

Diciembre 2003

NORMAS URBANÍSTICAS (1)

TÍTULO 1º - TÍTULO 8º

DÍLAR

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA



García de los Reyes Arquitectos Asociados SL
Avd. Constitución 18, portal 2, bajo - 18012 GRANADA
TLF. 958 804 677 - garciadelosreyes_planeo@infonegocio.com

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE GRANADA
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE DÍLAR

ÍNDICE

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE DÍLAR

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	1
CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES PREVIAS	2
CAPÍTULO SEGUNDO. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	4
TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO	6
CAPÍTULO PRIMERO. DIVISIÓN DEL TERRITORIO: CLASIFICACIÓN DEL SUELO	7
CAPÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO SISTEMÁTICO DE LAS NNSS	9
TÍTULO TERCERO. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE	10
CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES	11
CAPÍTULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN	15
CAPÍTULO TERCERO. DEFINICIÓN DE LOS USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE EN SUS DISTINTAS CATEGORÍAS	18
CAPÍTULO CUARTO. DIFERENTES CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE	22
CAPÍTULO QUINTO. DESARROLLO, EJECUCIÓN Y DISPOSICIONES TRANSITORIAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.	26
TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	28
CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES.	29
CAPÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO DEL SUELO URBANO	30
CAPÍTULO TERCERO. GESTIÓN DEL SUELO URBANO	32
CAPÍTULO CUARTO. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO	33
TÍTULO QUINTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	35
CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES	36
CAPÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE	37
CAPÍTULO TERCERO. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE	38

TÍTULO SEXTO. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS	40
CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES	41
CAPÍTULO SEGUNDO. SERVICIOS	41
CAPÍTULO TERCERO. SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES	42
TÍTULO SÉPTIMO. REGULACIÓN DE LOS USOS	44
CAPÍTULO PRIMERO. CLASES Y TIPOS DE USOS. USOS DEL SUELO	45
CAPÍTULO SEGUNDO. USOS DE LA EDIFICACIÓN	54
TÍTULO OCTAVO. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	72
CAPÍTULO PRIMERO. APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.	73
CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES DE PARCELA.	75
CAPÍTULO TERCERO. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.	76
CAPÍTULO CUARTO. CONDICIONES DE CALIDAD, SALUBRIDAD Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.	83
CAPÍTULO QUINTO. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.	85
CAPÍTULO SEXTO. CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS.	88
CAPÍTULO SÉPTIMO. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.	89
CAPÍTULO OCTAVO. CALIFICACIONES EN SUELO URBANO. DISPOSICIONES PRELIMINARES	93
CAPÍTULO NOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA.	94
CAPÍTULO DÉCIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	98
CAPÍTULO UNDÉCIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.	102
CAPÍTULO DUODÉCIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTO	105

CAPÍTULO DECIMOTERCERO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DESARROLLOS RESIDENCIALES EN BORDE EN LADERA	109
CAPÍTULO DECIMOQUINTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN TERCIARIO	110
CAPÍTULO DECIMOSEXTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	113
CAPÍTULO DECIMOSÉPTIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN INDUSTRIAL EN MANZANA.	116
CAPÍTULO DECIMOCTAVO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	119
CAPÍTULO DECIMONOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE JARDÍN PRIVADO.	120

TÍTULO NOVENO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU 121

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.	122
CAPÍTULO SEGUNDO. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.	123
CAPÍTULO TERCERO. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN. DISPOSICIONES GENERALES	124
CAPÍTULO CUARTO. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL.	129
CAPÍTULO QUINTO. INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN.	131

TÍTULO DÉCIMO. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO 132

CAPÍTULO PRIMERO. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.	133
CAPÍTULO SEGUNDO. DERECHO DE SUPERFICIE.	134
CAPÍTULO TERCERO. EXPROPIACIÓN Y VENTA FORZOSA.	135
CAPÍTULO CUARTO. REGISTROS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO.	136

TÍTULO UNDÉCIMO. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. DISCIPLINA URBANÍSTICA 137

CAPÍTULO PRIMERO. LICENCIAS URBANÍSTICAS	138
CAPÍTULO SEGUNDO. EL DEBER DE LA CONSERVACIÓN	145
CAPÍTULO TERCERO. DISCIPLINA URBANÍSTICA	148

TÍTULO DUODÉCIMO. NORMATIVA DE PROTECCIÓN 149

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	150
CAPÍTULO SEGUNDO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO	150
CAPÍTULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO	160
CAPÍTULO CUARTO. PROTECCIÓN DE LOS CONJUNTOS URBANOS DE INTERÉS	161
CAPÍTULO QUINTO. NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.	163
CAPÍTULO SEXTO. PROTECCIÓN DE OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS	166

ANEXO I. ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN 168

CAPÍTULO PRIMERO. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. GENERALIDADES.	169
CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.	171
CAPÍTULO TERCERO. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS OBRAS EN SUPERFICIE Y AÉREAS. FIRMES Y PAVIMENTOS, JARDINERÍA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.	174
CAPÍTULO CUARTO. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS REDES Y SERVICIOS.	181

ANEXO II. ORDENANZA REGULADORA DE LOS USOS Y CONDICIONES DE LOS LOCALES DE ESPECTÁCULO Y REUNIÓN 197

ANEXO III. ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO E INSTALACIONES DE RADIOCOMUNICACIÓN 200

ANEXO IV. CRITERIOS AMBIENTALES PARA LA UBICACIÓN, DISEÑO, CONSTRUCCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOS POLÍGONOS INDUSTRIALES 208

ÍNDICE DE NORMATIVA Y ANEXOS

CAPÍTULO PRIMERO. EJECUCIÓN DEL VIARIO	209
CAPÍTULO SEGUNDO. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	210
CAPÍTULO TERCERO. RED DE ALCANTARILLADO, DEPURACIÓN Y VERTIDO	210
CAPÍTULO CUARTO. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO. ENERGÍAS ALTERNATIVAS	211
CAPÍTULO QUINTO. JARDINERÍA	211
CAPÍTULO SEXTO. PARÁMETROS REGULADORES	212
CAPÍTULO SÉPTIMO. CONDICIONES ESTÉTICAS	213
CAPÍTULO OCTAVO. ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA	213
CAPÍTULO NOVENO. MATERIALES	213
CAPÍTULO DÉCIMO. ENTIDADES DE CONSERVACIÓN	214
CAPÍTULO UNDÉCIMO. REDUCCIÓN EN ORIGEN DE LA CONTAMINACIÓN	214
CAPÍTULO DUODÉCIMO. ADOPCIÓN DE BUENAS PRÁCTICAS	215
CAPÍTULO DECIMOTERCERO. ESTABLECIMIENTO DE CRITERIOS AMBIENTALES A TENER EN CUENTA EN EL FUNCIONAMIENTO DE LOS POLÍGONOS INDUSTRIALES	216
FICHAS DE CONDICIONES URBANÍSTICAS	218
CONDICIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO	220
CONDICIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	226
CONDICIONES URBANÍSTICAS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN	228
CONDICIONES URBANÍSTICAS EN SISTEMAS GENERALES	251
CATÁLOGO DE ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL	253

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.1.1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

1. - El presente Plan tiene la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Dílar, con el contenido y el alcance atribuidos por la legislación urbanística vigente. Su contenido corresponde a lo dispuesto en la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante LS-6/98), la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (en adelante L.O.U.A.), Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística y Disciplina Urbanística, y con la Ley 1/1994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como con la restante legislación emanada de la Junta de Andalucía, y con la legislación sectorial de aplicación.

2.- Es el resultado de la revisión del anterior documento de planeamiento general, al que sustituye plenamente, el cual queda derogado para dicho ámbito a la entrada en vigor de este, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaran procedentes al amparo de la Legislación Urbanística.

3.- Tiene por objeto la ordenación integral del territorio del municipio, la definición de los elementos básicos de la estructura general de su territorio, la clasificación del suelo estableciendo su régimen jurídico y las normas para su desarrollo y ejecución.

Artículo 1.1.2. Vigencia y efectos del Plan General de Ordenación Urbanística.

1.- El Plan General de Ordenación Urbanística entra en vigor desde la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, y ello conlleva la sustitución del precedente planeamiento municipal y de sus modificaciones.

2.- El Plan General de Ordenación Urbanística tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones.

3.- La entrada en vigor del Plan le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística. La vigilancia y control de su observancia obliga por igual a la Administración Pública, a los propietarios del suelo y edificaciones y a los ciudadanos en general.

Artículo 1.1.3. Revisión del PGOU.

1.- El Plan General de Ordenación Urbanística se formula, en principio, con objetivos a alcanzar en un periodo de ocho (8) años a partir de su entrada en vigor. Cumplido este plazo, el Ayuntamiento verificará si es precisa la revisión del Plan por la aparición de nuevos objetivos durante el proceso de su ejecución del Plan.

2.- En todo caso, el Ayuntamiento de Dílar podrá verificar la oportunidad de proceder a la revisión del presente Plan, en cualquier momento, si se produjera alguna de las siguientes circunstancias:

a) La promulgación y entrada en vigor de una Ley Autonómica o Estatal que implique modificación sustancial de los criterios normativos sobre los que se basa la presente Revisión.

b) La aprobación o revisión de un Plan de Ordenación del territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 1/1994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, o legislación andaluza de rango superior.

Lo anterior se entenderá sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.

c) Cuando la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo y de sus determinaciones motivadas, bien por la elección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas excepcionales de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

d) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, al afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan, e igualmente en caso de urgencia o excepcional interés público.

Artículo 1.1.4. Modificaciones del PGOU.

1.- Se considera como modificación de elementos del Plan aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en esta normativa y, en general, las que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan o la coherencia de sus previsiones por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2.- No alcanzarán la consideración de modificaciones del Plan:

a) La delimitación de unidades de ejecución no previstas expresamente en el Plan de Ordenación Urbanística.

b) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la ley y el propio Plan reservan al planeamiento de desarrollo, según lo previsto en esta normativa.

En particular, se considerarán así los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y de gestión, siempre que no impliquen reducción de los sistemas generales o de los espacios libres. Igualmente, se incluyen en este supuesto las alteraciones, por el planeamiento de desarrollo, de las determinaciones no vinculantes, expresadas en las fichas de planeamiento del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

c) Las alteraciones de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación contenidas en este Plan de Ordenación, que se tramitarán de conformidad a lo previsto para las ordenanzas municipales. Tales determinaciones no básicas se refieren a parámetros de forma y no afectan a edificabilidades ni aprovechamientos urbanísticos.

d) Los acuerdos singulares de interpretación del Plan General y la aprobación de Ordenanzas Especiales, para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, previstas o no en esta Normativa.

e) La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.

3.- La modificación deberá justificar expresamente la necesidad de la alteración propuesta, así como el mantenimiento del modelo territorial del Plan que se modifica y su incidencia sobre éste. Asimismo se justificará la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

Especialmente se deberá justificar la previsión de mayores espacios libres, tanto locales como generales, cuando la modificación suponga un incremento manifiesto del volumen edificable de una zona.

4.- Las modificaciones de elementos del Plan General en función de la determinación objeto de la alteración pueden ser de tres tipos:

a) Puntuales, aquellas modificaciones que no alteran la estructura general y orgánica del territorio ni afectan a la clasificación del suelo o al suelo no urbanizable, y cuya aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento, en virtud de lo prevenido en los artículos 36, 37 y 38 de la L.O.U.A..

b) Sustanciales, aquellas que afecten a los aspectos anteriormente citados, cuya aprobación definitiva será competencia de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en virtud de lo prevenido en los artículos 36, 37 y 38 de la L.O.U.A..

c) Cualificadas, aquellas que tuvieran por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos, que se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 36,37 y 38 de la L.O.U.A. y requerirán el informe favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

Artículo 1.1.5.

Documentación del PGOU: contenido y valor de sus elementos.

El Plan General de Ordenación Urbanística está integrado por los siguientes documentos:

1.- La *Memoria*, con sus anexos, sintetiza la información urbanística, señala los objetivos y generales de planeamiento, y expresa y justifica los criterios seguidos para adoptar sus determinaciones.

2.- *Normas Urbanísticas*. Las presentes normas de régimen urbanístico general, contienen un articulado que recoge y regula el régimen jurídico a que quedan sometidas las distintas clases de suelo. Incorpora, igualmente, fichas reguladoras de los ámbitos de planeamiento y ejecución sistemática, que prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se establece sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas clases o categorías de suelo y los aprovechamientos admisibles sobre el mismo.

Regulan igualmente el régimen de usos, las condiciones generales y particulares de la edificación y la urbanización, así como las disposiciones sobre protección del patrimonio tanto urbano como rural.

3.- *Inventario del Patrimonio Arquitectónico en Suelo No Urbanizable*.

4.- *Documentación gráfica del Plan*:

ORD.1) Plano de "Estructura General y Orgánica del Territorio: Usos globales", a escala 1/10.000, expresa el modelo general de la ordenación elegida definiendo los sistemas generales y la clasificación del suelo, tanto en las determinaciones concernientes a la división del suelo no urbanizable y su delimitación respecto del suelo urbano y urbanizable, como a las distintas situaciones previstas en cada clase de suelo. Consta de tres hojas

ORD.2) Plano de "Clasificación: Ordenación física y alineaciones", a escala 1/2.000 establece la delimitación del Suelo Urbano y Urbanizable con la delimitación de las unidades de ejecución en Suelo Urbano y de los sectores de Suelo Urbanizable. Se señalan las alineaciones en Suelo Urbano y alineaciones indicativas en Suelo Urbanizable. Incluye asimismo la distinción entre tipos de suelo urbanizable –ordenado, sectorizado y no sectorizado- y de suelo urbano -consolidado y no consolidado- Consta de dos hojas.

ORD.3) Plano de "Calificación del Suelo", a escala 1/2.000 señala los usos en las distintas clases de suelo y se localizan los inmuebles objeto de protección. Consta de dos hojas.

ORD.4) Plano de "Inventario del Patrimonio Arquitectónico en Suelo No Urbanizable", a escala 1/10.000. Se sitúan los elementos incluidos en el Catálogo de Protección de Elementos de Interés en Suelo No Urbanizable y el Inventario de Construcciones en Suelo No Urbanizable. Consta de tres hojas

5.- *Estudio de Impacto Ambiental*

Artículo 1.1.6.

Interpretación del PGOU.

1.- La interpretación del Plan General de Ordenación Urbanística corresponde al Ayuntamiento de Dílar en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de la Junta de Andalucía, conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2.- Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la literatura que prevalecerá sobre los planos, en relación con el contexto, con los antecedentes históricos y legislativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

Las determinaciones del Plan General se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón de sus contenidos, conforme a lo señalado en el artículo anterior, y a sus fines y objetivos, expresados en la Memoria.

Si, no obstante la aplicación de éstos criterios interpretativos, subsistiera imprecisión en sus determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro del medio ambiente natural, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y a la satisfacción del interés general de la colectividad.

3.- Los datos relativos a las superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en Suelo urbano y urbanizable, constituyen la mejor aproximación que permite la medición realizada sobre la base cartográfica disponible a escala 1/2.000. En el supuesto de no-coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales) a la que se aplicará en su caso el índice de edificabilidad y/o aprovechamiento urbanístico definido en la ficha de características correspondiente.

4.- Los actos realizados al amparo del texto de una norma del presente Plan General que persigan un resultado prohibido o contrario a dicho Plan o al ordenamiento urbanístico en general se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.

CAPÍTULO SEGUNDO INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 1.2.1.

Publicidad del planeamiento.

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

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

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

Artículo 1.2.2.

Consulta directa.

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

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

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

Artículo 1.2.3.

Informes urbanísticos.

1.- Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, sector o unidad de ejecución, o sobre cualquier otra información o asunto relacionado con el Plan General y su desarrollo, el cual se emitirá, por el servicio

municipal determinado al efecto, en el plazo máximo de un (1) mes desde la fecha de solicitud.

2.- La solicitud de informe irá acompañada de plano de emplazamiento de la finca sobre topográfico oficial a escala 1/2.000, o bien la denominación precisa, en su caso, conforme al Plan General de Ordenación Urbanística, del ámbito de planeamiento o unidad de ejecución objeto de consulta.

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

3.- Cuando se trate de dudas o de distintas interpretaciones suscitadas por diferentes lecturas de los documentos del Plan, serán resueltas por el Ayuntamiento en el plazo máximo de dos (2) meses. La interpretación acordada deberá ser aprobada por el órgano competente municipal y publicada adecuadamente con el fin de que sea generalizable para casos similares.

Artículo 1.2.4.

Cédulas urbanísticas.

1.- Mediante Ordenanza especial se creará y regulará la Cédula urbanística como documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable, a un terreno o edificio determinado, en la fecha de su expedición.

2.- La Cédula se expedirá a solicitud por escrito del interesado, que deberá acompañar la documentación señalada en el punto 2 del artículo anterior, y tendrá el contenido que se señala en los puntos siguientes.

3.- La Cédula tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

- a) Situación de la finca, con expresión de si está o no edificada.
- b) Clasificación y categoría del Suelo en que se haya enclavada.
- c) Área de reparto en que se encuentre con indicación del aprovechamiento medio correspondiente.
- d) Planeamiento de aplicación y, en su caso, figuras complementarias de planeamiento, en particular alineaciones que le afecten, con indicación de sus respectivas fechas de aprobación. Del mismo modo se señalará cualquier instrumento de intervención municipal que pudiera afectar a la finca.
- e) Calificación del Suelo con expresión de los usos, intensidades y tipologías que le asigne el planeamiento, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación.
- f) Aprovechamiento lucrativo resultante de las anteriores condiciones de ordenación, en función de los criterios de cálculo de éste establecido por el Plan General de Ordenación Urbanística o el planeamiento de desarrollo de las mismas.

g) Unidad de ejecución que estuviese delimitada y, sistema de actuación aplicable.

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

i) En su caso, unidad de ejecución o área de reparto donde podrá o deberá hacer efectivo su derecho al aprovechamiento si existiera defecto de aprovechamiento, o a la que estuviese adscrita el terreno en caso de estar prevista la obtención del mismo.

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

Artículo 1.2.5. Valor acreditativo de los informes y cédulas urbanísticas.

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

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

Artículo 1.2.6.

Consultas previas.

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión.

TÍTULO SEGUNDO RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO DIVISIÓN DEL TERRITORIO: CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 2.1.1. Régimen urbanístico del Suelo.

El régimen urbanístico del Suelo y de la propiedad se establece, de acuerdo a la legislación urbanística aplicable mediante:

- a) Clasificación del Suelo, estableciendo su régimen general.
- b) Calificación del Suelo, fijando usos e intensidades de aprovechamiento y marcando zonas de ordenación uniforme.

Artículo 2.1.2. Clasificación del Suelo.

La clasificación del Suelo constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan General de Ordenación Urbanística para las distintas áreas, dentro de las disposiciones legales, se distinguen las siguientes clases de Suelo que se exponen a continuación.

Cada clase de Suelo cuenta con un régimen propio y diferenciado, a efectos de desarrollo y ejecución del Plan General. Los Sistemas Generales cuyo Suelo se obtenga con cargo a otra clase de suelo, está sujeto, a ese exclusivo efecto, al régimen de la clase de Suelo a que se adscriba su obtención.

Artículo 2.1.3. Suelo no urbanizable (SNU).

1.- Es aquel destinado a fines vinculados con la utilización racional de los recursos naturales y la protección del medio ambiente, y por tanto preservado del proceso de desarrollo urbano.

2.- Teniendo en cuenta lo establecido por el artículo 46 de la LOUA, el Plan General determina las siguientes categorías para el Suelo no urbanizable:

I.- *Suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica.*

- Parque Nacional de Sierra Nevada
- Parque Natural de Sierra Nevada.

II - *Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.*

- Suelo adscrito al Sistema de Espacios Libres de la Aglomeración Urbana de Granada. Zona 2. Río Dílar
- Suelo adscrito al Sistema de Espacios Libres de la Aglomeración Urbana de Granada. Zona 3. Río Dílar
- Suelo sometido a restricción de usos y transformaciones por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada. Área agromontana.
- suelos que se destinan al cultivo de secano o regadío eventual integrados en áreas que poseen unas características paisajísticas y culturales dignas de ser protegidas articulando medidas encaminadas a su cualificación ambiental y paisajística.
- suelos integrados en áreas que poseen unas características paisajísticas y culturales dignas de ser protegidas articulando medidas encaminadas a su cualificación ambiental y paisajística.

3.- La delimitación general del Suelo no urbanizable aparece fijada en el plano ORD 1 de "Estructura General y Orgánica del Territorio: Usos globales", y su régimen jurídico se recoge en el Título Tercero sobre Régimen del Suelo no urbanizable de esta Normativa.

Artículo 2.1.4. Suelo urbano (SU).

Comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento del municipio a la entrada en vigor del Plan y aquellas otras que reúnen las condiciones establecidas en los artículos 45 de la L.O.U.A., 8 de la LS-6/98 y 21 del Reglamento de Planeamiento, o las reunirán por la ejecución de éste. Se delimita en los planos ORD1 de "Estructura General y Orgánica del Territorio: Usos globales" y ORD.2 de "Clasificación del Suelo: Ordenación física y alineaciones" y se regula específicamente en el Título Cuarto sobre Régimen del Suelo urbano de esta Normativa.

Artículo 2.1.5. Suelo urbanizable (SUP).

Se caracteriza por estar destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto. En razón de las previsiones en el tiempo y procedimiento que el Plan establece para su incorporación al proceso de desarrollo urbano, se divide conforme a lo permitido por el artículo 47 de la LOUA en tres categorías:

- a) Suelo urbanizable ordenado.
- b) Suelo urbanizable sectorizado.
- c) Suelo urbanizable no sectorizado.

El Suelo urbanizable aparece delimitado en el plano ORD1 de "Estructura General y Orgánica del Territorio: Usos globales" y se regula en el Título Quinto sobre el Régimen del Suelo urbanizable de esta Normativa.

Artículo 2.1.6.

Suelo de Sistemas Generales.

Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos de viario e infraestructura general, espacios libres y dotaciones públicas determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio. El Plan General, en todo caso, adscribe a las distintas clases de suelo los sistemas generales por él previstos.

El señalamiento del Suelo de sistemas generales figura en el plano ORD.1 de “Estructura General y Orgánica del Territorio: Usos globales”.

CAPÍTULO SEGUNDO DESARROLLO SISTEMÁTICO DEL PLAN GENERAL .

Artículo 2.2.1. Subclases de Suelo en función de la ordenación propuesta.

Atendiendo al grado de detalle de la ordenación que establece el Plan General y de la necesidad, por consiguiente, de remitir o no la ordenación detallada de los terrenos a otras figuras de planeamiento, este Plan establece, para cada clase y categoría de Suelo, los siguientes ámbitos:

1.- En el Suelo urbano:

a) Suelo urbano en situación normal.

Ordenado de modo detallado y finalista, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate a través de las correspondientes normas particulares, que en este caso tienen el carácter de Ordenanzas Municipales.

b) Suelo urbano en Reforma. (AR)

Son aquellas áreas del Suelo urbano, para las que el Plan General prevé la modificación de su uso u ordenación, con obtención de nuevo viario, equipamientos o espacios libres. El Plan proyecta su ordenación detallada, para ser desarrollada mediante Estudios de Detalle o difiere la misma a la redacción de Planes especiales de Reforma Interior

2. - En el Suelo urbanizable:

a) Suelo urbanizable Ordenado:

Está constituido por cada uno de los sectores cuya ordenación detallada ya ha sido prevista por el PGOU, no resultando necesario su desarrollo por medio de planes parciales.

b) Suelo urbanizable Sectorizado:

Está constituido por cada uno de los sectores de suelo sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes (PP).

c) Suelo urbanizable No Sectorizado:

Está constituido por cada uno de los sectores de suelo sujetos a desarrollo por medio de los Planes de Sectorización o Planes de Ordenación Intermunicipal correspondientes.

3. - En el Suelo no urbanizable:

a) Suelo no urbanizable regular.

El Plan General establece las categorías en que se divide este suelo a efectos de la normativa de aplicación, respecto a usos, conservación de actividades y protección.

b) Suelo no urbanizable en regeneración.

Está constituido por aquellas áreas en que el plan prevé acciones de eliminación de usos prohibidos o de regeneración ambiental y paisajística. Tales acciones se desarrollarán mediante la redacción de Planes Especiales de Protección y Mejora del Medio Rural y/o la delimitación de las correspondientes Acciones de Restauración y Regeneración

4. - En el Suelo de Sistemas Generales el Plan General ordena directamente determinados elementos o bien remite la ordenación detallada de los mismos al planeamiento especial o, en su caso, parcial correspondiente.

5. - Con independencia de la anterior división, el Plan delimita, en Suelo urbano y urbanizable, aquellas áreas para las que incorpora, con modificaciones o sin ellas, las determinaciones de un planeamiento o gestión anterior, que se regulan con un Régimen Transitorio, según lo establecido en esta Normativa.

Artículo 2.2.2.

División del suelo: gestión.

1.- El Plan General determina la delimitación de sectores continuos y discontinuos de gestión en el Suelo urbano y urbanizable para el reparto de las cargas y beneficios urbanísticos derivados del Plan.

TÍTULO TERCERO RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES.

Sección 1ª. Definiciones, condiciones de desarrollo y categorías en Suelo no urbanizable.

Artículo 3.1.1. Definición del Suelo no urbanizable.

1.- Constituyen el Suelo no urbanizable del término municipal de Dílar, los terrenos que el Plan General incluye en esta clase de suelo en razón de sus valores de orden paisajístico, histórico, arqueológico, científico, ambiental o cultural, por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada o de la legislación sectorial aplicable, en función de su sujeción a las limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, y los que el Plan considera necesario preservar por los valores anteriormente reseñados, así como por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.

2.- El ámbito, situación y la subclasificación de esta clase de suelo respecto a la totalidad del término municipal están grafados en el Plano de "Estructura General y Orgánica del Territorio: Usos globales".

3.- Toda alteración de los límites del Suelo no urbanizable tendrá la consideración de Modificación Sustancial. El reajuste o variación de la adscripción entre distintas categorías dentro de esta clase de suelo se tramitará como Modificación Puntual.

4.- Los terrenos clasificados como no urbanizables carecen, por definición de aprovechamiento urbanístico alguno. En todo caso, el Suelo no urbanizable constituye un estado final en sí mismo durante el período de vigencia del presente Plan General.

5.- Con relación a otras condiciones generales, para implantación de usos permitidos en esta clase de Suelo, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente y al resultado del procedimiento indicado en la Ley 7/94 de Protección Ambiental y sus Reglamentos y en cualquier otro caso, al resultado del análisis de "Efectos Ambientales Municipales", previsto por esta normativa.

Artículo 3.1.2. Condiciones de desarrollo.

1.- Las determinaciones del Plan General sobre el Suelo no urbanizable son inmediatamente ejecutivas. Dentro del desarrollo sistemático del Plan, se establecen en el Suelo no urbanizable los siguientes ámbitos:

- Suelo no urbanizable regular. Donde se establecen las categorías en que se divide este Suelo a efectos de la normativa de aplicación, respecto a usos, conservación de actividades y protección.

- Suelo no urbanizable en regeneración. Constituido por aquellas áreas en las que el Plan prevé acciones de eliminación de usos prohibidos o de regeneración ambiental y paisajística. Estas acciones se desarrollarán

mediante la redacción de Planes Especiales de Protección y Mejora del Medio Rural y/o la delimitación de las correspondientes Acciones de Restauración y Regeneración.

2.- No obstante, se podrán redactar Planes Especiales a instancias de la Administración en los siguientes casos:

a) Para el desarrollo de los Sistemas Generales ubicados en esta clase de Suelo.

b) Actuaciones de la Administración, no previstas en este Plan General.

c) Para el establecimiento de medidas de protección en áreas, señaladas o no, en este Plan, por los Organismos competentes.

d) Para protección del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas (bellezas naturales, predios rústicos de pintoresca situación, edificios aislados de interés, parques y jardines destacados, perímetros edificados). Esta protección se concretará mediante la redacción de un Catálogo de los bienes afectados o protegidos.

e) Para la protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos situados en sus márgenes.

f) Cualesquiera otras finalidades análogas a las indicadas con anterioridad.

g) Planes Especiales en Áreas de promoción de usos turísticos-recreativos compatibles con el medio natural, en las zonas delimitadas en el presente PGOU o en aquellas otras que el Ayuntamiento de Dílar delimite en las categorías de suelo urbanizable en que estén autorizados.

3.- En aquellas áreas de suelo no urbanizable que el Plan otorgue la posibilidad de llevar a cabo actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, éstos podrán materializarse en las condiciones establecidas por el artículo 52 de la LOUA y por el presente PGOU. En tales supuestos el promotor de la actuación vendrá obligado al pago de la prestación compensatoria a que se refiere el aludido art. 52 de la LOUA, la cual queda fijada para el municipio de Dílar en el 5% del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. En el caso de actuaciones consideradas como Actuaciones de Interés Público de uso dotacional, dicha prestación compensatoria será del 2,5%.

Artículo 3.1.3. Categorías en el Suelo no urbanizable.

1.- Se definen como Categorías en Suelo no urbanizable la división territorial del mismo atendiendo a sus características intrínsecas naturales, medioambientales, paisajísticas y económicas. Las categorías abarcan, por tanto, zonas del territorio y su denominación corresponde a los usos y actividades que tradicionalmente se han venido desarrollando en ellas.

2.- Las Categorías establecidas en el Suelo no urbanizable están reguladas por las determinaciones que se desarrollan en el presente Plan General –concretamente contenidas en este Título– sin perjuicio del cumplimiento de cuantas normas legales específicas pudieran ser de aplicación, como pueden ser el Plan Subregional de la Aglomeración Urbana de Granada, Plan Forestal Andaluz, Ley de Espacios Naturales Protegidos, Ley Andaluza de Protección Ambiental, Ley de Carreteras, Ley de Aguas, etc.

3.- Teniendo en cuenta lo anterior así como lo establecido por el artículo 46 de la LOUA, el Plan General determina las siguientes categorías para el Suelo no urbanizable:

I.- *Suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica.*

- Parque Nacional de Sierra Nevada
- Parque Natural de Sierra Nevada.

II - *Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.*

- Suelo adscrito al Sistema de Espacios Libres de la Aglomeración Urbana de Granada. Zona 2. Río Dílar
- Suelo adscrito al Sistema de Espacios Libres de la Aglomeración Urbana de Granada. Zona 3. Río Dílar
- Suelo sometido a restricción de usos y transformaciones por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada. Área agromontana.
- Suelos que se destinan al cultivo de secano o regadío eventual integrados en áreas que poseen unas características paisajísticas y culturales dignas de ser protegidas articulando medidas encaminadas a su cualificación ambiental y paisajística.
- Suelos integrados en áreas que poseen unas características paisajísticas y culturales dignas de ser protegidas articulando medidas encaminadas a su cualificación ambiental y paisajística.

Sección 2ª. Disposiciones comunes a todas las Categorías de Suelo no urbanizable.

Artículo 3.1.4.

Condiciones generales comunes a todos los usos en Suelo no urbanizable.

1.- Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevan las actuaciones permitidas por el presente PGOU, se establece una prestación compensatoria que gestionará el Ayuntamiento de Dílar. Esta prestación se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia y será de una cuantía del 5% de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y

equipos. En el caso de actuaciones consideradas como Actuaciones de Interés Público y de uso dotacional, dicha prestación compensatoria será del 2,5%.

2.- Según lo previsto en el artículo 52.4 de la LOUA, para garantizar la efectividad de las disposiciones normativas en el Suelo no urbanizable se consideran actos sometidos a petición de licencia municipal cualquier uso permitido en la presente normativa sea cual sea la categoría donde se pretenda desarrollar. Cualquier petición sobre los distintos usos deberá referirse a su situación dentro del Polígono catastral y parcela correspondiente conforme al plano parcelario de rústica vigente. En caso de autorización de usos compatibles que se ajusten a los requisitos contemplados en los artículos correspondientes, el Ayuntamiento exigirá un Aval proporcionado a la incidencia de la actuación sobre el medio y que como mínimo será del 10% sobre el Presupuesto del Proyecto presentado. Este Aval se corresponde con la prestación de garantía señalada en el artículo 52.4 de la LOUA Una vez otorgada la licencia y obtenida la primera ocupación de la actividad correspondiente, se procederá a la devolución del mismo.

3.- En caso de que exista una edificación consolidada sobre una parcela en la que se pretenda establecer cualquiera de los usos permitidos, deberá ser utilizada obligatoriamente para la instalación.

4.- Los vallados o cerramientos de parcelas irán condicionados a que sean respetadas las servidumbres de las carreteras, caminos o elementos del territorio, ejecutándose con al menos 5 metros de retranqueo desde el eje del camino. Estos vallados pueden estar condicionados a que su entramado sea de origen vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso primario dominante del suelo no urbanizable.

5.- El vertido de escombros y otros residuos que se produzcan en aplicación de la implantación de los distintos usos queda expresamente prohibido en todo el ámbito del suelo no urbanizable. Los autores de los mismos podrán ser sancionados por el Ayuntamiento y además estarán obligados a restituir el medio afectado. Los propietarios de parcelas que presenten acumulación de residuos serán requeridos por el Ayuntamiento para responder del estado de los terrenos e igualmente podrán ser sancionados y obligados a restituir el mismo.

6.- Respecto a los servicios municipales de Abastecimiento de Agua y Saneamiento, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) En el Suelo no urbanizable se adoptarán medidas para la sustitución de los pozos negros existentes por fosas sépticas. Las licencias que se concedan para los distintos usos irán condicionadas a que los Proyectos que los desarrollen contengan el tratamiento de las aguas residuales mediante fosas sépticas individuales o colectivas, lagunas de aireación y decantación, depuradoras convencionales u otro tipo de depuración que ofrezca garantías técnicas y que asegure la no contaminación freática.

b) Dadas las características propias de esta clase de suelo, la acometida de agua no será objeto de concesión por parte del Ayuntamiento. No obstante, aquellos usos permitidos y cuya implantación no es la meramente agrícola, solicitarán a la Confederación Hidrográfica autorización para llevar a cabo los sondeos necesarios con objeto de hacer posible el desarrollo del uso permitido.

7.- Las edificaciones que se construyan para albergar los distintos usos, deberán tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño posible al paisaje natural. El Proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente y el Ayuntamiento podrá imponer la sustitución de los mismos tomando como referencia las tipologías de la zona, si estos no fuesen los adecuados para el medio en el que se ubican.

8.- Los usos permitidos en el Suelo no urbanizable que generen el uso de vehículos, deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela catastral.

9.- La separación a linderos privados de cualquier edificación será como mínimo de 6 metros. En caso de linderos públicos se tendrá en cuenta lo establecido por la legislación sectorial correspondiente. En el caso de caminos públicos, las edificaciones se separarán como mínimo 7 metros de su arista exterior.

10.- Cualquier uso permitido en el ámbito del suelo no urbanizable para el que sea necesario presentar Proyecto de construcción deberá tener en cuenta que están terminantemente prohibidos los sótanos.

11.- En aquellos casos que se compruebe el incumplimiento de algunos de los requisitos antes mencionados o de los contenidos de la normativa particular, podrá ocasionar la no-devolución del aval requerido para la realización de las obras y su posterior ejecución con el fin de subsanar las deficiencias detectadas, sin perjuicio de las acciones sancionadoras que correspondan.

12.- Los caminos rurales son aquéllas vías de tránsito que aparecen en el Suelo no urbanizable para dar entrada a las distintas parcelas o fincas rústicas. Tendrán consideración de caminos rurales aquellos que existen en la actualidad y se encuentran por lo tanto, grafiados en los planos catastrales.

Las servidumbres que les afectan por ser elementos de uso y dominio público, serán respetadas por los propietarios que les afecten. El mantenimiento de los caminos será competencia de dichas propiedades. Cualquier arreglo o mantenimiento de ellos se realizará a base de rellenos con tierra y arena, al objeto de mantener las características actuales.

13.- Lo dispuesto en el presente Título lo es sin perjuicio de la necesidad de solicitar Licencia de Actividad según la legislación vigente para las instalaciones que así lo requieran.

Artículo 3.1.5. Estructura parcelaria y unidad mínima de actuación.

1.- A efectos del Suelo no urbanizable, se considera como estructura parcelaria la contenida en los planos catastrales de rústica del municipio de Dílar a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística. Se entiende que estas unidades parcelarias que contienen los planos son las que estarán vigentes tras su aprobación y será sobre ellas donde se materialicen las distintas peticiones sobre la posibilidad de segregación o agregación.

2.- Se define como Unidad Mínima de Actuación a aquella parcela que cuenta con la superficie mínima especificada para cada categoría de Suelo no urbanizable a fin de ser susceptible de contener los distintos usos compatibles con las limitaciones y condiciones expuestas en el presente Título.

Artículo 3.1.6.

Parcelación y segregación de fincas.

1.- Todos los actos de parcelación, división o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal o a la declaración de su innecesariedad por parte del Ayuntamiento.

2.- Los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán utilizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de fincas o terrenos en esta clase de suelo sin la acreditación de la preceptiva licencia municipal que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura. Alternativamente podrán exigir y testificar el certificado municipal de la innecesariedad de la licencia.

3.- Con el objetivo de evitar la aparición de parcelaciones urbanísticas, no se permitirá, cuando se pretendan usos edificatorios, la parcelación, división o segregación de fincas que figuren como unidades catastrales independientes en la Revisión Catastral de Rústica inmediatamente anterior a la aprobación de este Plan, aunque las fincas resultantes tuviesen una superficie igual o superior a la parcela mínima de actuación establecida.

A tales efectos el Ayuntamiento certificará, previamente al otorgamiento de la licencia, que la finca que se vincula a la edificación figura como unidad catastral en dicha Revisión Catastral y, una vez otorgada la licencia, la finca se inscribirá en el Registro de la Propiedad como inedificable para futuras divisiones o segregaciones, debiendo quedar incluida tal condición en dicha licencia.

4.- Cuando la parcela o parcelas resultantes de una división, segregación o parcelación de terrenos tengan una superficie inferior a la unidad mínima de actuación establecida por este Plan, teniendo en cuenta cada categoría de suelo no urbanizable, deberá hacerse constar en la licencia municipal o en el certificado de su innecesariedad la imposibilidad de edificar sobre las mismas debiendo quedar reflejada su condición de parcelas no edificables tanto en las correspondientes escrituras como en su inscripción registral.

5.- En Suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se entenderá por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población de acuerdo a la definición que este Plan establece para este concepto y teniendo en cuenta las condiciones que el mismo establece para evitar el riesgo de su aparición y desarrollo.

6.- En Suelo no urbanizable sólo se permiten parcelaciones rústicas. Se entenderá por parcelación rústica la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otro uso de carácter no edificatorio y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente (agraria, forestal, etc.). No se podrá realizar ningún tipo de parcelación rústica en fincas en las que existan construcciones ilegales.

7.- En todo caso será considerada ilegal cualquier parcelación que incumpla estas normas pudiendo dar lugar a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad en los términos previstos en el artículo 160 de la L.O.U.A..

8.- Para las distintas categorías de Suelo no urbanizable que este Plan General define y delimita, el régimen concreto de parcelación será el definido en su normativa particular.

Artículo 3.1.7. Condiciones de las obras de Infraestructura.

1.- En ejecución del Planeamiento Especial redactado, o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo, podrán realizarse, sobre Suelo no urbanizable, obras de infraestructura de acuerdo con Proyecto Técnico que se redactará a tal efecto. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen Proyecto, relacionadas con el uso asignado.

2.- Todas ellas están sujetas a la licencia municipal. Además se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección y, en su caso, las Normas Particulares para las distintas categorías del suelo no urbanizable.

Artículo 3.1.8. Regulación de las edificaciones existentes.

1.- El Plan General reconoce y asume todas las edificaciones de carácter residencial consolidadas en el Suelo no urbanizable, sin perjuicio del régimen urbanístico aplicable en función de las determinaciones de la presente Normativa, en atención a los siguientes criterios:

a) *Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico en Suelo No Urbanizable.* En estas edificaciones se podrá intervenir, con las limitaciones establecidas en este Título o las recogidas en la normativa de protección según los niveles asignados. Este documento se incluye en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de este P.G.O.U. de Dílar.

b) *Inventario de Construcciones en Suelo No Urbanizable.* Edificaciones existentes, sin interés específico, bien sean de carácter aislado, bien formando parte de núcleos rurales tradicionales, consolidadas con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias 96. Se reconocen estas edificaciones con su volumen actual consolidado, siéndoles de aplicación igualmente las condiciones generales en cuanto a rehabilitación y reutilización de las edificaciones contenidas en este Título. Se incluyen en este grupo, aquellas edificaciones que han sido objeto de autorización con el desarrollo anterior del planeamiento. Este documento se incluye en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de este P.G.O.U. de Dílar.

c) Edificaciones construidas, modificadas o ampliadas con posterioridad a la aprobación de las NNSS 96, ejecutadas sin licencia o en disconformidad con ella. Estas edificaciones quedan –respecto a lo que no se ajusta a lo dispuesto en esta Normativa– en situación de fuera de ordenación y no podrán ejecutarse obras de rehabilitación, mejora, ampliación o reutilización sin la necesaria

adaptación a lo dispuesto en esta Normativa si ello fuera posible, sin perjuicio además de la tramitación del procedimiento disciplinario correspondiente que no finalizará hasta la restitución del orden urbanístico alterado.

Artículo 3.1.9. Concepto de Núcleo de Población.

1.- Se entiende por núcleo de población, el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado y que está constituido por la agregación de unidades familiares que no están vinculadas a la producción agraria, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ella, y cuyo suelo puede ser susceptible de delimitarse como Suelo urbano.

