artículo 9.44. Desarrollo del sistema de transporte público.

El POI contiene una propuesta de refuerzo del sistema de transporte público realista y consensuada con los criterios establecidos por el Consorcio de Transportes del Área de Granada. Dicha propuesta se recoge en el apartado 5.1.7 de la Memoria Justificativa, que tiene carácter vinculante.

TÍTULO X

PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO

Artículo 10.1. Instrumentos para proteger el paisaje urbano.

La conservación de la calidad del medio ambiente urbano en la ciudad en general se realiza mediante una serie de medidas que se concretan a continuación.

Artículo 10.2. Protección del arbolado existente.

1. Los usos, actividades y edificaciones que se implanten en el ámbito del POI procurarán el mantenimiento del arbolado de interés, entendido éste como el existente con anterioridad a la urbanización del ámbito y que presente especiales valores naturales.

2. Cuando no fuera posible su mantenimiento, se repondrán con ejemplares de la misma especie dentro de la parcela.

Artículo 10.3. Conservación de elementos visibles.

1. Los Ayuntamientos de Dílar o Gójar podrán 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 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.

Artículo 10.4. Publicidad exterior en edificios de vivienda.

1. La actividad publicitaria realizada mediante elementos externos que se incorporen a la edificación, así como los rótulos de obras en curso y las instalaciones publicitarias que puedan considerarse como mobiliario urbano dentro del área central quedarán regulados por las siguientes normas:

2. 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.

3. 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 (25×25) centímetros.

c. No podrán ser luminosas.

4. 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.

5. Las banderolas 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.

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. 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.

8. Con fines provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, los Ayuntamientos de Dílar o Gójar podrán autorizar anuncios no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento que de inmediato deberán retirarse una vez termine el mismo.

9. Los Ayuntamientos de Dílar o Gójar podrán 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.

Artículo 10.5. Medidas de integración paisajística de las edificaciones residenciales.

1. Las construcciones de uso residencial que se desarrollen en el ámbito POI deberán buscar en su diseño y ejecución la integración paisajística y visual con el entorno inmediato y próximo. De modo general, se contemplarán los principios, estrategias y acciones descritas en el apartado 2.7 de la memoria justificativa.

2. A tal efecto, los proyectos técnicos que los desarrollen incorporarán documentación suficiente para comprobar su adecuada inserción en el medio. Dicha documentación podrá ser exigida por los ayuntamientos como condición previa a la concesión de licencia de obra.

ANEJO A: TABLA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL POI COMPARADA CON LOUA Y REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

ANÁLISIS COMPARADO - PARÁMETROS URBANÍSTICOS: "SUO 1_ ÁMBITO POI" _Gójar -Dílar				
SUO				
	superficie_ m ²	superficie_ Ha.	edificabilidad_ m ²	% superficie SUO
Área Dílar	497.984,43	49,80		52,96%
Área Gójar	442.324,58	44,23		47,04%
Total SUO 1	940.309,01	94,03	175.194,85	
RESIDENCIAL				
	SUO 1			LOUA
	nº viviendas	ratio m ² / viv.	edificabilidad_ m ²	% edificabilidad
VL_ vivienda libre	750	99,49	74.616,71	70%
VP_ vivienda protegida	356	89,83	31.978,59	30%
Total	1.106	96,38	106.595,30	106.595,30
LOUA. Art. 17. Ordenación de áreas urbanas y sectores. 1. 1ª) a) en suelo de uso característico residencial.				
	SUO 1			LOUA_ estándares máximos
	superficie_ Ha.	densidad	edificabilidad	densidad viv / Ha. edificabilidad m ² techo / m ² suelo
Área SUO 1	94,030901	11,76	0,1863163	75 1,00
SSGG_ LOUA. Art. 10. Determinaciones. 1. c)				
	SUO 1			LOUA_ estándares mínimos
				mínimo inferior mínimo superior
SSGG-ELP_ Parques, jardines y espacios libres públicos.		33.139,42		13.275,00 26.550,00
SSGG-SU_ Servicios Urbanos		8.459,38		----- -----
DOTACIONES URBANÍSTICAS_ LOUA. Art. 17. Ordenación de áreas urbanas y sectores. 1. 2ª) a) en suelo de uso característico residencial.				
	SUO 1			LOUA_ estándares mínimos
				mínimo inferior (30% edif residencial) mínimo superior (55% edif residencial)
EQ-P + ELP		127.211,23		31.978,59 58.627,42
EQ-P_ Dotaciones		31.998,87		
ELP_ Espacios libres públicos		95.212,35		94.030,90 -----
DOTACIONES URBANÍSTICAS_ ANEXO RP. Art. 10. Módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial (Conjuntos entre 1.000 y 2.000 viviendas)				
	SUO 1			ANEXO RP
				módulo (ud/viv) ud
Espacios libres: jardines				15 16.590,00
Espacios libres: áreas de juego		95.212,35		6 6.636,00
Superficie mínima				S ≥ 10% superf SUO 94.030,90
Docente preescolar				2 2.212,00
Docente otros centros		13.805,95		10 11.060,00
Deportivo		9.029,35		8 8.848,00
Comercial		2.273,54		3 1.474,66 ¹
Social		3.140,02		6 2.949,33 ²
APARCAMIENTO PÚBLICO_ Decreto 293/2009, de 5 de mayo. Art. 29. LOUA. Art. 17. Ordenación de áreas urbanas y sectores. 1. 2ª) b) en suelo de uso característico residencial, y art. 17.3.				
	SUO 1			LOUA_ estándares
				mínimo inferior mínimo superior
nº de plazas total de aparcamiento público		1.000		876 1.752
nº de plazas públicas reservadas a personas con movilidad reducida		22		22 -----
resto de plazas públicas		978		----- -----
nº de plazas de aparcamiento privado (según usos básicos)		2.122		----- -----
nº de plazas total de aparcamiento (público + privado)		3.122		mínimo 1.752