2.- Las condiciones objetivas generales que dan lugar a la formación de un núcleo de población son las siguientes:

a) La parcelación del suelo realizada con la finalidad de su urbanización. Se entenderá por tal parcelación, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando en ella se dé alguno de los supuestos siguientes: tipología, morfología y estructura del asentamiento en contradicción con las pautas tradicionales de ocupación del territorio, accesos señalizados, previsión de nuevas vías rodadas, servicios de agua, energía eléctrica y saneamiento.

b) Ausencia en los títulos de compra o alquiler de las parcelas, de cláusulas que obliguen a su cultivo y explotación agrícola así como la existencia de publicidad fija o provisional en el terreno de ventas de parcelas.

c) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o la existencia de edificaciones en bloques de pisos en propiedad horizontal.

d) El cambio del uso agrícola, forestal o ganadero, en otros usos, salvo en los casos de edificación relacionados con los usos permitidos por esta Normativa.

e) La aparición de edificaciones en este suelo con características propias de núcleos urbanos tales como edificios comerciales, de reunión, etc., destinados al servicio de los asentamientos que puedan ubicarse en este suelo.

f) La dotación de infraestructuras o instalaciones que no estén destinadas a los usos propios del mismo o de los edificios excepcionalmente permitidos en él.

g) Toda actuación que se lleve a cabo y que comporte una transformación del su valor inicial en valor urbanístico

3.- Serán medidas que impidan la posibilidad de formación de núcleo de población, las siguientes:

a) Las adoptadas en esta Normativa para impedir o prohibir que surjan las condiciones que den lugar a la formación de núcleo de población.

b) Las limitaciones de uso en cada categoría de suelo no urbanizable.

c) La prohibición expresa de esta Normativa de construir edificios unifamiliares aislados o bien edificios destinados a vivienda colectiva.

Artículo 3.1.10. Instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social.

1.- La declaración de Utilidad Pública e Interés Social será de aplicación a los usos permitidos en cada categoría de suelo no urbanizable de protección especial y de acuerdo a la legislación vigente. No obstante, se someterán a los siguientes requisitos:

- Altura máxima 7 metros, salvo justificación expresa por las características concretas de la actividad.
- Unidad Mínima de Actuación: Para actividades compatibles: 25.000 m².
- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%.
- Las fincas donde se implante una instalación de utilidad pública o interés social adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable por el presentes PGOU será de 250 metros.

2.- La licencia o autorización para este tipo de instalaciones contendrá el compromiso de restitución de la parcela objeto de la actividad a su estado natural en el caso de cese o desaparición de la misma, sin que pueda reconvertirse a usos distintos del inicialmente autorizado, salvo nueva iniciación del procedimiento.

CAPÍTULO SEGUNDO

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

Artículo 3.2.1.

Disposición General.

1.- Sin perjuicio de las medidas particulares de protección que se establecen en los diferentes Capítulos de esta Normativa, serán de obligado cumplimiento en la totalidad del término municipal las Normas Generales de Protección que contiene este Capítulo las cuales han sido establecidas a partir de las determinaciones de la legislación y el planeamiento sectorial de rango superior. Concretamente se reflejan las normas de protección referidas a:

- La Ley 29/1.985 de 2 de Agosto de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Modificada por la Ley 46/1.999 de 13 de Diciembre.
- Ley 2/1.992 de 15 de Junio, Forestal de Andalucía.
- La Ley 2/1.989 de 18 de Julio, Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.
- Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía y sus Reglamentos.
- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada. Aprobado Definitivamente el 28 de Diciembre de 1.999.
- La Ley 3/94 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias y sus Reglamentos.

2.- Esta Normativa constituye en su conjunto el marco legal donde necesariamente deberán insertarse todas las actuaciones, tanto públicas como privadas en ejercicio de las facultades edificatorias o de usos del Suelo, por razón de la defensa del dominio público y del patrimonio natural o cultural.

Artículo 3.2.2.

Protección de cauces, riberas y márgenes.

1.- Según lo dispuesto en la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico integran el dominio público hidráulico, los siguientes bienes:

Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, los lechos de los lagos y lagunas, los embalses superficiales en cauces públicos y los acuíferos subterráneos, a los efectos de disposición o de afección de los recursos hídricos.

2.- Los usos próximos a los cauces naturales estarán sujetos en toda su extensión a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 metros de anchura en la que quedarán condicionados los usos y actividades que se desarrollen. Las dos zonas, servidumbre y policía, mantendrán los fines que para ellas contempla el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

3.- En cualquier caso quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y ramblas así como en los terrenos inundables. Las extracciones de áridos, obras para instalación de piscifactorías o similares así como otras que afecten al dominio público hidráulico deberán obtener la autorización exigida por la legislación sectorial junto a la correspondiente licencia municipal y Estudio de Impacto Ambiental.

4.- Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no se contradigan con lo dispuesto anteriormente. Asimismo se podrán practicar senderos para la práctica del senderismo, footing, ciclismo, etc., siempre que sus dimensiones sean las mínimas imprescindibles a tales fines y su ejecución se realice con todas las medidas preventivas y correctoras necesarias para evitar los impactos ecológicos.

5.- La ordenación de usos de las márgenes y zonas de protección que se realice en desarrollo del Plan General, comprenderán las medidas necesarias para la mejor protección de estos cauces.

Artículo 3.2.3. Protección de las aguas subterráneas.

1.- Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales, el empleo de pozos, zanjas o galerías como cualquier otro dispositivo destinado a verter dichos residuos a los cauces públicos o subterráneos.

2.- La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de las viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. Los vertidos deberán contar con un tratamiento que garantice su conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Dichos vertidos deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

3.- El tratamiento de las aguas residuales deberá realizarse en las instalaciones habilitadas para esta función, E.D.A.R., de modo que las aguas resultantes se ajusten a las normas establecidas sobre calidad de las aguas.

4.- Para la obtención de licencia urbanística correspondiente a cualquier uso o actividad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

Artículo 3.2.4. Protección de las masas arbóreas y de los terrenos forestales.

1.- Se considerarán masas arbóreas sujetas a esta Normativa las que reúnan alguna de las siguientes características:

a) Se sitúen en zonas de uso o dominio público o de protección de infraestructuras.

b) Estén integradas en espacios catalogados o zonas expresamente delimitadas por este Plan.

2.- Las masas forestales existentes poseen una finalidad protectora de los suelos que poseen una gran erodibilidad. Es prioritaria su conservación e incremento de su área. La tala de árboles situados en estas masas forestales quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, previa autorización de la administración competente en la materia (Consejería de Medio Ambiente).

3.- El Ayuntamiento solicitará informe preceptivo a la Delegación de Medio Ambiente cuando las posibles modificaciones o revisiones que en el futuro puedan realizarse al planeamiento general prevean alterar la clasificación de los terrenos forestales.

4.- La realización de nuevas plantaciones se efectuará según un proyecto de restauración que contemple las características ecológicas y de las comunidades y especies autóctonas.

5.- La desaparición total o parcial de masas forestales por incendio, uso de agente químico o causa similar, no dará lugar a una nueva clasificación de Suelo, siendo por el contrario obligatorio realizar y ejecutar un proyecto de restauración vegetal cuya finalidad sea restituir la masa perdida o conseguir la vegetación más adecuada a las características ecológicas del terreno.

6.- En aplicación de la Ley Forestal de Andalucía, en los terrenos forestales se deberán llevar a cabo por los titulares de los mismos, aquellas actuaciones de carácter obligatorio marcadas por dicha ley. Igualmente y al objeto de conseguir los objetivos marcados por la Ley para estos espacios, la Administración competente podrá establecer con los propietarios cuantos convenios, acuerdos o contratos, públicos o privados, estimen convenientes siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico o al interés público.

7.- Se evitará la introducción y proliferación de especies, subespecies o razas geográficas distintas de las autóctonas, en la medida que puedan competir con estas, alterar su pureza genética o los equilibrios ecológicos.

Artículo 3.2.5. Protección atmosférica.

1.- La implantación de actividades que se crea conveniente, precisará de informe previo a la licencia, emitido por la Consejería de Medio Ambiente, en el que se indique la conveniencia o no de autorizar dichas actividades en función de las condiciones climatológicas particulares de la zona, en el que habrá de considerar el régimen de vientos y las posibilidades de que se produzcan inversiones térmicas, como mínimo.

2.- No se concederá licencia urbanística ni de apertura a aquellas actividades que, a través de su incidencia atmosférica afecten negativamente a los núcleos de población.

Artículo 3.2.6.

Protección del suelo.

1.- Las solicitudes de licencia urbanística para realizar actividades que supongan la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15% ó a un volumen superior a los 5.000 m³, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios que garanticen la ausencia de impactos negativos sobre la estabilidad o erosión de los suelos.

2.- La creación de vertederos de inertes y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento y funcionamiento, mediante el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 3.2.7.

Protección del paisaje.

1.- Con el fin de preservar la calidad estética del paisaje, no se concederá autorización a Proyectos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural. Las actividades que puedan implantarse y que a su vez puedan generar impacto paisajístico, deberán realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

2.- Las obras que lleven consigo desmontes o terraplenes deberán llevar aparejado un tratamiento superficial que incluya la restauración o plantación de especies vegetales al objeto de minimizar el posible impacto sobre el paisaje.

Artículo 3.2.8.

Protección de la fauna.

1.- La instalación de vallados, cercas o cerramientos con fines cinegéticos se podrá autorizar siempre que la solicitud de licencia urbanística vaya acompañada del informe emitido por el organismo competente que justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2.- Aquellas actividades que supongan una alteración importante de la cubierta vegetal llevarán preceptivamente un informe previo de la Administración ambiental sobre la importancia de la zona afectada y los hábitats de especies protegidas así como de las medidas correctoras que se puedan llevar a cabo para prevenir las alteraciones que se puedan ocasionar.

Artículo 3.2.9.

Protección de las vías pecuarias.

1.- Las vías pecuarias que existen en el término municipal una vez se ha procedido a su clasificación y deslinde quedan sometidas al régimen de protección contemplado en la Ley 3/1.995 de 23 de Marzo, teniendo la Clasificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Vía Pecuaria. Se señalan en la documentación gráfica del presente PGOU.

2.- Por razones de interés público, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles o complementarios de éste. Dichas ocupaciones serán sometidas a información pública por espacio de un mes.

3.- Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.

4.- La vías pecuarias que se encuentren próximas a zonas urbanas o urbanizables se señalarán mediante carteles informativos que señalen la existencia de dichas vías pecuarias y la prohibición de su utilización para el tránsito de cualquier vehículo motorizado, así como la realización de actividades permanentes ajenas al uso agropecuario.

5.- En caso de que fuera necesario durante las obras el uso u ocupación temporal de alguna vía pecuaria para otras actividades ajenas al uso agropecuario, se deberá solicitar la autorización a esta Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 3.2.10.

Medidas de protección y prevención ambiental.

1.- Todas las actividades compatibles en el Suelo no urbanizable del término municipal que se encuentren incluidas en los Anexos I, II y III de la Ley 7/94 de Protección Ambiental quedarán sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental ó Calificación Ambiental según proceda. En lo referente al procedimiento a seguir en tales Estudios, se estará a lo dispuesto en sus respectivos Reglamentos vigentes.

2.- Asimismo se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en los Reglamentos de Residuos y Reglamento de la Calidad del Aire de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3.- Análisis de los Efectos Ambientales. Documento que garantiza las medidas de protección para determinados usos y cuyo contenido se especificará según la actividad a desarrollar una vez que se determine la compatibilidad de la misma. Este documento será exigido por el Ayuntamiento y su aprobación condicionará la licencia del uso solicitado. Su contenido, en líneas generales, se ajustará a los siguientes requisitos: Identificación de uso y de los efectos ambientales de su implantación, concreción de las medidas correctoras o de regeneración que se van a llevar a cabo, incidencia del uso en el entorno y el paisaje y valoración económica estimada para la implantación de dichas medidas de adaptación al medio.

Artículo 3.2.11.

Protección del Sistema de Espacio.

1.- Todas las actividades compatibles en el Suelo no urbanizable del término municipal que se encuentren incluidas en los Anexos I, II y III de la Ley 7/94 de Protección Ambiental quedarán sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental ó Calificación Ambiental según proceda. En lo referente al procedimiento a seguir en tales Estudios, se estará a lo dispuesto en sus respectivos Reglamentos vigentes.

2.- Asimismo se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en los Reglamentos de Residuos y Reglamento de la Calidad del Aire de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3.- Análisis de los Efectos Ambientales. Documento que garantiza las medidas de protección para determinados usos y cuyo contenido se especificará según la actividad a desarrollar una vez que se determine la compatibilidad de la misma. Este documento será exigido por el Ayuntamiento y su aprobación condicionará la licencia del uso solicitado. Su contenido, en líneas generales, se ajustará a los siguientes requisitos: Identificación de uso y de los efectos ambientales de su implantación, concreción de las medidas correctoras o de regeneración que se van a llevar a cabo, incidencia del uso en el entorno y el paisaje y valoración económica estimada para la implantación de dichas medidas de adaptación al medio.

CAPÍTULO TERCERO DEFINICIÓN DE LOS USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE EN SUS DISTINTAS CATEGORÍAS.

Sección 1ª. Definición y clases de usos.

Artículo 3.3.1. Clases de usos en Suelo no urbanizable según su asignación

1.- Los Suelos clasificados como no urbanizables y sus correspondientes Categorías deben destinarse, como regla general, a los usos propios de su naturaleza por la cual han sido objeto de protección. Sobre la base de esto, los usos en el Suelo no urbanizable según su grado de asignación, se dividen en:

- *Usos Genéricos*. Son aquellos usos que caracterizan de forma generalizada los distintos ámbitos que componen el suelo no urbanizable. Son por lo tanto usos dominantes en el territorio aunque permiten a su vez la existencia de otros usos.
- *Usos Detallados*. Estos usos permiten a su vez la compatibilidad de ciertas actividades ligadas con el desarrollo de esta clase de suelo.

Artículo 3.3.2. Clases de Usos según su grado de implantación, regulación y/o adecuación.

Atendiendo a su implantación, regulación y/o adecuación, los usos en el Suelo no urbanizable se clasifican en:

- *Usos Permitidos*. Se corresponden con todos los usos genéricos y detallados que caracterizan el ámbito del suelo no urbanizable.
- *Usos Prohibidos*. Son aquellos usos cuya implantación está expresamente prohibida por esta Normativa ya que se entiende que los mismos imposibilitan y devalúan el grado de potencialidad del suelo no urbanizable y de los valores por los que han sido expresamente objeto de especial protección, o que la legislación sectorial impide.
- *Usos Provisionales o Temporales*. Son aquellos usos que no estando prohibidos, se establecen legalmente de manera temporal. Para su autorización será requisito indispensable su justificación y conveniencia. Estos usos deberán ser erradicados una vez cumplan la función para la cual se ve la necesidad de su autorización.
- *Usos Adaptables*. Son aquellos usos que, desarrollados con anterioridad a la aprobación del presente documento de Plan General de Ordenación Urbanística de Dílar, y que incumplen los parámetros regulados por esta Normativa, pueden por lo tanto adaptarse a estas mediante adquisición de terreno u otras medidas correctoras (demoliciones, corrección de actuaciones, etc.). Esta adaptación será obligatoria cuando

pretendan desarrollar actuaciones que afecten a dichos parámetros, o les sea exigible por aplicación de cualquier legislación sectorial vigente.

Artículo 3.3.3. Tipos de Usos del Suelo no urbanizable.

1. Los distintos tipos de usos regulados en estas Normas son los que se relacionan a continuación:

Usos genéricos

1. AGRÍCOLA

2. FORESTAL

3. GANADERO

4. ENCLAVES
EXCEPCIONALES.

Usos detallados

1.1. Agrícola de Regadío
1.2. Agrícola Arbóreo.
1.3. Agrícola de Huertos.
1.4. Agrícola de Viveros e Invernaderos
1.5. Agrícola de Frutales.

2.1. Forestal de Repoblación.
2.2. Forestal Autóctono.
2.3. Cinegético.
2.4. Viveros de repoblación.

3.1. Intensivo.
3.2. Extensivo.

4.1. Espacios de ocio y recreo.
4.2. Equipamiento Comunitario.
4.3. Infraestructuras
4.4. Enclaves industriales y análogos.

2. Cualquier otro uso no incluido en los anteriores, se regulará por las condiciones, tanto generales como particulares con el que sea funcionalmente más semejante, en el caso de estar autorizada su implantación.

Sección 2ª . Definición de los usos del Suelo.

Artículo 3.3.4.

Definición del uso Agrícola.

1.- Se define como uso Agrícola el cultivo y explotación agraria del territorio. Se incluyen toda la diversidad de cultivos tanto de secano como de regadío.

2.- La diversidad del uso Agrícola bien sea de secano o de regadío constituye, de un lado, la heterogeneidad en materia de recursos productivos, y de otro, materializa el rendimiento diversificado del uso de este Suelo. Se explica esta diversidad cuando se analizan las diferencias entre los distintos tipos de cultivos:

- Cultivos Agrícola de regadío: Pertenecen a este uso, los cultivos intensivos de regadío, abarcando distintas especies: herbáceos, forrajeros, etc.

- Cultivos Agrícolas Arbóreos: Plantaciones arbóreas de fácil crecimiento y alta rentabilidad económica.

- Agrícola de Huertas: Cultivos en pequeña escala de hortalizas, acompañados a veces de cultivos frutales.

- Agrícola de Viveros e Invernaderos: Plantas y semillas desarrolladas con condiciones especiales cuyo crecimiento y productividad se adapta a las condiciones de este territorio.

- Agrícola de Frutales: Cultivos dedicados a la plantación de árboles frutales adaptados a las condiciones climáticas.

3.- A la vez, esta variedad de cultivos imprime en el espacio, no solamente la posibilidad productiva, sino una caracterización del paisaje que se observa y que en función de estos cultivos, adquiere una relevancia notable.

Artículo 3.3.5.

Definición del uso Forestal.

1.- El uso Forestal se extiende en aquellos ámbitos donde predominan las masas arbóreas, arbustivas o matorrales, bien sean autóctonos o de repoblación, cuya preservación garantiza el mantenimiento del equilibrio natural, permite la regeneración de ecosistemas más maduros y evita los daños ambientales derivados de procesos naturales como riadas, deslizamientos, inundaciones, etc.

2.- Lo integran aquellos usos conducentes a la conservación y explotación de los terrenos en su estado natural, con vegetación autóctona, o los que permite la Ley 2/1992, de 15 de Junio, Forestal de Andalucía.

Artículo 3.3.6.

Definición del uso Ganadero.

1. Se entiende por uso Ganadero la posibilidad que ofrece el territorio para implantar actividades ganaderas que no supongan alteración de sus valores, permitiendo aquellas actividades relacionadas con la cría y explotación del ganado, cualquiera que sea su especie.

2. Las distintas técnicas de producción empleadas (intensivas, extensivas), integra la variedad de este uso. La primera está relacionada con la explotación del ganado en régimen de estabulación, en esta caso la relación ganado/suelo ocupado es elevada. La segunda supone la alimentación del ganado en el medio donde se enclava, con bajos rendimientos y donde la relación cabezas de ganado/ suelo utilizado muy baja.

3.- Este tipo de Suelo permite implantaciones para el desarrollo de actividades productivas.

Artículo 3.3.7.

Definición del uso Enclaves Excepcionales.

1.- Este uso del Suelo recoge por un lado, las situaciones que de hecho se han producido en el Suelo no urbanizable por falta de una regulación expresa antes de las Normas Subsidiarias del 96. Estas situaciones y debido a su antigüedad son objeto de reconocimiento en esta Normativa. Se incluyen en este uso del suelo las situaciones que a continuación se describen:

- Actividades recreativas que albergan el ocio y disfrute del medio natural por parte de los ciudadanos y que tradicionalmente han venido de alguna forma integrando la relación ciudadano-entorno.
- Equipamientos de distinto tipo que dan servicio al ciudadano con independencia de su titularidad pública o privada y cuya implantación se ha producido por la ausencia de regulación expresa del suelo no urbanizable.
- Las infraestructuras en todos sus niveles son otros elementos transformadores del uso original del suelo. Dentro de este nivel, se incluyen las vías de comunicación, los caminos rurales de acceso a la estructura parcelaria, los encauzamientos y acequias; los elementos naturales del territorio así como, instalaciones que dan servicio a los ciudadanos y que su implantación necesariamente debe ser en el suelo no urbanizable, caso de las depuradoras, depósitos de agua, etc.
- Por último, y dentro de estos enclaves excepcionales se encuentran las industrias, cortijos, molinos, pozos, etc., cuya implantación se debe a razones de oportunidad en la mayoría de los casos.

Se reconocen únicamente las situaciones actuales y estas no podrán superar la edificabilidad total de 0'4 m²/m² en las industrias existentes en la Categoría de Suelo no urbanizable de Protección Especial Agrícola.

Sección 3ª. Usos de la edificación para el desarrollo de las actividades en los distintos Usos del Suelo.

Artículo 3.3.8.

Usos de la edificación en los distintos Usos del Suelo.

1.- Los usos descritos así como los distintos grados detallados en los mismos necesitan para su desarrollo una serie de actividades y edificaciones. Estos usos de la edificación están estrechamente relacionados con la propia naturaleza del suelo agrícola. Siendo los siguientes:

- CASETAS PARA DISTINTAS INSTALACIONES.

Estas edificaciones cuyo cometido es el de dar cobertura a las distintas instalaciones que deben realizarse en favor de un mejor rendimiento agrícola,

tales como bombas de riego, contadores, etc., se autorizarán con la superficie mínima edificada que necesiten para tales fines siempre que su justificación venga avalada por la Compañía Suministradora que realice la instalación.

- CASETAS DE APEROS.

Las casetas de aperos de labranza deben de estar ligadas a la explotación intensiva de parcelas de pequeño tamaño, que constituyen una actividad complementaria del titular. Tendrán una superficie construida de 40 m² y 3,50 metros de altura. La superficie de parcela deberá ser igual o superior a la establecida en cada categoría de suelo no urbanizable. No obstante, para la autorización de las mismas se estará en todo caso a lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada.

- CASETAS PARA GUARDERÍA FORESTAL.

Las casetas para guardería forestal tendrán una superficie construida de 25 m² y 3,50 metros de altura.

- VIVEROS.

1.- Comprende esta actividad la explotación de especies vegetales vivas para su reimplantación así como los cultivos agrícolas de primor que exigen unas condiciones ambientales especiales.

2.- Para su autorización se estará en todo caso, a lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada.

- ALMACÉN AGRÍCOLA.

1.- Se incluye en este uso de la edificación, las construcciones destinadas al almacenamiento, guarda y custodia de la producción agrícola propia de una determinada finca. Así mismo se puede efectuar en estas construcciones procesos de transformación de la materia prima agrícola previamente a su venta o distribución.

2.- Se consideran integrantes de esta actividad los silos, almacenes, secaderos de tabaco, lagares, almazaras, etc. siempre proporcionados al tamaño de la finca. Se permitirán en fincas que tengan una superficie igual o mayor a 10.000 m² o la unidad mínima establecida para la categoría de suelo donde estén permitidas estas instalaciones, si ésta es mayor que dicha superficie.

- Superficie máxima construida: 100 m².

- Altura máxima de la edificación: 4,50 metros.

3.- En parcelas con una superficie superior a 25.000 m² se podrá ampliar la superficie construida hasta los 400 m² y 6 metros de altura.

- EDIFICACIÓN PARA ACTIVIDADES GANADERAS.

1.- Esta actividad requiere la construcción necesaria destinada a la estabulación del ganado, almacenamiento de piensos, maquinaria y útiles, instalaciones propias de la actividad, así como las construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos. La parcela que alberga estas instalaciones será superior a los 25.000 m² y la ocupación de todas las instalaciones no superará el 20% del total de la misma.

2.- Estas construcciones deberán cumplir todos los requisitos exigidos por la legislación específica para esta clase de instalaciones

3.- Dentro de las edificaciones anteriores se puede incluir una vivienda en planta baja destinada a la guardería de la instalación siempre que no supere los 120 m² construidos.

4.- Para la obtención de licencia urbanística correspondiente será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como el correcto tratamiento de los residuos generados por la actividad.

- INSTALACIONES PARA PARQUES RURALES-RECREATIVOS

Áreas recreativas: Instalaciones para la realización de actividades al aire libre. Con instalación permanente de mesas, bancos y barbacoas de piedra. Se permite una construcción auxiliar, siempre que se justifique su necesidad, de 9 m² y 3,5 metros de altura para la ubicación de instalaciones propias de la actividad.

- EQUIPAMIENTO PAISAJÍSTICO

Instalación de pequeños miradores con panel interpretativo del paisaje, construido con materiales no impactantes visualmente. Se situarán en senderos y vías tradicionales, como apoyo a la realización de actividades turístico-culturales.

- MERENDEROS Y VENTAS.

Es un uso a desarrollar sobre edificaciones recogidas en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico en Suelo No Urbanizable. Se permite una construcción auxiliar, siempre que se justifique su necesidad, de 9 m² y 3,5 metros de altura para la ubicación de instalaciones propias de la actividad siempre que esta no suponga la pérdida de las características de la edificación original.

- ALOJAMIENTO RURAL.

1.- Se incluyen en esta actividad los alojamientos de turismo rural siempre sobre edificaciones recogidas en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico en

Suelo No Urbanizable. Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección para los niveles de protección correspondientes. Llevarán implícita la Declaración de Utilidad Pública o Interés Social y le será exigido el documento denominado en estas Normas "Análisis de los Efectos Ambientales" con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía medioambiental.

- EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO.

1.- Con independencia de su titularidad pública o privada, se ubicarán sobre edificaciones recogidas en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico en Suelo No Urbanizable. Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección para los niveles de protección correspondientes. Llevarán implícita la Declaración de Utilidad Pública o Interés Social y le será exigido el documento denominado en estas Normas "Análisis de los Efectos Ambientales" con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía medioambiental.

- RESIDENCIALTRADICIONAL

1.- En la edificación tradicional recogida en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico en Suelo No Urbanizable y debido a que estas se corresponden con el desarrollo del uso genérico del suelo no urbanizable, podrán ser sometidas a:

- La rehabilitación, incluso la reconstrucción de partes dañadas de forma irreversible, de las viviendas existentes con el fin de mantener el uso original, así como la mejora de las edificaciones para adaptarlas a los requerimientos de confort y calidad actuales.

- La ampliación de estas edificaciones para poder completar un programa mínimo de vivienda hasta los 90 m² útiles, con un límite del 20% de la superficie total construida consolidada.

- EDIFICACIONES VINCULADAS CON LAS INFRAESTRUCTURAS.

1.- Las infraestructuras en Suelo no urbanizable se derivan en todos los casos de la necesidad de su implantación por motivos de su declaración como de Utilidad Pública o Interés Social. En otros casos, y tratándose de elementos territoriales: ríos, acequias, caminos rurales, etc., en los que se pretendan llevar a cabo actuaciones tales como acondicionamiento, encauzamiento o tratamientos, será imprescindible la autorización de los Organismos competentes para llevarlas a cabo.

2.- Se entiende por edificaciones vinculadas a las Infraestructuras, todas aquellas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

3.- Se entiende por edificaciones vinculadas a las infraestructuras, las casetas de peones, instalaciones para mantenimiento de las carreteras y autopistas,

estaciones y subestaciones de redes de energía eléctrica, etc. Las condiciones de estas edificaciones serán las que respondan a las necesidades específicas de cada infraestructura, no obstante no deberán superar los 20 m² construidos y 3'50 metros de altura. Aquellas edificaciones que tengan sentido solamente durante la fase de obra, serán desmontadas una vez terminadas las mismas.

Artículo 3.3.9.

Planes Especiales en Áreas de promoción de usos turísticos-recreativos Compatibles con el medio natural.

Dentro del ámbito señalado en la documentación gráfica como *Área de promoción de usos turísticos-recreativos compatibles con el medio natural*, o en los ámbitos que se delimiten por parte del Ayuntamiento de Dílar en las categorías de Suelo No Urbanizable en las que se permita en el presente PGOU, se prevé la tramitación de un Plan Especial por parte del Ayuntamiento de Dílar, que determine los enclaves adecuados, al objeto de permitir la construcción de establecimientos turísticos de nueva planta en dichos enclaves, cumpliendo lo establecido en el artículo 3.1.9 de este PGOU para impedir la creación de nuevos núcleos de población, así como en el capítulo segundo de este título (normas generales de protección en el Suelo No Urbanizable).

Se tendrán en cuenta para su redacción las siguientes consideraciones:

- Unidad mínima de actuación: 20.000 m².
- El Plan Especial se redactará por el Ayuntamiento de Dílar y estará sometido al procedimiento de ambiental según lo establecido en la Ley 7/94 de Protección Ambiental.
- Tendrá por objeto el establecimiento de los emplazamientos adecuados para permitir la construcción de establecimientos turísticos de nueva planta, así como la definición pormenorizada de los usos detallados previstos en cada emplazamiento.
- Se tendrán en cuenta los siguientes criterios para elegir preferentemente los emplazamientos en los que se permitirá la construcción de edificaciones de nueva planta:
 - o Mayor superficie de las fincas registrales en las que se ubiquen los emplazamientos.
 - o Mayor proximidad a viales generales de acceso existentes, o al vial de cornisa previsto por este PGOU entre las Mimbres y la Ermita de Dílar.
 - o Existencia de valores paisajísticos y vistas panorámicas que se potencien con la actuación prevista.
 - o Menor impacto de las actuaciones (grandes movimientos de tierras, eliminación de actividades productivas, impactos visuales, afección de masas arboladas)
 - o Existencia de convenios suscritos entre el Ayuntamiento de Dílar y los propietarios mediante los cuales se establezcan medidas compensatorias de carácter medioambiental u obtención de espacios libres de uso y dominio público.

- o Establecimiento sobre edificaciones incluidas en el Catálogo de Protección de Elementos de Interés en Suelo No Urbanizable.
- o Establecimiento sobre edificaciones incluidas en el Inventario de Construcciones en Suelo No Urbanizable.
- Distancia mínima entre actuaciones previstas: 100 m
- Condiciones de la edificación:
 - o Altura máxima permitida: 7m (2 plantas)
 - o Separación a linderos: 15 metros a todos los linderos
 - o Ocupación máxima: 5 % de la superficie de la parcela
- Se destinará al menos el 30% de la superficie de la parcela a la integración paisajística de la instalación con la implantación de espacios verdes arbolados. Se dotará de una pantalla vegetal la zona destinada a aparcamientos salvo excepciones debidamente justificadas.
- Se realizará un aparcamiento con dimensiones mínimas de 1/3 de la capacidad de hospedaje o del aforo en caso de restaurantes o merenderos.
- Las instalaciones dispondrán de capacidad de almacenamiento de agua para una dotación mínima de 150 l/hab/día, con una reserva mínima que permita cubrir el abastecimiento de 2 días. Se establecerá la obligación de una depuración de aguas residuales adecuada al volumen de vertidos y a los objetivos de calidad del medio receptor, analizando la posible reutilización de las aguas depuradas para riegos de zonas ajardinadas.

Artículo 3.3.10.

Distancias mínimas para los usos de la edificación permitidos.

La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable por el presente PGOU será de 250 metros. Se excluyen de estos condicionantes las construcciones de tamaño igual o inferior a 25 m².

CAPÍTULO CUARTO DIFERENTES TIPOLOGIAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 3.4.1. Suelo no urbanizable protegido incluido en el ámbito del Parque Nacional de Sierra Nevada.

En el suelo incluido dentro de esta tipología regirá lo establecido en la Ley 3/1999, de 11 de enero, por la que se crea el parque Nacional de Sierra Nevada y en el Real Decreto 632/1995, de 21 de abril, por el que se establece el régimen de medidas a aplicar en las zonas de influencia de los Parques Nacionales y de otras zonas sensibles de especial protección, para fomentar el empleo de métodos de producción agraria.

Artículo 3.4.2. Suelo no urbanizable protegido incluido en el ámbito del Parque Natural de Sierra Nevada.

En el suelo incluido dentro de esta tipología regirá lo establecido en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) y el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) de Sierra Nevada.

Artículo 3.4.3. Suelo no urbanizable adscrito al Sistema de Espacios Libres de la Aglomeración Urbana de Granada. Zona 2. Río Dílar.

Se corresponde esta zona con los suelos afectados al sistema de espacios libres de la aglomeración urbana de Granada y que además poseen valores excepcionales de carácter ecológico-ambiental.

1.- *Unidad mínima de Actuación:* La Unidad Mínima de Actuación establecida para la franja del río Dílar son 2.500 m² que coincide con la Unidad mínima de cultivo, o la parcela catastral existente en el momento de la Aprobación Definitiva del presente PGOU.

2.- *Uso genérico.* Es el Agrícola con el predominio del uso detallado Agrícola de Regadío el Forestal con el predominio del uso detallado Forestal Autóctono.

3.- *Usos del suelo permitidos:*

- Entresacas
- Construcción de cortafuegos
- Repoblaciones forestales

- Ampliación y mejora de vías de comunicación existentes, nuevas vías de comunicación no asfaltadas y nuevas vías de comunicación asfaltadas previstas por este Plan General.

- Construcción de canales y acequias
- Tendido de infraestructuras subterráneas
- Construcción de depósitos de agua potable

4.- *Usos de la edificación Permitidos*, externos a una franja de 100 (30 + 70) metros de anchura contados a partir de la ribera del cauce del río Dílar y sometidos al proceso de prevención ambiental establecido en la Ley 7/94 de Protección Ambiental:

- Casetas de aperos.
- Las casetas para guardería forestal
- Equipamiento Social y Comunitario
- Residencial tradicional
- Edificaciones vinculadas con las infraestructuras.

5.- *Usos prohibidos: Se prohíben expresamente:*

- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante nuevas perforaciones.
- La construcción de viveros e invernaderos.
- La construcción de viviendas agrícolas.
- Localización de vertederos.
- Construcción de viviendas unifamiliares.

Artículo 3.4.4. Suelo no urbanizable adscrito al Sistema de Espacios Libres de la Aglomeración Urbana de Granada. Zona 3. Río Dílar.

Se corresponde esta zona con los suelos afectados al sistema de espacios libres de la aglomeración urbana de Granada y que además son de excepcional valor productivo.

1.- *Unidad mínima de Actuación:* La Unidad Mínima de Actuación establecida para la franja del río Dílar son 2.500 m² que coincide con la Unidad mínima de cultivo, o la

parcela catastral existente en el momento de la Aprobación Definitiva del presente PGOU.

2.- *Uso genérico.* Es el Agrícola con el predominio del uso detallado Agrícola de Regadío.

3.- *Usos del suelo permitidos:*

- El cultivo de regadío como valor productivo, paisajístico y estratégico de este ámbito.
- La ampliación y mejora de la red de acequias de riego.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial.
- Relleno y sellado de canteras a cielo abierto.
- Construcción de pistas deportivas.

4.- *Usos de la edificación Permitidos*, externos a una franja de 100 (30 + 70) metros de anchura contados a partir de la ribera del cauce del río Dílar y sometidos al proceso de prevención ambiental establecido en la Ley 7/94 de Protección Ambiental:

- Casetas para distintas instalaciones.
- Castas de aperos
- Almacén agrícola
- Edificación para actividades ganaderas.
- Merenderos y ventas
- Alojamiento rural
- Equipamiento social y comunitario
- Residencial tradicional
- Edificaciones vinculadas con las infraestructuras

5.- *Usos prohibidos: Se prohíben expresamente:*

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante nuevas perforaciones.

- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras o escombros.

- La construcción de viveros e invernaderos.

- La construcción de viviendas agrícolas.

- Localización de vertederos.

Artículo 3.4.5.

Suelo no urbanizable sometido a restricción de usos y transformaciones por el POTAU. Áreas agromontanas.

Se corresponde esta zona con suelos integrados en áreas de valor paisajístico-ambiental por pervivir sistemas de explotación agropecuaria tradicionales.

1.- *Unidad mínima de Actuación:* La Unidad Mínima de Actuación establecida son 2.500 m² que coincide con la Unidad mínima de cultivo, o la parcela catastral existente en el momento de la Aprobación Definitiva del presente PGOU.

2.- *Uso genérico.* Es el Agrícola con el predominio del uso detallado Agrícola de Regadío.

3.- *Usos del suelo permitidos:*

- Obras de mantenimiento y construcción del sistema de aterrazamientos de las laderas.
- El cultivo de regadío como valor productivo, paisajístico y estratégico de este ámbito.
- La ampliación y mejora de la red de acequias de riego.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial.
- Construcción de depósitos de agua potable
- Repoblaciones forestales con vegetación autóctona.
- Actuaciones de regeneración vegetal en taludes y parcelas abandonadas.
- Ampliación y mejora de vías de comunicación existentes, nuevas vías de comunicación no asfaltadas y nuevas vías de comunicación asfaltadas previstas por este PGOU.
- Construcción de antenas y torres de telecomunicación
- Tendido de infraestructuras subterráneas

- Construcción de pistas deportivas

4.- *Usos de la edificación Permitidos*, externos a una franja de 100 (30 + 70) metros de anchura contados a partir de la ribera del cauce del río Dílar y sometidos al proceso de prevención ambiental establecido en la Ley 7/94 de Protección Ambiental:

- Casetas para distintas instalaciones.
- Casetas de aperos.
- Almacén agrícola
- Edificación para actividades ganaderas.
- Equipamiento paisajístico
- Merenderos y ventas
- Alojamiento rural
- Equipamiento social y comunitario
- Residencial tradicional
- Edificaciones vinculadas con las infraestructuras

5.- *Usos prohibidos: Se prohíben expresamente:*

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del paisaje agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante nuevas perforaciones.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras o escombros.
- La construcción de viveros e invernaderos.
- La construcción de viviendas agrícolas.
- Localización de vertederos.

Artículo 3.4.6.

Suelo no urbanizable protegido por su Interés Productivo y Paisajístico.

1.- *Unidad mínima de Actuación:* La Unidad Mínima de Actuación establecida para esta categoría son 25.000 m² que coincide con la Unidad mínima de cultivo, o la parcela catastral existente en el momento de la Aprobación Definitiva del presente PGOU.

2.- *Uso genérico:* El uso Forestal en todos sus usos detallados, el de Enclaves Excepcionales en Espacios de ocio y recreo y Equipamiento Comunitario, y el agrícola en todos sus usos detallados excepto el de Viveros e Invernaderos.

3.- *Usos del Suelo Permitidos:*

- Los usos encaminados a la explotación agrícola.
- Los usos encaminados a la restauración y diversificación vegetal.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial.
- Las actuaciones encaminadas a la mejora ambiental y paisajística del ámbito.
- Usos deportivos.

4.- *Usos de la edificación Permitidos*, sometidos al proceso de prevención ambiental establecido en la Ley 7/94 de Protección Ambiental:

- Casetas para distintas instalaciones.
- Casetas de aperos.
- Almacén agrícola.
- Instalaciones para parques rurales-recreativos
- Equipamiento paisajístico
- Merenderos y ventas
- Alojamiento rural
- Equipamiento social y comunitario
- Residencial tradicional
- Edificaciones vinculadas con las infraestructuras
- Construcción de pistas deportivas

5.- Se permite la delimitación de *Áreas de promoción de usos turísticos-recreativos compatibles con el medio natural* por parte del Ayuntamiento de Dílar, en las que tramite un Plan Especial, según lo establecido en el artículo 3.3.9 de la presente normativa.

6.- *Usos prohibidos: Se prohíben expresamente:*

- Las actuaciones que ocasionen la destrucción del medio natural.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante nuevas perforaciones.
- El depósito de basuras o escombros en parcelas abandonadas al cultivo.
- La construcción de viviendas unifamiliares.
- Localización de vertederos.

Artículo 3.4.6.

Suelo no urbanizable protegido por su Interés Paisajístico.

1.- *Unidad mínima de Actuación:* La Unidad Mínima de Actuación establecida para esta categoría son 25.000 m² que coincide con la Unidad mínima de cultivo, o la parcela catastral existente en el momento de la Aprobación Definitiva del presente PGOU.

2.- *Uso genérico:* El uso Forestal en todos sus usos detallados, el de Enclaves Excepcionales en Espacios de ocio y recreo y Equipamiento Comunitario, y el agrícola en todos sus usos detallados excepto el de Viveros e Invernaderos.

3.- *Usos del Suelo Permitidos:*

- Los usos encaminados a la explotación agrícola.
- Los usos encaminados a la restauración y diversificación vegetal.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial.
- Actuaciones encaminadas a la estabilización de vertientes y conservación de suelos
- Las actuaciones encaminadas a la mejora ambiental y paisajística del ámbito.

4.- *Usos de la edificación Permitidos.*

- Casetas para distintas instalaciones.
- Casetas de aperos.

Usos de la edificación Permitidos, sometidos al proceso de prevención ambiental establecido en la Ley 7/94 de Protección Ambiental:

- Almacén agrícola.
- Instalaciones para parques rurales-recreativos
- Equipamiento paisajístico
- Merenderos y ventas
- Alojamiento rural
- Equipamiento social y comunitario
- Residencial tradicional
- Edificaciones vinculadas con las infraestructuras
- Construcción de pistas deportivas

5.- *Usos prohibidos: Se prohíben expresamente:*

- Las actuaciones que ocasionen la destrucción del medio natural.
- El depósito de basuras o escombros en parcelas abandonadas al cultivo.
- La construcción de viviendas unifamiliares.
- Localización de vertederos.

CAPÍTULO QUINTO DESARROLLO, EJECUCIÓN Y DISPOSICIONES TRANSITORIAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 3.5.1. Desarrollo del Suelo no urbanizable, de las categorías establecidas y de sus distintas tipologías.