¹ 3,318,00 m², si bien suponiendo que se aplican las ordenanzas del uso básico Colectivo General, es decir, una edificabilidad de 2,25mt/m²s, 3 plantas de altura y una ocupación máxima del 75%, el suelo mínimo necesario es de 1.474,66 m²s
² 6.636 m², si bien suponiendo que se aplican las ordenanzas del uso básico Colectivo General, es decir, una edificabilidad de 2,25mt/m²s, 3 plantas de altura y una ocupación máxima del 75%, el suelo mínimo necesario es de 2,949,33 m²s

ANEJO B: CUADRO GENERAL DE PARCELAS

"SUO 1 - ÁMBITO POI" - Áreas de reserva de suelo NS-01_ Dilar y NS-02_ Gójar

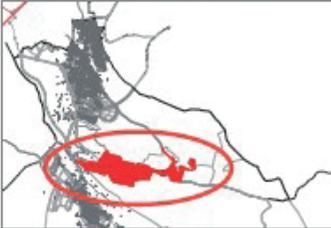
PARCELA	USOS Y SUPERFICIES			EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO			VIVIENDA LIBRE		VIVIENDA PROTEGIDA		EDIFICABILIDAD OTROS USOS		RESERVA DE SUPERFICIE PARA DOTACIONES PÚBLICAS					OBSERVACIONES	
	USO PORMENORIZADO	MUNICIPIO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD TOTAL	ALTURA MÁXIMA	APROVECHAMIENTO	EDIFICABILIDAD VL	Nº VL	EDIFICABILIDAD VP	Nº VP	COMERCIAL LOCAL / TERCARIO	OTROS USOS	ELP	EQ-P	SU	SSGG- ELP	SSGG-SU		
R-01	Espacio Libre Público	Dilar	2.613,62	-	B+1	0,00							2.613,62						
R-02	S.S.G.G.- Servicios Urbanos	Dilar	8.459,38	-	-	0,00											8.459,38	La edificabilidad máxima será la que requiera la instalación o infraestructura que se implante, respetando las limitaciones de ocupación máxima de parcela para la zona SU	
R-03	Servicios Urbanos	Dilar	3.241,58	2.000,00	-	1.400,00						2.000,00						Parcela privada de servicios urbanos para central de biomasa - no incluida en la cesión municipal	
R-03 bis	Equipamiento Público	Dilar	6.488,46	-	B+2	0,00							6.488,46					Equipamiento público deportivo*. Se adecuará su ordenación de tal manera que el impacto paisajístico sea reducido, en consonancia con la estrategia paisajística adoptada	
R-04	Equipamiento Privado	Dilar	17.656,59	2.000,00	B+2	1.400,00						2.000,00						Equipamiento público deportivo*. Se adecuará su ordenación de tal manera que el impacto paisajístico sea reducido, en consonancia con la estrategia paisajística adoptada	
R-05	Equipamiento Privado	Dilar	72.447,08	42.213,16	B+2	29.549,21						42.213,16						El área de la parcela afectada por la zona de fragilidad visual Z.3 adecuará su ordenación de tal manera que el impacto paisajístico sea reducido, en consonancia con la estrategia paisajística adoptada	
R-06	Equipamiento Privado	Gójar	13.029,72	7.000,00	B+2	4.900,00						7.000,00						El área de la parcela incluida en la zona de fragilidad visual Z.4 queda limitada en altura a B+1, adecuando su ordenación a un mínimo impacto paisajístico.	
R-07	Equipamiento Público	Gójar	2.540,89	-	B+1	0,00							2.540,89					Equipamiento público deportivo*. Se adecuará su ordenación de tal manera que el impacto paisajístico sea reducido, en consonancia con la estrategia paisajística adoptada	
R-08	Equipamiento Público	Gójar	13.805,95	-	B+1	0,00							13.805,95					Equipamiento público educativo*. Se adecuará su ordenación de tal manera que el impacto paisajístico sea reducido, en consonancia con la estrategia paisajística adoptada	
R-09	Equipamiento Público	Gójar	2.273,54	-	B+2	0,00							2.273,54					Equipamiento público mixto social-comercial*	
R-10	Espacio Libre Público	Dilar/Gójar	996,84	-	B+1	0,00							996,84						
R-11	Residencial protegida	Dilar	3.700,65	4.857,98	B+3	4.615,08		4.857,98	54										
R-12	Residencial protegida	Gójar	7.632,45	9.072,58	B+2	8.618,95		9.072,58	101										El área de la parcela incluido en la zona de fragilidad visual Z.4 queda limitada en altura a B+1
R-13	Residencial protegida	Gójar	8.859,95	10.509,82	B+1	9.984,33		10.509,82	117										
R-14	Espacio Libre Público	Gójar	1.104,36	-	B+1	0,00							1.104,36						