1.- El Suelo clasificado como no urbanizable por el presente PGOU, tendrá el desarrollo previsto en esta Normativa la cual se ha establecido en función de las distintas Categorías y con el fin de preservar los valores, agrícolas, productivos, paisajísticos y culturales por los cuales han sido objeto de especial protección.

2.- No obstante lo anterior, se han delimitado ámbitos que quedan cartografiados en el plano *ORD 1: Estructura general y orgánica del territorio: Usos globales*, en los cuales, y en orden a restablecer los valores objeto de su delimitación, podrán ser desarrollados por figuras de planeamiento específicas que determinen los conflictos actualmente existentes y tiendan a restaurar el orden urbanístico alterado.

3.- Estas figuras de planeamiento determinadas se corresponden con:

- *Acciones de Restauración y Regeneración*, en vertedero ilegal existente en la zona Noroeste del término municipal. El desarrollo de estas acciones de Regeneración y Restauración llevan implícita la forma de gestión, compensación y posterior regeneración.

4.- Las Acciones de Regeneración y Restauración se acogerán a los criterios y objetivos que se establezcan en las Normas Urbanísticas y Fichas de Planeamiento.

5.- La ejecución y control del contenido de esta Normativa en lo referente al Suelo no urbanizable, será competencia del Ayuntamiento de Dílar el cual velará y se dotará de los medios necesarios para preservar el mismo de las actuaciones tendentes a su transformación.

6.- Todos los usos permitidos en el Suelo no urbanizable tendrán previa a la concesión de licencia, un informe preceptivo de un técnico especialista en Ordenación del Territorio. En dicho informe se indicará la idoneidad del uso, las medidas implícitas a su implantación, afecciones y normas de aplicación.

Artículo 3.5.2. Disposiciones Transitorias.

Primera.

En los usos considerados como Tolerados por este PGOU, el Ayuntamiento dispondrá del plazo de un año para someterlos, si no lo hacen por iniciativa particular, al régimen establecido en la Disposición Adicional Primera de la LOUA.

Segunda.

En los usos considerados como Adaptables por este Plan, el Ayuntamiento dispondrá del plazo de un año para adaptar a través de las medidas oportunas la existencia de los mismos.

Tercera.

Las entidades y Administraciones competentes en los diferentes elementos que componen la estructura territorial, colaborarán con el Ayuntamiento para adecuarlos con las medidas previstas por este Plan.

Cuarta.

Las Empresas públicas y/o privadas así como las diferentes Administraciones que quieran materializar sus servicios en el ámbito del Suelo no urbanizable, deberán solicitar el permiso expreso del Ayuntamiento para llevar a cabo cualquier actuación. En caso de llevarse a cabo actuaciones no reconocidas ni autorizadas por el Ayuntamiento, éste podrá sancionar a las mismas y obligar a restablecer la alteración producida.

Quinta.

Antes de producirse la Aprobación Definitiva del PGOU de Dílar, se incorporará un Anexo con las determinaciones en materia medioambiental producto de la Declaración de Impacto de la cual ha sido objeto este Documento.

TÍTULO CUARTO RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO PRIMERO CONDICIONES GENERALES.

Artículo 4.1.1.

Definición y delimitación.

Constituyen el Suelo urbano los terrenos que el PGOU delimita como tal, por reunir las condiciones que establecen los artículos correspondientes de la LOUA, LS-6/98, y Reglamento de Planeamiento.

- a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para la edificación que sobre ellos se haya de construir o, en su caso, mantener en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan.
- b) Por formar parte de ámbitos de actuación que estén consolidados por edificación, al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según el modelo de utilización del suelo previsto por el Plan.

Artículo 4.1.2.

Regulación urbanística del Suelo urbano.

1.- Las determinaciones del PGOU para el Suelo urbano:

- a) Establecen la calificación pormenorizada de las unidades básicas y las parcelas, regulando su uso y las condiciones e intensidades de la edificación.
- b) Establecen las Áreas de Reforma a gestionar mediante unidades de ejecución, con las que se pondrán en práctica las previsiones del planeamiento.
- c) Especifica las condiciones de Protección del núcleo histórico.

Artículo 4.1.3.

Derechos y deberes generales de los propietarios del Suelo urbano.

1.- Los propietarios de terrenos incluidos en Suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso de Suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten, de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en los artículos correspondientes de estas Normas Urbanísticas.

2.- Los propietarios de suelo urbano no consolidado establecido por este PGOU para los que se prevea la delimitación de unidades de ejecución estarán sujetos al régimen urbanístico que determina el artículo 55.1 de la LOUA.

3.- Los propietarios de suelo urbano no consolidado establecido por este PGOU para los que no se prevea su inclusión en unidades de ejecución estarán sujetos al régimen urbanístico que determina el artículo 55.2 de la LOUA.

4.- Los propietarios de suelo urbano consolidado establecido por este PGOU estarán sujetos al régimen urbanístico que determina el artículo 56 de la LOUA.

Artículo 4.1.4.

Orden de prioridades en el desarrollo del Suelo urbano.

El desarrollo y ejecución del Suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el presente PGOU o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen, estando obligados a ello tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública en cualesquiera de sus ramas y ámbitos territoriales.

Artículo 4.2.1. Ámbitos de desarrollo en Suelo urbano.

En el Suelo urbano se delimitan, en el plano ORD.2 de "Clasificación del Suelo: Ordenación física y alineaciones", los siguientes ámbitos de desarrollo:

- a) Suelo urbano en situación normal, en que se actúa mediante ejecución asistemática.
- b) Áreas de Reforma remitidas a planeamiento de desarrollo (Plan especial de Reforma Interior), o, en las condiciones previstas en las correspondientes Fichas, a Estudio de Detalle.
- c) Suelo urbano en transición, constituido por los ámbitos de los planes especiales y parciales gestionados y urbanizados, en que se mantienen los aprovechamientos de las parcelas aún no construidas asignadas por sus instrumentos de gestión urbanística, derivados de las NNSS 96.

Artículo 4.2.2. Suelo urbano en situación normal.

1.- Es el Suelo urbano ordenado de modo detallado y finalista. En este suelo, el PGOU establece su ordenación detallada mediante las correspondientes Ordenanzas, determinando la asignación de usos pormenorizados, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de las construcciones, definiéndose así el modelo de utilización de los terrenos y construcciones que lo integran.

2.- En Suelo urbano en situación normal las previsiones y determinaciones del PGOU serán de aplicación directa e inmediata, al establecer el Plan su ordenación detallada, sin perjuicio de la necesidad de proceder, en los casos que se justifiquen, al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento para la ejecución del mismo, mediante la delimitación de nuevas unidades de ejecución, continuas o discontinuas, o mediante actuaciones asistemáticas de conformidad a lo establecido en la LOUA y en la presente Normativa.

3.- Los propietarios de dicho Suelo estarán obligados, en los términos fijados en el presente PGOU, al cumplimiento de los deberes establecidos con carácter general en la legislación urbanística; concretamente los que determina el artículo 56 de la LOUA y el 14.1 de la LS-6/98, cuando dicho suelo esté consolidado por la urbanización.

Artículo 4.2.3. Suelo urbano en reforma.

1.- Son aquellas áreas del Suelo urbano en los que el PGOU, regulando su ordenación básica o precisa, prevén el posterior desarrollo de sus determinaciones mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior que completen su ordenación detallada y que responderán a los objetivos específicos que en cada caso se señalan.

Además de las expresamente previstas y ordenadas en el Plan, el Ayuntamiento podrá delimitar nuevas áreas de reforma en los ámbitos en que la desafección de usos existentes, requiera su reordenación con cesión de superficies para vías o plazas públicas, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas, de recreo y expansión, centros culturales y docentes, centros asistenciales y demás servicios de interés público y social. Estas nuevas áreas se entenderán comprendidas en el artículo 14 de la LOUA, y se llevarán a cabo mediante la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, sin modificar previa o simultáneamente el PGOU por responder a los objetivos de descongestión y dotación de equipamientos comunitarios que son propios de este PGOU.

2.- Las Áreas de Reforma a desarrollar a través de Planes Especiales de Reforma Interior previstos en este PGOU quedan reguladas mediante las disposiciones generales y particulares contenidas en estas Normas, así como en las Fichas y Planos.

Las determinaciones son las siguientes:

- a) Delimitación de las áreas a desarrollar mediante Planes Especiales de Reforma Interior, que no obstante podrá proponer ligeros ajustes en dicha delimitación –con un límite máximo de 5% de la superficie del ámbito– siempre que se justifique sobre la base del respeto del parcelario catastral, evitar parcelas que resultaran in edificables o mejorar la coherencia de la ordenación. En cualquier caso se garantizará la consecución de los objetivos previstos y que no se incremente el Aprovechamiento medio.
- b) Iniciativa del planeamiento, indicando si es público o privado.
- c) Asignación de usos pormenorizados y fijación de su intensidad, estableciendo su aprovechamiento.
- d) Se fijan en los planos los parámetros fundamentales de la ordenación y de la edificación, así como la localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacio libre y de equipamientos propios de cada área. En los casos en que así se determina en las correspondientes fichas, la ordenación definitiva de estas áreas, podrá establecerse, mediante simple ajuste de las anteriores determinaciones, mediante Estudio de Detalle.

Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior regulados en el artículo anterior, previstos en el presente PGOU, los propietarios de los respectivos terrenos estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

- a) No podrán incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio establecido en la legislación urbanística.
- b) Tampoco podrán autorizarse los usos del suelo relativos a parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de infraestructura, obras de mera edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación de su uso o demolición de construcciones, salvo lo expresamente dispuesto por estas Normas para cada área de planeamiento especial.

No obstante lo anterior, podrá llevarse a efecto la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento al deber de conservación conforme a lo regulado en esta Normativa.

Una vez aprobado el planeamiento especial de reforma interior, los propietarios de terrenos quedarán sujetos al régimen del suelo urbano en situación normal, así como al cumplimiento de las restantes obligaciones, cargas y limitaciones previstas en el PERI, en los plazos establecidos en el artículo siguiente de ésta Normativa.

3.- Las Áreas de Reforma, cuya ordenación detallada se contiene en el PGOU y cuyas determinaciones recogidas en las correspondientes fichas así lo establece deberán completar su ordenación mediante Estudio de Detalle de acuerdo a los siguientes criterios:

a) Quedará garantizada la gestión de los terrenos mediante la figura de gestión que fuera precisa, o en caso de propietario único, mediante la materialización de las cesiones previstas.

b) En el caso de que se justificase necesario proceder a mayores ajustes sobre la ordenación prevista, se podrá proponer la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, con las determinaciones expresadas en el punto anterior, sin disminuir los porcentajes de cesión de suelo previstos, ni aumentar los aprovechamientos.

c) Asimismo, mientras no se redacten los correspondientes instrumentos de planeamiento en ellos previstos estarán sujetos, en principio, al mismo régimen establecido en el artículo anterior para las áreas remitidas a PERI.

4.- Una vez redactado el planeamiento, el régimen urbanístico de éstas áreas es el común del Suelo urbano en situación normal que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las propias condiciones particulares que para su ordenación se establezcan.

5.- Los propietarios de dicho Suelo estarán obligados al cumplimiento de los deberes establecidos en el presente PGOU y en la legislación urbanística, concretamente los que determina el artículo 55 de la LOUA y el 14.2 de la LS-6/98, por carecer dicho Suelo de urbanización consolidada.

Artículo 4.2.4. Plazos de ejecución del Suelo urbano en reforma.

Con objeto de garantizar el efectivo desarrollo de las previsiones del PGOU se establece el siguiente calendario de planeamiento y ejecución:

1.- Los propietarios del suelo urbano incluidos en Áreas de Reforma a desarrollar mediante Plan Especial, –conforme al apartado 2 del artículo anterior–, que representen al 40% del suelo incluido en dicho ámbito, en el plazo máximo de dos (2) años a contar desde la fecha de programación contenida en la ficha de planeamiento correspondiente, deberán presentar a la Administración actuante para su tramitación y aprobación el documento de Plan Especial.

2.- Los propietarios del suelo urbano incluidos en Áreas de Reforma cuya ordenación detallada se contiene en el presente PGOU, –conforme al apartado 3 del artículo anterior–, que representen al 40% del suelo incluido en dicho ámbito, en el plazo máximo de dos (2) años a contar desde la fecha de programación contenida en la ficha de planeamiento correspondiente, deberán presentar a la Administración actuante para su tramitación y aprobación el correspondiente Estudio de Detalle.

3.- En ambos casos y aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento preciso, cuando el sistema de actuación establecido sea el de Compensación y en los casos en que conforme a la legislación urbanística sea necesaria la constitución de la Junta de Compensación, los propietarios que representen al menos el 50% de la superficie de la unidad de ejecución delimitada en el instrumento de planeamiento, estarán obligados al cumplimiento de los plazos máximos establecidos en la LOUA y el Reglamento de Gestión, para presentar ante la Administración urbanística actuante los Proyectos de Estatutos y las Bases de Actuación precisos para la constitución de la Junta de Compensación; y una vez constituida la misma, en el plazo máximo de un (1) mes, la Junta de Compensación formulará y presentará para su tramitación y aprobación por la Administración urbanística actuante, el Proyecto de Reparcelación.

4.- La Administración Urbanística actuante podrá sustituir el sistema de actuación por otro de gestión pública, en caso de incumplimiento por los propietarios de los plazos establecidos en los apartados anteriores, o de inadecuación de los instrumentos de planeamiento o gestión presentados a la legalidad vigente o a las determinaciones del PGOU, o aquellos cuyas determinaciones resulten inconvenientes, en cuanto a la calidad urbana de la ordenación proyectada, a juicio de la Administración Urbanística actuante.

5.- En los casos en que existan causas justificadas, a juicio de la Administración Urbanística actuante, para el incumplimiento de los plazos establecidos para la constitución de la Junta de Compensación, aprobación de Bases y Estatutos, o Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento podrá acordar una ampliación de plazo, proporcionado a las causas apreciadas.

6.- Por acuerdo unánime de los propietarios incluidos en una unidad de ejecución, la Administración Urbanística actuante tramitará y aprobará conjunta y simultáneamente los Proyectos de Estatutos, Bases de Actuación, de Reparcelación y, en su caso, el Proyecto de Urbanización, con el Plan Especial que delimite la unidad de ejecución, sin perjuicio de que, en su caso, queden condicionados a la aprobación definitiva del Plan Especial.

Lo dispuesto en el apartado 5 anterior será de aplicación para la tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación, si el sistema de actuación es el de Cooperación.

Artículo 4.2.5. Suelo urbano en transición.

El Suelo urbanizado, gestionado y en vías de consolidación por la edificación, con planeamiento parcial o especial vigente en el momento de aprobación de este PGOU, con solares aún vacantes, tendrá carácter de definitivo durante el periodo de vigencia del presente PGOU, en cuanto a sus determinaciones y aprovechamientos, considerándose ya repartidos. En consecuencia la edificabilidad asignada a cada parcela no entrará en nuevos repartos durante el periodo de vigencia del mismo.

Artículo 4.2.8.

Condiciones de ordenación en Suelo urbano.

1.- Las condiciones de ordenación que fijan el PGOU para cada uso pormenorizado, son la edificabilidad máxima, la ocupación máxima de la parcela y el número de plantas consideradas simultáneamente.

2.- Las edificabilidades otorgadas por las calificaciones determinadas en el presente PGOU, son edificabilidades máximas. Los cambios de uso no supondrán aumento de la edificabilidad y no se concederá sin la renuncia expresa a la disminución o merma del aprovechamiento.

CAPÍTULO TERCERO

**GESTIÓN DEL
SUELO URBANO.**

Artículo 4.3.1.

Unidades de ejecución delimitadas en Suelo urbano.

En Suelo urbano el PGOU permiten delimitar, determinadas unidades de ejecución de acuerdo a los siguientes criterios:

a) La ejecución de los sectores con planeamiento aprobado que resulten clasificados como Suelo urbano se efectuará dentro de los ámbitos de gestión (unidades de ejecución) delimitados por ellos y de acuerdo a sus propias previsiones en cuanto a plazos, sistema de actuación y demás condiciones de ejecución. Cada una de las unidades de ejecución constituye un **ÁREA DE REPARTO**.

b) En caso de que en el momento de entrar en vigor el PGOU no se hubiese determinado aún la delimitación de los ámbitos de gestión, la misma se contendrá bien en este Plan o, en su defecto, se efectuará conforme a lo dispuesto en el siguiente artículo de esta Normativa.

c) Para el Suelo urbano en Áreas de Reforma, el PGOU identifican, en principio, cada una de estas áreas delimitadas con las correspondientes unidades de ejecución a los efectos del cumplimiento de los deberes urbanísticos, sin perjuicio de que a través de las figuras de planeamiento de desarrollo se pueda proponer su modificación o subdivisión – según lo dispuesto en el artículo siguiente– además del sistema de actuación elegido. En todo caso se garantizará el justo reparto de cargas y beneficios.

d) En aquellas Áreas de Reforma que consisten en operaciones aisladas para la obtención de espacios libres, viales o dotaciones públicas donde el PGOU contempla su ordenación detallada, cada ámbito delimitado constituirá ineludiblemente una unidad de ejecución a desarrollar por iniciativa municipal.

Artículo 4.3.2.

Delimitación de unidades de ejecución no previstas en el planeamiento.

1.- La delimitación de nuevas Áreas de Reforma o Unidades de Ejecución, no previstas expresamente en el presente PGOU o en el planeamiento de desarrollo, así como la modificación de las unidades ya delimitadas, se llevará a cabo de acuerdo con los siguientes principios:

a) El ámbito se delimitará de tal modo que se posibilite el cumplimiento conjunto por parte de los propietarios afectados de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

b) El criterio seguido para la delimitación, sobre la base del cual se excluyan determinados terrenos de su ámbito, así como se incluyen de otros, deberá, necesariamente, motivarse.

2.- En todo caso será motivo suficiente de justificación de la delimitación de una nueva unidad de ejecución, no prevista, en el planeamiento la circunstancia de redactarse cualquier figura complementaria del mismo (Estudio de Detalle, Plan Especial, etc.) o instrumento de ejecución material (Proyecto de Urbanización, Proyecto de Edificación, etc.) que pudiese de manifiesto su necesidad.

Artículo 4.3.3. Actuación mediante unidades de ejecución.

1.- Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de gestión que el Plan les marque o que el Ayuntamiento elija en cada caso.

2.- Cuando se determinase un sistema de gestión privada, para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, transcurriesen cuatro (4) años a contar desde la aprobación definitiva del Plan para las unidades de ejecución delimitadas por este, o el mismo plazo computado desde su delimitación para las nuevas unidades de ejecución, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, se observarán las siguientes reglas:

a) El Ayuntamiento podrá sustituir el sistema por otro de gestión pública, según lo previsto en los artículos 109 y siguientes de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b) Se garantizarán a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística para los supuestos de expropiación como sistema de actuación en los términos indicados por la legislación urbanística.

c) Si la falta de ejecución fuera imputable a la Administración, los propietarios afectados conservarán sus derechos a iniciar o proseguir el proceso urbanizador y/o edificatorio.

3.- Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente, los propietarios adquirirán el aprovechamiento urbanístico correspondiente, siempre que cumplan los deberes y cargas inherentes al mismo.

Artículo 4.4.1.

Urbanización en Suelo urbano.

1.- El alcance y contenido del deber de urbanizar en Suelo urbano será el establecido, con carácter general, en este artículo. Lo anterior se entiende sin perjuicio de las acciones concretas de urbanización previstas en este PGOU o que se puedan establecer en su planeamiento de desarrollo, para dotar a determinados terrenos de los niveles mínimos de dotación necesarios.

2.- En Suelo urbano no incluido en unidad de ejecución (Suelo urbano consolidado a que se refiere la LOUA y la Ley 6/98 de Régimen de Suelo y Valoraciones) será preciso dotar a la parcela de los servicios e infraestructuras previstos en la Ley del Suelo y en este Plan para que adquiera la condición de solar, con las siguientes precisiones:

a) El compromiso de urbanizar alcanzará, en todo caso, no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende edificar, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

b) No obstante lo anterior, si de resultas de dicho compromiso la cuantía de la carga de urbanizar resultase desproporcionada para el aprovechamiento edificable de la parcela, el propietario podrá solicitar, antes del cumplimiento de los plazos para solicitar la correspondiente licencia, la delimitación de una unidad de ejecución para el reparto de dicha carga y el cumplimiento conjunto del deber de urbanizar, donde se incluyan otros terrenos colindantes o no, que resultasen beneficiados con las obras de infraestructuras necesarias.

En caso de imposibilidad manifiesta de delimitar dicho ámbito, aún de forma discontinua, por el grado de consolidación de las parcelas afectadas por dichos servicios, el Ayuntamiento valorará la posibilidad de repercutir dicha carga mediante contribuciones especiales, expediente de distribución de cargas o, en su defecto, reduciendo la cuantía imputable al propietario hasta la parte que corresponda.

Dichos costes se distribuirán cuando proceda, en cada parcela, en proporción al aprovechamiento real permitido en la misma por el planeamiento o autorizado por la pertinente licencia.