R-15	Espacio Libre Público	Gójar	1.835,41	-	B+1	0,00							1.835,41						
R-16	Espacio Libre Público	Gójar	1.115,78	-	B+1	0,00							1.115,78						
R-17	Espacio Libre Público	Dilar	5.336,93	-	B+1	0,00							5.336,93						
R-18	Residencial libre	Dilar	2.928,22	4.537,59	B+3	4.721,65	3.681,09	37			856,50								
R-19	Residencial protegida	Gójar	6.664,36	7.538,22	B+3	7.161,31		7.538,22	84										
R-20	Residencial libre	Gójar	7.396,90	7.859,63	B+2	8.252,61	7.859,63	79											
R-21	Residencial libre	Gójar	4.554,56	5.272,91	B+2	5.536,56	5.272,91	53											El área de la parcela incluido en la zona de fragilidad visual Z.4 queda limitada en altura a B+1
R-22	Espacio Libre Público	Gójar	1.079,78	-	B+1	0,00							1.079,78						
R-23	Espacio Libre Público	Gójar	1.866,76	-	B+1	0,00							1.866,76						
R-24	Espacio Libre Público	Gójar	1.170,60	-	B+1	0,00							1.170,60						
R-25	Residencial libre	Dilar	4.591,33	7.302,95	B+3	7.636,23	6.665,76	67			637,19								
R-26	Residencial libre	Gójar	6.554,21	8.954,01	B+3	9.401,71	8.954,01	90											
R-27	Residencial libre	Gójar	7.521,28	8.456,56	B+2	8.879,39	8.456,56	85											
R-28	Residencial libre	Gójar	4.864,79	5.471,89	B+2	5.745,49	5.471,89	55											
R-29	Espacio Libre Público	Dilar	2.853,52	-	B+1	0,00							2.853,52						
R-30	Espacio Libre Público	Dilar	936,07	-	B+1	0,00							936,07						
R-31	Espacio Libre Público	Gójar	1.013,49	-	B+1	0,00							1.013,49						
R-32	Espacio Libre Público	Gójar	1.925,67	-	B+1	0,00							1.925,67						
R-33	Espacio Libre Público	Gójar	1.244,54	-	B+1	0,00							1.244,54						
R-34	Residencial libre	Dilar	4.018,98	4.653,23	B+2	4.862,15	4.178,54	42			474,69								
R-34 bis	Terciario	Dilar	892,87	350,00	B+2	350,00					350,00								
R-35	Residencial libre	Gójar	5.251,68	6.267,80	B+2	6.581,19	6.267,80	63											
R-36	Residencial libre	Gójar	6.551,79	7.959,12	B+2	8.357,07	7.959,12	80											
R-37	Residencial libre	Gójar	8.325,80	9.749,92	B+2	10.237,41	9.749,92	98											
R-38	Espacio Libre Público	Gójar	32.016,79	-	B+1	0,00							32.016,79						
R-39	Equipamiento público	Gójar	3.140,02	-	B+3	0,00							3.140,02						Equipamiento público social*
R-40	Servicios Urbanos	Gójar	1.375,20	ver observaciones	-	0,00								1.375,20					La edificabilidad máxima será la que requiera la instalación o infraestructura que se implante, respetando las limitaciones de ocupación máxima de parcela para la zona SU
R-73	Servicios Urbanos	Gójar	2.374,82	ver observaciones	-	0,00								2.374,82					La edificabilidad máxima será la que requiera la instalación o infraestructura que se implante, respetando las limitaciones de ocupación máxima de parcela para la zona SU
R-80	Espacio Libre Público	Dilar	38.102,21	-	B+1	0,00							38.102,21						
R-81	S.S.G.G.- Espacio Libre Público	Gójar	830,47	-	B+1	0,00											830,47		
R-82	S.S.G.G.- Espacio Libre Público	Gójar	7.743,74	-	B+1	0,00											7.743,74		
R-83	Equipamiento Privado	Gójar	9.621,32	5.225,00	B+3	3.657,50						5.225,00							
R-84	S.S.G.G.- Espacio Libre Público	Gójar	7.207,59	-	B+1	0,00											7.207,59		
R-85	S.S.G.G.- Espacio Libre Público	Gójar	17.357,62	-	B+1	0,00											17.357,62		
R-87	GOLF	Dilar/Gójar	320.783,66	1.392,50	B+1	974,75						1.392,50							
R-88	GOLF	Gójar	111.681,29	250,00	B+1	175,00						250,00							
R-89	Equipamiento privado	Gójar	9.226,14	5.000,00	B+1	3.500,00						5.000,00							
R-90	Terciario	Gójar	24.036,61	1.300,00	B+1	1.304,97	99,49	1			1.200,51								La edificabilidad se ubicará únicamente en el ámbito de la parcela incluida en la zona de fragilidad visual Z.4
TOTALES			841.843,84	175.194,85		157.802,56	74.616,71	750	31.978,59	356	3.518,89	65.080,66	95.212,35	28.248,86	3.750,01	33.139,42	8.459,38		