3.- En Suelo urbano incluido en unidad de ejecución (Suelo urbano no consolidado a que se refiere la LOUA y la Ley 6/98 de Régimen de Suelo y Valoraciones) constituyen carga de urbanización cuyo costeamiento y, en su caso ejecución, corre a cargo de los propietarios, en proporción a sus aprovechamientos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

a) Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.

c) El coste de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

En su caso, los propietarios interesados podrán realizar el pago de estos gastos cediendo, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

Artículo 4. 4.2. Requisitos generales para la edificación en Suelo urbano.

El Suelo urbano además de las limitaciones y cargas que impone el presente PGOU y, en su caso, el planeamiento de desarrollo, en especial las establecidas en los artículos siguientes, no podrá ser edificado hasta tanto haya sido adquirido el derecho a edificar, salvo que la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas; con los requisitos y condiciones establecidos en la legislación urbanística aplicable, y en la presente Normativa.

En cualquier caso, no se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a los mismos.

Artículo 4.4.3. Urbanización y edificación simultánea en Suelo urbano en situación normal.

En Suelo urbano no incluido en unidad de ejecución será posible conceder licencia previamente al cumplimiento del deber de urbanizar. En cuyo caso y como garantía de la realización de las obras de urbanización será preciso:

a) Que en el escrito de solicitud de licencia el solicitante se comprometa expresamente a urbanizar simultáneamente a la edificación, así como a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, estableciendo tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local, en cuantía suficiente para ejecutar las obras de urbanización con el alcance definido en el punto 2 del artículo 4.4.1. de ésta Normativa.

Artículo 4.4.4.

Urbanización y edificación simultáneas en Suelo urbano incluido en unidad de ejecución.

1.- Los propietarios de terrenos de Suelo urbano incluido en unidad de ejecución que siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar podrán edificar siempre que cumplan los requisitos del artículo anterior, así como los siguientes:

a) Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución, si la misma no se efectuó con el planeamiento, y que hubiese ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación si este fuese necesario para el reparto de cargas y beneficios del Plan.

b) Que, estando aprobado el correspondiente proyecto de urbanización la Administración urbanística actuante podrá exigir que se garantice mediante aval bancario su ejecución simultánea y, en consecuencia, sea previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con los servicios necesarios para tener la condición de solar.

TÍTULO QUINTO RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO CONDICIONES GENERALES.

Artículo 5.1.1.

Definición y tipos.

1.- El presente Plan, conforme permite el artículo 47 de la LOUA, establece como categorías de Suelo Urbanizable las de Suelo Urbanizable Ordenado, Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbanizable No Sectorizado, estando constituidas por aquellos terrenos considerados adecuados para su incorporación al desarrollo urbano y no afectados por el Plan, ni la legislación a ningún régimen de especial protección.

2.- La aptitud para su urbanización deriva de la naturaleza de los terrenos, su localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y su inserción en la estructura de crecimiento urbano propuesta en el Plan.

Artículo 5.1.2.

Obligaciones y cargas de los propietarios.

1.- Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de Suelo urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la legislación vigente, (artículos 53 y 54 de la LOUA), y el presente Plan.

2.- Los propietarios de terrenos incluidos en el Suelo urbanizable podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento medio que el Plan asigna en esta clase y categoría de suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos establecidos en el plan de etapas de los correspondientes Planes Parciales, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

3.- En general están obligados a:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento la superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, centros docentes, servicios de interés público y social y aquellos terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos y del sector en desarrollo, en la cuantía establecida por las presentes normas. Los cuales se destinarán al uso o al servicio público, prohibiéndose la sustitución de los mismos por su equivalente en metálico.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en calidad de Administración actuante, el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento totalmente urbanizado del sector en que se encuentran los terrenos.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el Plan General de Ordenación Urbanística, incluyan o adscriban al ámbito correspondiente.

d) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas que sean requeridos.

e) Urbanizar los terrenos señalados por la legislación urbanística aplicable y por estas Normas.

f) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.

g) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos establecidos o antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en la legislación urbanística aplicable y los que determina para el Suelo urbano el artículo 4.4.4 de éstas Normas.

h) Edificar los solares en los plazos que fije el Plan Parcial, o en su defecto, en los plazos fijados en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 5.1.5.

Deber de urbanizar.

1.- En Suelo urbanizable, constituyen carga de urbanización a cargo de los propietarios con adjudicación de aprovechamientos dentro de la unidad de ejecución (propietarios del suelo del sector y propietarios de sistemas generales adscritos), en proporción a sus aprovechamientos respectivos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

a) Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería previstas en el ámbito de la unidad de ejecución, así como la parte correspondiente de las obras de urbanización de la estructura general y orgánica del territorio e implantación de los servicios que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.

c) El coste de los planes parciales y de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

2.- Los propietarios estarán obligados al deber adicional de ejecutar por sí mismos la urbanización de los terrenos, además de costear la misma, cuando el sistema de actuación elegido, dentro de una unidad de ejecución, fuese el de compensación.

CAPÍTULO SEGUNDO DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 5.2.1.

Suelo Urbanizable Ordenado.

1.- El desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado se llevará a cabo conforme a las determinaciones que al efecto establezcan las Fichas de Reguladoras de las condiciones urbanísticas que prevea este Plan para esta clase de suelo, así como por las restantes determinaciones que le resulten de aplicación según lo prevenido por este Plan para esta clase de suelo.

Artículo 5.2.2.

Suelo Urbanizable Sectorizado.

1.- El desarrollo del Suelo urbanizable Sectorizado se llevará a cabo dentro del ámbito de los sectores que a tal efecto delimitan este PGOU, a través de los correspondientes Planes Parciales que se ajustarán a sus determinaciones a lo establecido en el artículo siguiente de estas Normas.

2.- Los Planes Parciales deberán referirse a uno o varios de los sectores de Suelo urbanizable, integrando elementos de sistemas generales interiores a los mismos y, en todo caso, los sistemas generales adscritos a cada sector por este PGOU.

3.- Los ámbitos delimitados para los diversos sectores podrán ser ajustados, tanto en los límites entre sectores distintos como con el Suelo no urbanizable, a fin de respetar el parcelario catastral existente o referirse a elementos físicos concretos atendiendo a los siguientes criterios:

- Globalmente el ajuste no supondrá una alteración superior en más o menos el 5% de la superficie total del sector.

- Sólo se permitirá la extracción de parte del Suelo urbanizable cuando sea como resultado de la ejecución asistemática de Sistemas Generales.

Artículo 5.2.3.

Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1.- El desarrollo del Suelo urbanizable No Sectorizado se llevará a cabo dentro del ámbito señalado en este PGOU, a través de los correspondientes Planes de Sectorización o Planes de Ordenación Intermunicipal en el caso de desarrollo conjunto con suelos pertenecientes a municipios colindantes.

2.- Los Planes de Sectorización tendrán por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando el presente Plan General de Ordenación Urbanística y complementando la ordenación establecida por el mismo. Para el desarrollo de los mismos se atenderá a lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.- Los Planes de Ordenación Intermunicipal tendrán por objeto establecer la ordenación de áreas concretas, integradas por terrenos situados en dos o más términos municipales colindantes, que deban ser objeto de una actuación urbanística unitaria. Para el desarrollo de los mismos se atenderá a lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 5.2.4.

Contenido y determinaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado.

1.- El PGOU regula el desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado en Planes Parciales mediante las disposiciones generales contenidas en este Plan, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en este Título, en las Fichas reguladoras de los Sectores y en los planos de "Clasificación del Suelo: Ordenación Física y alineaciones." y "Calificación del Suelo: Usos pormenorizados".

2.- Las determinaciones que se regulan en este Plan, y que se recogen en las Fichas y planos son las siguientes:

a) Delimitación de los sectores para el desarrollo en Planes Parciales.

b) Iniciativa del planeamiento, indicando si es pública o privada, y sistema de actuación preferente.

c) Asignación de usos globales y fijación de su intensidad, señalando su edificabilidad bruta.

d) Fijación de algunos de los parámetros fundamentales de la ordenación y la edificación, cuyo carácter obligatorio u orientativo se establece en la Ficha de cada sector de Suelo urbanizable.

e) Localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada sector, indicando el carácter vinculante o no de los mismos.

f) Cuantificación de las reservas mínimas para espacios libres y equipamientos de cesión obligatoria que tendrán la consideración de vinculantes cuando resulten superiores a las establecidas con carácter general en la presentes Normas.

Artículo 5.2.5.

Contenido y determinaciones en Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1.- El PGOU regula el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado mediante Planes de Sectorización o Planes de Ordenación Intermunicipal, mediante las disposiciones generales contenidas en este Plan, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en este Título, en las Fichas reguladoras de los Sectores y en los planos de "Clasificación del Suelo: Ordenación Física y alineaciones." y "Calificación del Suelo: Usos pormenorizados".

2.- Las determinaciones que se regulan en este Plan, y que se recogen en las Fichas y planos son las mínimas imprescindibles para asegurar la adecuada integración de las actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo con la ordenación estructural establecida en el presente PGOU:

- a) Delimitación de los sectores para su desarrollo mediante Planes de Sectorización o Planes de Ordenación Intermunicipal.
- b) Iniciativa del planeamiento, indicando si es pública o privada, y sistema de actuación preferente.
- c) Asignación de uso global y fijación de su intensidad, señalando su edificabilidad bruta.
- d) Fijación de algunos de los parámetros fundamentales de la ordenación, con carácter orientativo en la Ficha de cada Área de reserva de terrenos.
- e) Condiciones de programación, cuando las actuaciones que se prevean en estos suelos deban depender del desarrollo previo de otras actuaciones previstas en el presente PGOU.

Artículo 5.2.6. Regulación de la ordenación y la edificación en Suelo Urbanizable Sectorizado.

1.- Los Planes Parciales regularán su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las Fichas.

Cuando un Plan Parcial aplique a su ordenación interior más de un uso pormenorizado o calificación, habrá de establecerse dentro del Plan una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada uso o calificación abarcando, en cualquier caso, manzanas completas.

La aplicación de las calificaciones que se propongan se ajustarán en sus principios y criterios al repertorio tipológico propuesto para el Suelo urbano en este PGOU, no obstante, justificadamente, no será obligatorio el cumplimiento estricto de todos y cada uno de los parámetros especificados (volumen, ocupación, altura, separación a linderos) pudiendo ser ajustados por las ordenanzas específicas de cada plan parcial.

2.- Las Fichas reguladoras indican el techo edificable de cada Sector, expresado en edificabilidad bruta total. Este dato expresa las superficies edificables que pueden destinarse a los usos lucrativos característicos y compatibles en el sector, no incluye la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que no se computará para el cálculo del aprovechamiento.

La edificabilidad bruta total se destinará a los usos previstos para cada sector, con las compatibilidades y limitaciones previstas en este Plan.

3.- Los Planes Parciales de Ordenación señalarán y fijarán de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística, las reservas de terrenos necesarias para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público

y social, calculadas en m^2 de suelo por cada 100 m^2 de techo edificable, o, en el caso de los sectores de uso global terciario o industrial, en porcentaje sobre la superficie de suelo bruto del sector, en las siguientes cuantías:

a) Uso Residencial.

- Espacios Libres: 18 m^2 .
- Dotaciones: 12 m^2

b) Uso Industrial.

- Espacios Libres: 10%
- Dotaciones: 4 %

c) Uso Turístico.

- Espacios Libres: 20%
- Dotaciones: 5 %

Además, en determinados sectores de Suelo urbanizable se establecen, en la Ficha reguladora, reservas de superficie para dotaciones locales (viario, zonas verdes o equipamiento) que deberán respetarse como mínimos. Cuando no se indiquen reservas, o las indicadas sean inferiores a las que corresponda por aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento, deberá reservarse al menos la superficie que regula este último, que tendrá en todo caso la consideración de mínimo absoluto.

En el caso de sectores residenciales con uso global de vivienda unifamiliar se podrá producir sustitución de reservas de espacios libres públicos por privados prevista en el Reglamento de Planeamiento.

Asimismo, podrá justificarse la disminución de los espacios libres, hasta un mínimo absoluto del 10% de la superficie bruta del ámbito, en los sectores de uso global terciario, cuando la ordenación prevea espacios libres privados afectados al uso de las instalaciones comerciales, hoteleras o de ocio, en cuantía superior al doble de la disminución de la cesión propuesta.

Estas reservas tendrán, en todo caso, la consideración de públicas, debiendo señalar los Planes Parciales además de éstas otras reservas para dotaciones de carácter privado, como pueden ser las comerciales y los aparcamientos, en función de lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento y las Fichas reguladoras de este Plan.

5.- Corresponde a los Planes Parciales la definición de las características técnicas y geométricas de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en el correspondiente Título de las Ordenanzas de este PGOU.

CAPÍTULO TERCERO GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 5.3.1. Áreas de Reparto en Suelo urbanizable.

1.- En Suelo urbanizable el PGOU delimita diversos sectores para su desarrollo, que a todos los efectos constituyen cada uno de ellos un ÁREA DE REPARTO.

2.- Dichas áreas de reparto incluyen, además de los sectores cuyo planeamiento parcial está incluido en dicho cuatrienio, los Sistemas Generales adscritos al mismo para su gestión.

3.- Para cada área de reparto fijan el correspondiente aprovechamiento medio, expresado en metros cuadrados construidos por metros cuadrados de suelo.

Artículo 5.3.2. Plazos de ejecución del Suelo urbanizable.

Con objeto de garantizar el efectivo desarrollo de las previsiones del PGOU, se establece el siguiente calendario de planeamiento y ejecución:

1.- Los propietarios de Suelo urbanizable que representen al menos el 40% del suelo de cada sector deberán presentar a la administración actuante un Avance del correspondiente Plan Parcial del Sector en el plazo de dos (2) años desde la fecha de aprobación del presente PGOU. Dicho Avance deberá contener las determinaciones fundamentales (trazados, usos y localizaciones de cesiones) de la ordenación pretendida de acuerdo a las determinaciones del PGOU, relación de propietarios afectados (del sector y de los sistemas generales incluidos o adscritos) con sus coeficientes de participación, la delimitación de una o varias unidades de ejecución que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y compromiso de presentación del Documento de Plan Parcial en el plazo de dos (2) meses, de acuerdo al Avance aprobado o a las observaciones al mismo que el Ayuntamiento comunique.

Aprobado definitivamente el Plan Parcial, cuando el sistema de actuación establecido sea el de Compensación y en los casos en que conforme a la legislación urbanística sea necesaria la constitución de la Junta de Compensación, los propietarios que representen al menos el 50% de la superficie del sector de suelo urbanizable delimitado en el instrumento de planeamiento, estarán obligados al cumplimiento de los plazos máximos establecidos en la LOUA y el Reglamento de Gestión, para presentar ante la Administración urbanística actuante los Proyectos de Estatutos y las Bases de Actuación para la constitución de la Junta de Compensación; y una vez constituida la misma, en el plazo máximo de un (1) mes, la Junta de Compensación formulará y presentará para su tramitación y aprobación por la Administración urbanística actuante, el Proyecto de Reparcelación.

El plazo máximo para iniciar la ejecución de las obras de urbanización será de dieciocho (18) meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

2.- El incumplimiento de cualquiera de los plazos establecidos en el párrafo anterior, o la inadecuación de los instrumentos de planeamiento o gestión presentados por los propietarios a la legalidad vigente o a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística supondrá el cambio, por la Administración urbanística actuante, del sistema de gestión privado al sistema de expropiación con concesionario, regulado en los artículos 211 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y en el Título Octavo de estas Normas.

3.- El procedimiento expropiatorio y de la concesión se regula en el Título Octavo de estas Normas, así como los criterios con que se redactarán las Bases de los Concursos para el otorgamiento de la concesión.

4.- En los casos en que existan causas justificadas, a juicio de la Administración urbanística actuante, para el incumplimiento de los plazos establecidos para la constitución de la Junta de Compensación, aprobación de Bases y Estatutos, o Proyecto de Compensación, el Ayuntamiento podrá acordar una ampliación de plazo, proporcionado a las causas apreciadas, o el cambio al sistema de Cooperación, si este sistema de gestión resultara más conveniente para superar las dificultades objetivas existentes.

5.- Por acuerdo unánime de los propietarios incluidos en una unidad de ejecución, la Administración urbanística actuante tramitará y aprobará conjunta y simultáneamente los Proyectos de Estatutos, Bases de Actuación, de Compensación y, en su caso, el Proyecto de Urbanización, con el Plan Parcial que delimite la unidad de ejecución, sin perjuicio de que, en su caso, queden condicionados a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Lo dispuesto en este apartado será de aplicación para la tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación, si el sistema de actuación es el de Cooperación.

6.- Los propietarios de Suelo urbanizable en Transición deberán ejecutar las obras de urbanización en el plazo de 24 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística, si no existieran causas ajenas a los mismos que impidieran completar trámites pendientes del sistema de Gestión. En caso de incumplimiento imputable a los propietarios se estará a lo dispuesto en los apartados 2 y 3 anteriores.

Artículo 5.3.3. Delimitación de unidades de ejecución en Suelo urbanizable.

1.- En Suelo urbanizable, todos los terrenos de cada Sector deberán incluirse en unidades de ejecución cuya delimitación, así como la elección del sistema de actuación se contendrá en dichos documentos de planeamiento. De no efectuarse mención expresa se considerará que cada sector constituye en principio una sola unidad de ejecución, si bien será el Plan Parcial de Ordenación quien confirme si finalmente se subdivide el ámbito en una o más unidades de ejecución con la condición de que cada una de ellas tenga autonomía económica, funcional y urbanística.

2.- En todo caso, no se podrán delimitar unidades de ejecución dentro de un mismo sector cuya diferencia de aprovechamiento entre sí, con relación al aprovechamiento lucrativo del sector sea superior al 15 por 100 de éste.

Artículo 5.3.4.

Condiciones generales de edificación.

1.- El Suelo urbanizable estará sometido, con carácter general, a los requisitos relacionados con el régimen urbanístico de este Plan. Sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano, así como las de carácter provisional conforme a lo previsto en este Plan.

2.- Igualmente, podrá edificarse en esta clase de Suelo antes de que los terrenos tengan la condición de solar, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Deben estar aprobados los correspondientes Planes Parciales, los Proyectos de Urbanización y firmes en vía administrativa los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Equidistribución.

b) Se deberán cumplir además los requisitos previstos en los artículos 4.4.2. , 4.4.3. y 4.4.4. de este Plan.

TÍTULO SEXTO RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS

Artículo 6.1.1**La Red de Sistemas y sus Clases.**

1. La red de sistemas del municipio de Dílar será constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el PGOU o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los usos globales centros y servicios terciarios, dotacional y servicios públicos, espacios libres y transportes e infraestructura urbanas básicas.

2. Los sistemas pueden ser:

- a. Servicios.
- b. Sistemas locales.
- c. Sistemas generales.

Artículo 6.1.2.**Condiciones de Uso y Edificación.**

1. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas normas y que les sean de aplicación.

2. Las edificaciones e instalaciones de los sistemas se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen, sin perjuicio de lo que dispone en estas normas para las edificaciones especiales.

3. Si la edificación o instalación no estuviere dentro del perímetro de ninguna zona, se atenderá al sistema de ordenación de la zona colindante y deberá ajustarse a los siguientes parámetros:

- a. La altura máxima será la del tramo o tramos de calle en que se encuentre, con la salvedad contenida en estas normas para los edificios destinados a la enseñanza preescolar o básica.
- b. La edificabilidad será la que en cada caso marque el presente Plan.

Artículo 6.2.1**Definición.**

A los efectos del presente PGOU, se denominan servicios los suelos, edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada a los que el Plan o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen determinan para los siguientes usos:

- a. Para centros y servicios terciarios: hospedaje, espectáculos y salas de reunión, comercios, oficinas, campamentos y aparcamientos y garajes.
- b. Para dotaciones y espacios libres privados: deportivo, docente, sanitario, asistencial, cultural, zonas verdes y áreas de ocio.
- c. Para transportes e infraestructuras urbanas básicas: los servicios del automóvil definidos en este Plan y las infraestructuras urbanas básicas de energía eléctrica, telefonía y gas ciudad.

Artículo 6.2.2**Regulación de los Servicios.**

La calificación como uso determinado de un suelo, edificio o instalación para cualquiera de los usos pormenorizados relacionados en el artículo anterior, excluye la implantación de cualquier otro uso permitido, salvo los previstos en estas normas.

Artículo 6.2.3**Titularidad y Régimen Urbanístico.**

1. Las edificaciones e instalaciones que se sitúen sobre suelo para servicios consumirán aprovechamiento lucrativo.

2. Los suelos para servicios contribuirán a las cargas en proporción al aprovechamiento lucrativo que consuman, sin perjuicio de los parámetros de valoración relativa establecidos o que se establezcan en los instrumentos de compensación o reparcelación.

Artículo 6.2.4**Procedimiento de Obtención del Suelo para Servicios.**

1. La urbanización y edificación de los suelos que el planeamiento califica y programa para servicios será a cargo de la iniciativa privada.