nota 1 (*): uso orientativo, sin perjuicio de la decisión final de la entidad local correspondiente.

nota 2: la edificabilidad de los ELP, SSGG ELP y EQ P será la que requiera la instalación o edificación que se implante según los criterios de la administración pública competente a esos efectos, respetando las limitaciones de ocupación máxima de parcela para la zona correspondiente.

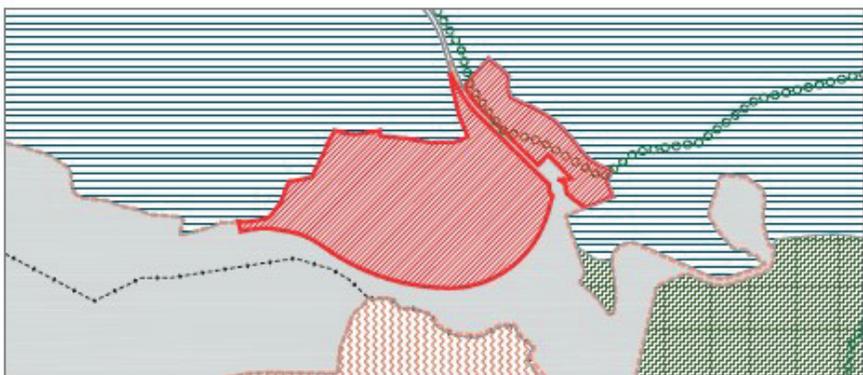


ANEJO C: FICHAS URBANÍSTICAS DEL “SUO 1- ÁMBITO POI” Y DEL “SUNS-ÁMBITO POI”