2. Si no se hubiera emprendido la edificación de los suelos destinados a servicios transcurridos dos años desde que fuera posible su edificación, dicho suelo quedará sujeto al régimen de expropiación o de venta forzosa previa la correspondiente declaración de incumplimiento.

*Sección Primera. Disposiciones Comunes.***Artículo 6.3.1****Definiciones.**

1. Constituyen los sistemas generales los conjuntos de elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio que establece el PGOU conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Dílar.

2. Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

Artículo 6.3.2**Titularidad y Régimen Urbanístico.**

1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública.

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

3. Los terrenos afectados por sistemas locales o generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, pasarán a la titularidad del Ayuntamiento de Dílar o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo.

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

Artículo 6.3.3**Valoración de los Suelos Destinados a Sistemas.**

1. La valoración de los terrenos destinados a Sistemas Locales en actuaciones asistemáticas en suelo urbano a obtener por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75% del aprovechamiento medio del área de reparto en la que se encuentren situados.

2. La valoración de los terrenos destinados a Sistemas Generales en suelo urbano a obtener por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75% del promedio de los aprovechamientos medios de las áreas de reparto del suelo urbano.

3. Cuando los suelos destinados a Sistemas señalados en los apartados anteriores no fueran obtenidos por expropiación, su valoración será el resultado de referir a su

superficie el 90% de los aprovechamientos tomados como referencia en dichos apartados.

4. La valoración de los suelos destinados a sistemas Generales en suelo urbanizable, será el resultado de referir a su superficie el 50% ó el 90% del aprovechamiento medio correspondiente al área de reparto en que se encuentren, según se obtengan o no por el procedimiento de expropiación respectivamente.

5. La valoración de los suelos destinados a Sistemas en suelo urbanizable no programado y no urbanizable, se efectuará conforme a su valor inicial.

*Sección Segunda. Sistemas Locales.***Artículo 6.3.4****Elementos de los Sistemas Locales.**

Los elementos locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

Artículo 6.3.5**Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.**

1. El PGOU programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos en la legislación urbanística vigente.

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento de Dílar o Administración titular del servicio para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará:

a. En actuaciones sistemáticas, a la aprobación del proyecto de reparcelación y, cuando se actuara por el sistema de expropiación, a la extensión de las actas de ocupación.

b. En actuaciones asistemáticas en suelo urbano, mediante la expropiación, ocupación directa, transferencias de aprovechamientos urbanísticos, y demás formas previstas en la legislación vigente.

Sección Tercera. Sistemas Generales.

Artículo 6.3.6

Los Sistemas Generales.

Los sistemas generales del PGOU son:

- 1º. El de comunicaciones, integrado por los sistemas viario, ferroviario, portuario, aeroportuario y centros de transportes.
- 2º. El de espacios libres.
- 3º. El de dotaciones y servicios públicos.
- 4º. Y el sistema general de servicios técnicos, integrados por las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración de agua.

Artículo 6.3.7

Regulación de los Sistemas Generales.

La ordenación y regulación de los sistemas generales se contiene en el presente PGOU. Sin perjuicio de ello podrán redactarse Planes Especiales si fuera conveniente ajustar y detallar la ordenación de los sistemas generales contenida en el PGOU o cuando éste así lo estableciera.

Los Sistemas Generales previstos por el presente PGOU en Suelo No Urbanizable tendrán carácter permanente, por lo que no será necesaria la prestación de garantía establecida en el artículo 52 de la Ley 7/2002, encaminada a garantizar las labores de restitución de los terrenos.

Artículo 6.3.8

Procedimiento de Obtención de los Sistemas Generales.

1. El PGOU programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada.
2. La obtención de los suelos urbanos destinados a Sistemas Generales se efectuará mediante expropiación, ocupación directa, y las demás formas previstas en la legislación vigente.
3. La obtención de los suelos urbanizables destinados a Sistemas Generales se efectuará mediante los procedimientos previstos en la legislación urbanística vinculados a la delimitación e integración en unidades de ejecución y, en su defecto por expropiación, ocupación directa, y las demás formas previstas en la legislación vigente.
4. La obtención de los suelos no urbanizables destinados a Sistemas Generales se efectuará mediante expropiación, y las demás formas previstas en la legislación vigente.

5. Las previsiones del PGOU respecto a la obtención de Sistemas Generales se contienen debidamente especificadas en el Plano ORD.2 de "Clasificación del Suelo: Ordenación física y alineaciones".

TÍTULO SÉPTIMO REGULACIÓN DE LOS USOS

CAPÍTULO PRIMERO CLASES Y TIPOS DE USOS. USOS DEL SUELO.

Sección 1ª. Aplicación, definiciones y clasificaciones de carácter general de los usos. Condiciones comunes a los usos del Suelo. Condiciones de cambio de los usos del Suelo.

Artículo 7.1.1. Ámbito de aplicación.

1.- Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán tanto en Suelo urbano como urbanizable, debiendo ajustarse a las mismas los instrumentos de planeamiento que desarrollen y/o complementen el presente PGOU de Dílar.

2.- Los usos en el Suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones específicas contenidas en el Título Tercero de este Plan, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas contenidas en el presente Título.

Artículo 7.1.2. Clases de usos del Suelo atendiendo a su grado de determinación. Uso global y uso pormenorizado.

1.- Atendiendo a su grado de determinación en los distintos instrumentos y/o figuras de planeamiento, los usos pueden ser globales y pormenorizados.

2.- *Uso global* es aquél que el presente PGOU de Dílar, o las figuras de desarrollo señaladas por la legislación vigente para los Suelos urbanizables no incluidos en programación, asignan con carácter dominante a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, bien por las determinaciones del propio PGOU de Dílar, bien por algún otro instrumento y/o figura de planeamiento de desarrollo.

La asignación por parte del PGOU de Dílar de usos globales en una zona o sector, permite la implantación de otros usos distintos al dominante, siempre que los mismos se admitan como compatibles en el presente Plan.

3.- *Uso pormenorizado* es aquél que el presente PGOU de Dílar, o los instrumentos y/o figuras de planeamiento que lo desarrollan asigna a un área o sector de suelo, y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

Por tanto, el sector de suelo mínimo al que se asignará el uso pormenorizado es la parcela.

Artículo 7.1.3.

Clases de usos del Suelo
atendiendo a su grado de implantación.

En el presente PFOU de Dílar, y atendiendo a su grado de implantación, los usos pueden ser:

1.- Usos dominantes o característicos.

Aquellos que componen el uso predominante del suelo y que se derivan de la propia calificación asignada por el PGOU de Dílar. Cuando suponen la única actividad desarrollada sobre un ámbito determinado, se consideran usos exclusivos.

En el caso de sectores de Suelo urbanizable, el uso global se considera como uso dominante. Al menos el sesenta por ciento (60%) de los usos pormenorizados del sector corresponderán a dicho uso dominante, con el reparto porcentual que, en su caso, se fije como vinculante en la correspondiente ficha de planeamiento del sector.

En Suelo urbano, el uso dominante o característico de los terrenos se deriva de la calificación asignada a los mismos.

También se entiende como uso dominante el de la edificación o instalación que suponga cuando menos el sesenta por ciento (60%) de la superficie útil total del inmueble, conforme a la regulación de usos de la edificación establecida en el Capítulo Segundo del presente Título.

2.- Usos compatibles o permitidos.

Son aquellos usos del suelo que pueden sustituir al uso dominante o característico en un determinado ámbito de implantación, respetando en todo caso los parámetros previstos en la ordenación para el uso sustituido en ese ámbito en las condiciones reguladas por la normativa del presente PGOU de Dílar o de los instrumentos o figuras de planeamiento que lo desarrollen.

Por lo tanto, en ningún caso, la sustitución de un uso dominante del suelo por un uso compatible o permitido supondrá aumento de aprovechamiento, ni de la edificabilidad máxima asignada por el presente PGOU, ni modificación de las condiciones de ocupación y altura establecidas por la normativa del presente PGOU en las condiciones de calificación del uso sustituido.

3.- Usos complementarios.

Son los usos de la edificación que coexisten con los dominantes o característicos de la misma, implantándose con un menor grado de intensidad que aquéllos, y respetando siempre la condición predominante de los mismos. Los usos complementarios de la edificación en relación con los usos dominantes de la misma quedan regulados en el Capítulo Segundo del presente Título.

4.- Usos Prohibidos.

Son aquellos usos cuya implantación sobre el suelo y/o la edificación está expresamente impedida por la normativa del presente PGOU, o por la de los instrumentos y/o figuras de planeamiento que lo desarrollen, pues se entiende que la misma imposibilita la consecución de los objetivos perseguidos en la ordenación urbanística de un ámbito o sector concreto.

Se considerarán igualmente usos prohibidos todos aquellos cuya implantación queda expresamente imposibilitada por las determinaciones de aplicación de las normativas vigentes en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente urbano o natural, o cualquier otra legislación sectorial vigente de aplicación.

Artículo 7.1.4. Clases de usos del Suelo atendiendo a su regulación y/o su adecuación a las Normas del PGOU de Dílar.

Atendiendo a su regulación y/o adecuación a las Normas del presente PGOU de Dílar, los usos pueden clasificarse en:

1.- Usos regulares.

Son aquellos usos característicos, complementarios y/o compatibles, que en cumplimiento de las normas y determinaciones del PGOU de Dílar se implantan efectivamente sobre el territorio.

2.- Usos obligatorios.

Son aquéllos que, por constituir reservas dotacionales de carácter estratégico, es necesario preservar. La autorización de un uso distinto del obligado estará sometida al procedimiento específico establecido en las Normas del presente PGOU de Dílar.

3.- Usos provisionales o temporales.

Se entiende por tales aquellos usos que, no estando prohibidos, se establecen legalmente de manera temporal, para lo cual será requisito indispensable que no requieran obras o instalaciones permanentes y no dificulten la ejecución del PGOU o sus instrumentos y/o figuras de desarrollo.

4.- Usos tolerados (fuera de ordenación).

Tendrán dicha consideración aquellos usos que se vienen desarrollando legalmente con anterioridad a la aprobación del presente documento del PGOU de Dílar, y que son prohibidos por el mismo. Quedarán sometidos al régimen establecido en la Disposición Adicional Primera de la LOUA.

5.- Usos adaptables (fuera de ordenanza).

Son aquellos usos que desarrollados legalmente con anterioridad a la aprobación del presente documento del PGOU de Dílar, y no estando considerados como usos prohibidos por el mismo, incumplen algunos de los parámetros regulados en el presente

Plan. Se deberán adaptar a las determinaciones del presente documento cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o les sea exigible por aplicación de cualquiera de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

Artículo 7.1.5. Clases de usos del Suelo atendiendo a régimen.

1.- Se entenderán por usos públicos aquellas actividades que se desarrollan por las diversas administraciones públicas, o por los particulares en régimen de concesión de servicio público.

2.- Se entenderán por usos privados 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 7.1.6. Tipos de usos globales y pormenorizados en el presente PGOU de Dílar

1. - Los usos regulados por el presente PGOU de Dílar, y los instrumentos y/o figuras de planeamiento que lo desarrollan, son los relacionados a continuación:

USOS GLOBALES

Usos pormenorizados

1.RESIDENCIAL

1.1.Residencial vivienda unifamiliar.

1.1.1. En régimen libre.

1.1.2. En régimen de protección pública.

1.2. Residencial vivienda plurifamiliar.

1.2.1. En régimen libre.

1.2.2. En régimen de protección pública.

1.3. Residencial singular.

2.INDUSTRIAL

2.1. Industrial pequeña o mediana industria.

2.2. Industrial taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

2.3. Industrial almacén.

3. Terciario

3.1. Terciario comercial.

3.2. Terciario de oficinas.

3.3. Terciario espectáculos o centros de reunión.

3.4. Terciario de garajes.

3.5. Terciario en instalaciones singulares.

3.5.1. Terciario en instalación singular comercial.

3.5.2. Terciario en instalación singular de ocio.

4. Institucional

4.1. Institucional privado.

5. Equipamiento comunitario.

5.1. Equipamiento comunitario universitario.

5.2. Equipamiento comunitario docente.

5.3. Equipamiento comunitario deportivo.

5.4. Equipamiento comunitario S.I.P.S.

5.5. Equipamiento comunitario cementerio.

6. Espacios libres.

6.1. Espacios libres: plazas, jardines y zonas verdes.

6.2. Espacios libres: parques urbanos.

7. Transportes e infraestructuras básicas.

7.1. Transportes e infraestructuras básicas: red viaria.

7.2. Transportes e infraestructuras básicas: red ferroviaria.

7.3. Transportes e infraestructuras básicas: estaciones de suministro de combustible.

7.4. Transportes e infraestructuras básicas: transportes y comunicaciones.

7.5. Transportes e infraestructuras básicas: infraestructuras urbanas.

2.- En general, y salvo determinaciones específicas derivadas de la calificación, los usos globales admiten como uso característico o dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles a aquellos usos pormenorizados así considerados en las condiciones particulares de calificación del presente PGOU de Dílar .

3.- Los usos pormenorizados incluidos en la anterior relación quedan definidos en las siguientes Secciones del presente Capítulo.

4.- Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en la clasificación de tipos de usos del Suelo anteriores, se regulará analógicamente por las condiciones, tanto generales como particulares, de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

Artículo 7.1.7.

Condiciones generales de implantación y cambios de los usos del Suelo.

7.1.7.1. Condiciones generales de implantación.

1.- La implantación de los diversos usos cumplirá las condiciones, de carácter general y particular establecidas en el presente Título, así como las determinaciones que correspondan a la calificación en que se encuentren ubicados.

2.- Los usos del Suelo contemplados en este Título, podrán implantarse cuando así lo permitan las condiciones de calificación establecidas en el presente documento.

3.- Se definen específicamente las condiciones de implantación para cada uso pormenorizado en las condiciones particulares que se determinan para el mismo, en su caso, en el presente PGOU de Dílar.

4.- Las condiciones de los usos establecidas en el presente documento de PGOU de Dílar no serán en general de aplicación a los usos existentes anteriores a su aprobación, salvo que en ellos se hagan obras que afecten a los elementos y/o parámetros que se regulan en este Título. No obstante, deberán aplicarse a aquellas obras a realizar en inmuebles existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

No obstante, el presente documento de PGOU de Dílar atiende a las situaciones de usos tolerados y usos adaptables existentes, conforme a las definiciones realizadas para los mismos en el presente Capítulo.

5.- En todo caso, sólo podrán implantarse aquellos usos que, por su propia naturaleza o por aplicación de las preceptivas medidas, se atengan a las condiciones impuestas por las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

6.- Estará prohibida la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan, por reacción entre ellos, originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales, independientemente de cualquiera que sea el estado natural de los mismos (sólido, líquido o gaseoso).

7.- Las actividades que se implanten en el municipio adoptarán, en lo posible medidas tales como:

- Uso de combustible de bajo poder contaminante
- Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.
- Uso de tecnología poco contaminante.
- Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.
- Procurar el buen estado de los motores en general, y especialmente el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y ruido.

7.1.7.2. Condiciones de los cambios de los usos pormenorizados del Suelo.

1.- Todo uso pormenorizado podrá cambiarse a un uso de espacios libres, de dominio y uso público.

2.- Todo uso pormenorizado podrá cambiarse a uso de equipamiento comunitario de titularidad pública.

3.- Todo uso pormenorizado de equipamiento comunitario S.I.P.S., podrá cambiarse a cualquiera de los diversos usos pormenorizados del suelo definidos en la presente normativa dentro de la categoría de servicios de interés público y social.

En el caso de usos obligatorios deberá atenderse en todo caso a lo señalado para los mismos en el artículo siguiente.

4.- En el caso de usos pormenorizados de equipamiento comunitario S.I.P.S., de carácter religioso, destinados en la actualidad a alojamientos de tipo residencial, donde quede justificado el cese de dicha actividad, se permitirá su cambio a uso pormenorizado residencial singular.

5.- Para los usos obligatorios se atenderá lo establecido en el punto siguiente.

6.- Para el resto de los usos pormenorizados se atenderá a las condiciones de compatibilidad, en su caso, expresadas en la normativa del presente PGOU.

7.- Quedan prohibidos el resto de cambios de usos.

8.- El cambio de uso del suelo se tramitará conjuntamente con la licencia de obras.

7.1.7.3. Usos pormenorizados del Suelo obligatorios.

1.- En el ámbito del presente PGOU de Dílar, se consideran como

usos obligatorios los siguientes usos pormenorizados de suelo:

Uso pormenorizado de equipamiento comunitario docente.

Uso pormenorizado de equipamiento comunitario deportivo.

Uso pormenorizado de equipamiento comunitario: Cementerio.

Uso pormenorizado de espacios libres: plazas, jardines y zonas verdes.

Uso pormenorizado de espacios libres: parques urbanos.

Uso pormenorizado de transportes e infraestructuras urbanas: red viaria.

Uso pormenorizado de transportes e infraestructuras básicas: infraestructuras urbanas.

Uso pormenorizado terciario en instalación singular comercial.

Uso pormenorizado terciario en instalación singular de ocio

2. - Los usos obligatorios antes señalados sólo podrán transformarse en el caso de cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

Que no se trate de un uso pormenorizado de espacios libres, donde queda terminantemente prohibida su transformación a otro uso.

Que no se trate de un uso de equipamiento comunitario correspondiente a las cesiones gratuitas y obligatorias fijadas en el Reglamento de Planeamiento para las figuras de desarrollo del planeamiento, donde queda prohibida su destino a un uso distinto del previsto por éste.

Que esté suficientemente justificado el cese de la actividad o función a la que se dedicaba el suelo, así como en su caso la falta de necesidad de previsión de dicho uso para servicio público, existiendo un pronunciamiento expreso en dicho sentido de la administración, entidad o institución con competencias sobre dicha actividad.

Que se asegure, en su caso, el mantenimiento del cumplimiento de los estándares mínimos establecidos para el uso a transformar por la legislación urbanística vigente en su correspondiente ámbito de afección.

Que el nuevo uso pormenorizado a implantar sea uso pormenorizado de equipamiento comunitario, de dominio y explotación pública, o uso pormenorizado de espacios libres. Solamente en el caso de uso pormenorizado de equipamiento comunitario universitario, destinados a alojamiento residencial, se permitirá su transformación a uso pormenorizado residencial singular.

El uso pormenorizado de transportes e infraestructuras básicas: red ferroviaria, en función de acuerdos o convenios entre las distintas administraciones, podrá transformarse al uso pormenorizado de transportes e infraestructuras básicas, red viaria.

3. - Queda expresamente prohibida el cambio de uso terciario en instalación singular comercial a uso pormenorizado terciario en instalación singular de ocio, y viceversa.

4. - Cualquier otra modificación distinta a las contempladas en el punto 2 del presente artículo para los usos señalados como obligatorios requerirá la correspondiente modificación del presente PGOU.

5. - En su caso el cambio de uso del Suelo se tramitará conjuntamente con la licencia de obras.

6 1.7.4. *Usos pormenorizados del Suelo correspondientes a cesiones obligatorias obligatorias provenientes del desarrollo del planeamiento.*

Los usos del Suelo relacionados con las cesiones obligatorias provenientes de los diversos planeamientos de desarrollo del presente PGOU, no podrán destinarse a otro uso que al otorgado por la figura de planeamiento correspondiente.

Sección 2ª. Uso del Suelo residencial.

Artículo 7.1.8.

Uso global residencial.

1.- El uso global residencial corresponde al alojamiento, con carácter permanente o no, de personas no vinculadas institucionalmente.

2.- Para sectores de Suelo urbanizable con asignación de uso global residencial, el planeamiento de desarrollo contemplará un mínimo de un sesenta por ciento (60%) de sus suelos destinados a usos pormenorizados residenciales, con un mínimo de un diez por ciento (10%) de ellos destinados a usos pormenorizados terciarios, siempre que éstos no sean usos pormenorizados terciarios en instalaciones singulares. Junto a estos usos pormenorizados en instalaciones singulares queda prohibida la implantación de usos pormenorizados industriales en dichos sectores.

En todo caso se atenderá a lo señalado en las correspondientes fichas de planeamiento, donde para determinados sectores de Suelo urbanizable, podrá fijarse un porcentaje vinculante mínimo atribuible a ciertos usos pormenorizados residenciales.

Artículo 7. 1. 9.

Usos pormenorizados residenciales.

1.- Se entiende por uso pormenorizado residencial vivienda unifamiliar, al alojamiento de personas vinculadas familiarmente que se ubique en alguno de los tres casos siguientes:

- a) En una vivienda situada en parcela independiente, en edificio exclusivo destinado a dicho uso.
- b) En una vivienda agrupada horizontalmente a otro edificio de vivienda, o de distinto uso, con acceso exclusivo e independiente para la misma.