FICHA URBANÍSTICA		ÁMBITO DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO SUO 1 - ÁMBITO POI	
		<p>CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN</p> <p>Se plantea el desarrollo del sector en 8 años faseado en 4 etapas de aproximadamente 2 años cada una, por lo tanto de duración variable y ajustable al crecimiento derivado de la demanda real. Se establece como obligatoria la condición de simultanear las obras de urbanización del SUO 1 con las de ejecución de las infraestructuras externas e internas, no siendo posible la recepción de las obras de urbanización hasta en tanto no hayan sido terminadas las de infraestructuras externas e internas.</p>	
		<p>SISTEMAS GENERALES</p> <p>- Sistemas generales contemplados en los PGOUs de Gójar y Dílar: SSGG de comunicaciones: SG-COM 02, SG-COM 03, SG-COM 07, SG-COM 08, SG-COM 09, SG-COM 10</p> <p>- Reservas según el art. 10.1.c) de la LOUA: SSGG de espacios libres: mínimo 33.139,42 m²</p> <p>- Otros SSGG: SG-INFR-01 Parcela de sistema general de Servicios Urbanos</p>	
<p>SUPERFICIE BRUTA: 940.309,01 m²</p> <p>USO CARACTERÍSTICO: Residencial</p> <p>EDIFICABILIDAD: 175.194,85 m²</p> <p>APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,1673 UAS/m²</p> <p>DENSIDAD: 11,76 viv/ha</p> <p>Nº MAX VIVENDAS: 1.106 viv</p> <p>RESERVA DE TERRENOS PARA VIVIENDA PROTEGIDA: 30% (31.978,59 m² de edificabilidad)</p> <p>OBJETIVOS: Desarrollo de los usos residenciales (1ª residencia en vivienda libre y protegida, terciario, dotacional privado, Campo de Golf y Ecoparque), según definición del Plan de Ordenación Intermunicipal.</p>		<p>ÁMBITOS O ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN</p> <p>- Cortijo de la Zapatera: protección estructural. - Cortijo de Macairena: protección integral.</p> <p>Se establecen en el POI las medidas de protección adecuadas a cada nivel de protección, así como el régimen de usos permitidos en la edificación, dentro del carácter urbano del ámbito, cumpliendo los fines de protección establecidos por el POTAug para el grado de protección otorgado, en su artículo 6.10.</p>	
<p>INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: PLAN DE ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL</p> <p>SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN</p> <p>AREA DE REPARTO: ámbito SUO + superficie del SG-COM 10 adscrita = 942.818,01 m²</p>		<p>CONDICIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO DEL POI</p> <p>LOUA - Art 47, a)</p>	
		SUO 1	

FICHA URBANÍSTICA

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO SUNS - ÁMBITO POI



SUPERFICIE BRUTA: 272.430,82 m²

USO INCOMPATIBLE: Industrial

TRAMITACIÓN: Expediente de cumplimiento para alzar la suspensión acordada.

CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN

Se podrá solicitar el levantamiento de la suspensión de la sectorización de este suelo y de su ordenación detallada, acordada en la Orden de 29 de septiembre de 2011 de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía relativa a la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Intermunicipal (POI) "Áreas de Reserva de suelo NS-01 Dílar y NS-02 Gójar, (Granada)", cuando en la programación de los procesos de ocupación y utilización de este suelo se cumplan las previsiones del artículo 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

OBSERVACIONES

- Los sistemas generales se dispondrán de forma coherente con el fin de dar continuidad a los ya establecidos en el sector colindante de suelo urbanizable ordenado "SUO 1 - Ámbito POI".
- En este ámbito está suspendida la sectorización y la ordenación detallada, cuyas determinaciones deberán formar parte del contenido del documento que en su día se presente para solicitar el alzamiento de la suspensión acordada.

CONDICIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DEL POI

SUNS

LOUA - Art 47, c)