Dentro del uso pormenorizado residencial vivienda unifamiliar, y atendiendo al régimen de promoción de las edificaciones, se distinguen dos subtipos de usos:

1.1.- *En régimen de promoción libre.*

Corresponde al uso de las viviendas unifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada, sin acogerse a ninguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

1.2.- *En régimen de protección pública.*

Corresponde al uso de las viviendas unifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada y/o pública, acogiéndose a alguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

2.- Se entiende por uso pormenorizado residencial vivienda plurifamiliar, al alojamiento de personas vinculadas familiarmente en una vivienda agrupada, horizontal o verticalmente, con otras viviendas en un único edificio, con accesos y elementos comunes a todas ellas.

Dentro del uso pormenorizado residencial vivienda plurifamiliar, y atendiendo al régimen de promoción de las edificaciones, se distinguen dos subtipos de usos:

2.1.- *En régimen de promoción libre.*

Corresponde al uso de las viviendas plurifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada, sin acogerse a ninguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

2.2.- *En régimen de protección pública.*

Corresponde al uso de las viviendas plurifamiliares que se promueve, desde la iniciativa privada y/o pública, acogiéndose a alguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

3.- Se entiende por uso pormenorizado residencial singular, el correspondiente al alojamiento de personas, en general no vinculadas familiarmente, con carácter permanente y en régimen de comunidad (residencias universitarias, residencias de matrimonios, internados...), cuya admisión no quede restringida por razones de pertenencia a una determinada institución, o al relacionado con el alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes con carácter de servicio público (establecimientos de hostelería y turismo).

Sección 3ª. Uso del Suelo industrial.

Artículo 7.1.10.

Uso global industrial.

1.- Se entiende por uso global industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje, y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación para cada uso pormenorizado.

2.- Para sectores de Suelo urbanizable con asignación de uso global industrial, el planeamiento de desarrollo contemplará un mínimo de un sesenta por ciento (60%) de

sus suelos destinados a usos pormenorizados industriales y un mínimo de un diez por ciento (10%) destinados a usos pormenorizados terciarios que no sean usos terciarios en instalaciones singulares. Queda prohibida la implantación de usos pormenorizados residenciales, y de usos pormenorizados terciarios en instalaciones singulares.

En todo caso se atenderá a lo señalado en las correspondientes fichas de planeamiento.

Artículo 7.1.11. Usos pormenorizados industriales.

1. El uso pormenorizado industrial pequeña o mediana industria comprende aquellas actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios. Estarán prohibidas las industrias de 3ª y 4ª categoría.

2. El uso pormenorizado de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, comprende aquellas actividades relacionadas con la guarda de cualquier clase de vehículos para su reparación, entretenimiento y/o mantenimiento.

3. El uso pormenorizado de almacén, comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio. Asimismo se incluyen las funciones básicas de carácter terciario ligadas a las anteriores, tales como oficina o despacho al público.

Sección 4ª. Uso del Suelo terciario.

Artículo 7.1.12. Uso global terciario.

1.- El *uso global terciario* engloba al conjunto de aquellas actividades, desarrolladas en centros y/o servicios terciarios, que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, tales como los correspondientes al comercio, la administración, la gestión, las actividades intermedias, los seguros, etc.

2.- Para sectores de Suelo urbanizable con asignación de uso global terciario, el planeamiento de desarrollo contemplará un mínimo de un sesenta por ciento (60%) de sus suelos destinados a usos pormenorizados terciarios que no sean usos pormenorizados terciarios en instalaciones singulares comerciales. Se admiten usos pormenorizados residenciales singulares, y un máximo de un veinte por ciento (20%) de suelos destinados a usos pormenorizados residenciales distintos a los residenciales singulares (suelos destinados a usos residenciales de vivienda). Queda prohibida la implantación de usos pormenorizados industriales.

En todo caso, se atenderá a lo dispuesto en las correspondientes fichas de planeamiento

Artículo 7. 1.13.

Usos pormenorizados terciarios.

1.- El *uso pormenorizado terciario comercial* comprende aquellas actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares. Quedan exceptuadas las actividades propias de la hostelería, que se encuadran dentro del uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión.

2.- El *uso pormenorizado terciario de oficinas* corresponde a aquellas actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otra naturaleza, realizados a partir del manejo y transmisión de información y conocimientos, bien dirigidos a las empresas y/o los particulares. Se incluyen actividades puras de oficina, funciones auxiliares de oficina vinculadas a otros usos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias, agencias de información turística, despachos profesionales y actividades análogas a las anteriores.

3.- Se entiende por *uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión* el correspondiente a aquellas actividades relacionadas con el recreo, el espectáculo o la reunión, con carácter lucrativo, incluso las destinadas a la venta de comidas y bebidas para consumo. Se incluyen en este epígrafe actividades tales como salas de espectáculos, salas de teatro, cines, discotecas, etc., así como las destinadas a establecimientos de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, "pubs", etc.)

4.- Se entiende por *uso pormenorizado terciario de garajes* a la actividad terciaria destinada al servicio de estacionamiento y/o guarda de vehículos.

5.- Dentro del *uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares* se encuadran aquellas actividades terciarias que por su naturaleza, dimensión, tipo de funciones, tipologías edilicias, etc., suponen un cierto grado de complejidad, desarrollándose por ello sobre parcelas con superficies de dimensión superior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²), y que responden fundamentalmente a las dos siguientes categorías:

Uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares comerciales.

Destinadas a albergar grandes superficies con uso dominante comercial.

Uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares de ocio.

Destinadas a albergar grandes centros con uso dominante lúdico, recreativo o cultural.

Ambas categorías se implantarán sobre Suelos expresamente grafiados con tales usos pormenorizados por el presente PGOU.

Sección 5ª. Uso del Suelo institucional.

Artículo 7.1.14.

Uso global institucional.

El uso global institucional incluye las actividades propias de determinadas entidades privadas (colegios profesionales, asociaciones políticas y sindicales, asociaciones cívicas, entidades culturales, fundaciones...) reservadas al uso de la propia institución.

Artículo 7.1.15.

Usos pormenorizados institucionales.

El uso pormenorizado institucional privado hace referencia a las implantaciones propias de entidades privadas (colegios profesionales, asociaciones políticas y sindicales, asociaciones cívicas, entidades culturales, fundaciones...), donde se desarrollan las actividades propias de dichas instituciones.

Sección 6ª. Uso del Suelo de equipamiento comunitario.

Artículo 7. 1.16.

Uso global de equipamiento comunitario.

El uso global de equipamiento comunitario incluye todas aquellas actividades que sirven para proveer a los ciudadanos de los equipamientos de carácter comunitario que hagan posible su formación, educación, enriquecimiento cultural, su salud y bienestar social, así como para proporcionar los servicios propios de la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento. Lo constituyen, por tanto, el conjunto de actividades que satisfacen necesidades básicas de la población, con independencia de su titularidad, pública o privada.

Artículo 7. 1.17.

Usos pormenorizados de equipamiento comunitario.

1. - El uso pormenorizado equipamiento comunitario docente abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado
2. - El uso pormenorizado equipamiento comunitario deportivo comprende las actividades relacionadas con la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
3. - El uso pormenorizado de equipamiento comunitario servicios de interés público y social (S.I.P.S.), incluye el conjunto de actividades de equipamiento comunitario relacionadas con los aspectos que a continuación se señalan, y que corresponden a su vez, a los siguientes subtipos de uso pormenorizado:

Sanitario.

Comprende las actividades relacionadas con la prestación de asistencia médica y/o servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio de hospitalización, excluyendo los prestados en despachos profesionales.

Asistencial.

Comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a las personas, a través de los denominados servicios sociales.

Social-cultural.

Comprende los equipamientos comunitarios donde se desarrollan actividades relacionadas con la asociación de personas, su reunión, recreación, transmisión de conocimientos y estética, intercambio de ideas, etc., tales como bibliotecas, museos, galerías de exposiciones, centros cívicos, etc.

Servicios de las administraciones públicas.

Incluye las actividades de gestión de los asuntos públicos y atención al ciudadano en todos sus niveles, así como los servicios urbanos de salvaguarda de las personas (bomberos y protección civil), de mantenimiento de espacios públicos (servicios de limpieza), y de satisfacción de las necesidades de carácter público causadas por la convivencia en el medio urbano.

Servicios de Defensa e Interior.

Incluye las actividades relacionadas con los institutos de las fuerzas armadas y cuerpos de seguridad del Estado, incluidas las instituciones penitenciarias.

Mercados municipales.

Comprende las actividades relacionadas con el comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de mercancías para el abastecimiento de la población, desarrollado en ámbitos de titularidad pública.

Religioso.

Comprende el conjunto de actividades relacionadas con la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas.

- 4.- El uso pormenorizado de equipamiento comunitario, Cementerio, incluye el conjunto de actividades que facilitan la inhumación o incineración de los restos humanos.

Sección 7ª. Uso del Suelo de espacios libres.

Artículo 7.1.18.

Uso global de espacios libres.

El uso global de espacios libres se refiere a la dotación de terrenos, arbolados o no, destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, con carácter público, sin restricciones de libre acceso a toda 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 de la ciudad.

Artículo 7.1.19.

Usos pormenorizados de espacios libres.

1.- El uso pormenorizado de espacios libres, plazas, jardines y zonas verdes, comprende la dotación de terrenos con uso de espacios libres enclavados en áreas de usos globales residenciales, industriales, terciarios, institucionales y/o de equipamientos comunitarios, destinados al disfrute de la población con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

2.- El uso pormenorizado de espacios libres, parque urbano, corresponde al uso de espacios libres ajardinados y/o forestados con incidencia importante en la estructura general urbana, y que afectan a las condiciones generales de calidad ambiental y salubridad de la ciudad, que se destinan básicamente, aunque no exclusivamente, al ocio y reposo de la población.

Para el caso de uso pormenorizado de parque, se admitirán sobre dicho suelo usos de equipamiento comunitario deportivos o de servicios de interés público y social, en instalaciones cubiertas o descubiertas, o usos terciarios comerciales de apoyo, en régimen de concesión administrativa, hasta una ocupación máxima del dos por ciento (2%) de la superficie total del parque. En este caso, las edificaciones no podrán superar las dos (2) plantas de altura. Igualmente, y exclusivamente en las localizaciones reflejadas en la documentación gráfica del presente PGOU correspondientes a sistemas generales de espacios libres, se admitirá la implantación de puntos de recogida selectiva de residuos inertes –ecoparques–, que deberán, en cualquier caso, asegurar su total independencia del resto de las actividades ubicadas en suelos con este uso pormenorizado, así como la adopción de las necesarias medidas correctoras para su integración paisajística y ambiental. Del mismo modo quedará garantizada la sistemática retirada de los materiales o enseres allí depositados, así como las necesarias labores de mantenimiento y limpieza de dichos puntos que eliminen los efectos negativos que pudieran originarse sobre el resto de actividades implantadas en dichos suelos.

3.- En todo caso, los espacios libres que se identifican en la documentación gráfica del presente PGOU de Dílar, 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.

Artículo 7.1.20.

Aparcamientos públicos bajo espacios libres de uso y dominio público.

1.- Se admitirá el uso de garajes bajo rasante de espacios libres de uso público, aparcamientos públicos de carácter rotatorio, en régimen de concesión administrativa sobre un dominio público, atendiendo a las previsiones y determinaciones del presente PGOU de Dílar.

El Ayuntamiento, atendiendo a políticas de mejora de déficits o de apoyo a la progresiva peatonalización de determinadas áreas, podrá determinar en cada caso el porcentaje asignable a plazas de aparcamiento para residentes.

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

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

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

Sección 8ª. Uso del Suelo de transportes e infraestructuras básicas.

Artículo 7.1. 21.

Uso global transportes e infraestructuras básicas.

El uso global transportes e infraestructuras básicas comprende las actividades vinculadas a suelos destinados a redes e inmuebles al servicio del movimiento de las personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y pasajeros, y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como el suministro del agua, el de combustibles, las redes de saneamiento, las de energía, las de telecomunicaciones, etc.

Usos pormenorizados de transportes e infraestructuras básicas.

1.- El uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas, red viaria, comprende los usos del suelo destinados a resolver el movimiento de las personas, tanto de manera exclusiva como en sección compartida, de los vehículos auto-móviles, públicos y/o privados, de las bicicletas, y del transporte colectivo en plataformas reservadas, así como el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red viaria.

Las secciones mínimas de los viarios y las características de los materiales a emplear en la ejecución de los mismos vendrán determinadas por las condiciones particulares de los Proyectos y obras de Urbanización, contenidas en el presente documento de PGOU de Dílar.

Los márgenes de las vías, cuando discurren por Suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determine la legislación sectorial vigente de aplicación. Cuando discurren en Suelo urbano, estarán sometidos a las condiciones del presente PGOU de Dílar.

Se admitirá la implantación de unidades de suministro de combustible en la red viaria pública, exclusivamente en los casos señalados en la documentación gráfica del presente PGOU, y atendiendo a la sustitución de instalaciones análogas existentes a la entrada en vigor del presente PGOU que han de ser trasladadas atendiendo a lo inadecuado de su actual ubicación y a estrategias de mejora de políticas de tráfico.

2. - El uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas, estaciones de suministro de combustible (estaciones de servicio), comprende los servicios del automóvil vinculados a la red viaria destinados al almacenamiento y venta de combustibles, junto con los servicios auxiliares y/o complementarios de dichas funciones.

Sólo podrán implantarse estaciones de servicio sobre parcelas con superficie igual o mayor a mil (1.000) metros cuadrados, y en las siguientes localizaciones:

- Sobre los suelos calificados para uso pormenorizado de transportes e infraestructuras básicas, estaciones de suministro de combustible, en el presente PGOU de Dílar.
- En las parcelas destinadas a dicho uso pormenorizado en los planeamientos de desarrollo de Suelos urbanizables del presente PGOU.
- Como usos en régimen de concesión administrativa sobre suelos públicos vinculados a los sistemas generales, conforme a las determinaciones gráficas del presente PGOU, o sobre las parcelas de titularidad municipal correspondientes al aprovechamiento lucrativo, de cesión obligatoria y gratuita, a favor del Ayuntamiento en los desarrollos de Suelos urbanizables con uso global industrial.

Las nuevas implantaciones de estaciones de servicio deberán realizarse sobre parcelas aisladas de otros usos, rodeadas por viales en todo su perímetro, que facultarán, mediante la ejecución de los correspondientes Acerados, el tránsito peatonal.

Se deberá en todo caso cumplir con las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afectación.

3. - El uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas, transportes y comunicación, comprende el conjunto de actividades relacionadas con la parada, intercambio, contratación, transbordo, etc., de los servicios de transporte viario de pasajeros y mercancías, y las actividades relacionadas con los mismos, así como los suelos al intercambio entre los diversos modos de transporte. Se exceptúan las actividades de este tipo relacionadas con el transporte ferroviario, incluidas en el uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas, red ferroviaria.

4.- El uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas, infraestructuras urbanas, está integrado por los suelos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como al suministro de agua, saneamiento, red eléctrica, gas, telecomunicaciones, etc.

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 en la vigente legislación urbanística de aplicación. A estos efectos, las determinaciones del presente PGOU de Dílar llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen, en su caso, a sus correspondientes servidumbres.

Sección 1ª. Definición, ámbito de aplicación y condiciones generales de aplicación para los usos de la edificación.**Artículo 7.2.1. Definición.**

En el ámbito del presente PGOU de Dílar se consideran usos de la edificación al conjunto de actividades desarrolladas en las edificaciones y/o instalaciones construidas sobre los Suelos considerados aptos para la edificación.

Artículo 7.2.2. Ámbito de aplicación.

Las condiciones que se señalan para los usos de la edificación en el presente capítulo serán de aplicación sobre todas las obras de nueva edificación, sobre las de reforma (restauración, rehabilitación, reestructuración y/o acondicionamiento) en las partes y condiciones que les afecten, y sobre las de conservación cuando su aplicación no suponga una desviación importante de los objetivos de las mismas.

Artículo 7.2.3. Condiciones comunes a los usos de la edificación.

1.- Todos los usos a implantar en las edificaciones cumplirán con las determinaciones contempladas en el presente Título, así como con las condiciones generales de la edificación y las determinaciones correspondientes a las diversas calificaciones establecidas en el presente documento de PGOU de Dílar.

2.- Los usos de la edificación que no estuviesen específicamente contemplados en el presente documento del PGOU de Dílar, se asimilarán a aquéllos que funcionalmente les sean más próximos.

3.- Todos los usos de la edificación, y las actividades que conllevan aparejados, contemplados en el ámbito del presente PGOU de Dílar, así como los no específicamente contemplados y asimilables a ellos, atenderán al estricto cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación, en cada caso, de la legislación sectorial específica vigente de afección, y específicamente, a las Ordenanzas municipales recogidas en el Anexo I del presente documento del PGOU de Dílar, que limitarán, en su caso, la posibilidad de implantación o la intensidad de los mismos.

Artículo 7.2.4. Usos posibles de la edificación bajo rasante.**7.2.4.1. Construcciones bajo rasante.**

Bajo rasante sólo podrán implantarse los siguientes usos:

- a) Las instalaciones vinculadas al servicio de la edificación.
- b) Los usos de garajes, en la medida que lo establezcan específicamente las presentes Normas del PGOU de Dílar y, en su defecto, otras determinaciones más restrictivas. En todo caso, y con carácter general, como mínimo deberá disponerse una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación sobre rasante (siempre que dicha edificación no se destine a uso exclusivo de garajes).
- c) Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro uso que se implantase en el mismo edificio sobre la rasante, y siempre que contasen ambos con accesos comunes.

También se admitirán bajo rasante aquellas obras de ampliación de instalaciones legalmente establecidas a la entrada en vigor del presente PGOU, que tengan como único y exclusivo objetivo atender a las determinaciones derivadas de las normativas de obligado cumplimiento y, específicamente, a las provenientes de la aplicación de las Normas Técnicas sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía, y a la Normativa Básica de la Edificación de Protección contra Incendios, siempre que se justifique adecuadamente que dicha ampliación es la única solución posible para dar cumplimiento a dichos extremos.

Artículo 7.2.5. Edificios o locales con varios usos.

1.- Cuando en una misma edificación se desarrollen dos o más actividades, cada una de las mismas cumplirá con las condiciones establecidas para su uso respectivo.

2.- Para la definición de las condiciones de la edificación, siempre se atenderá, en el caso precedente, a las que correspondan al uso al que se vincule mayor superficie útil, que se considerará dominante para dicho inmueble.

3.- En las edificaciones afectadas por el presente PGOU de Dílar no podrán ubicarse aquellos usos que estén prohibidos por la aplicación de las determinaciones correspondientes a las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

Sección 2ª. Usos residenciales de la edificación.

Artículo 7.2.6.

Uso de vivienda.

7.2.6.1. Tipos de usos de vivienda: definiciones y condiciones para su implantación.

1.- Se entiende por *uso exclusivo de vivienda*, a aquel uso residencial de la edificación consistente en el alojamiento familiar con carácter exclusivo que ocupa la totalidad de un inmueble. Según albergue una o más viviendas será de carácter *unifamiliar* o *plurifamiliar*, respectivamente.

Este uso de la edificación es posible en edificios ubicados sobre Suelos donde estén permitidos los usos pormenorizados residenciales de vivienda unifamiliar y/o vivienda plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

2.- Se entiende por *uso no exclusivo de vivienda* a aquel uso residencial de la edificación, consistente en el alojamiento familiar que se desarrolla sobre un inmueble que alberga otros tipos de actividades. Según albergue una o más viviendas, será de carácter *unifamiliar* o *plurifamiliar*, respectivamente

Este uso de la edificación podrá implantarse como uso dominante de la edificación sobre suelos donde estén permitidos los usos pormenorizados residenciales de vivienda unifamiliar y/o vivienda plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

También podrá implantarse como uso complementario de otro dominante sobre un mismo inmueble, sólo en el caso de uso no exclusivo de vivienda plurifamiliar, y siempre que así lo permitan las condiciones de usos del presente PGOU de Dílar.

3.- Para el caso de uso dominante de la edificación de vivienda unifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, se permiten los siguientes usos de la edificación complementarios, asegurando en todo caso la vinculación de la actividad complementaria a la dominante (misma propiedad sobre finca única):

Local de taller artesanal.

Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

Local de almacén.

Local comercial.

Local de oficinas.

Local de espectáculos o centro de reunión.

Uso no exclusivo de garajes.

4.- Para el caso de uso dominante de la edificación de vivienda plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, se permiten los siguientes usos de la edificación complementarios:

Uso no exclusivo de alojamiento hotelero

Uso no exclusivo de residencia comunitaria.

Local de taller artesanal.

Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

Local de almacén.

Local comercial.

Local de oficinas.

Local de espectáculos o centro de reunión.

Uso no exclusivo de garajes.

Local institucional privado.

Local de equipamiento comunitario.

7.2.6.2. Condición de vivienda exterior .

1.- Las viviendas, para tener consideración de exteriores, deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación –estancias, dormitorios, despachos y cocinas– tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en la normativa del presente PGOU de Dílar.

b) Al menos dos (2) de las piezas habitables recaerán sobre calle o espacio libre de dominio y uso público. En caso de apartamentos bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

2.- Todas las viviendas de nueva edificación deberán disponer su superficie habitable a un nivel superior al del terreno en contacto con las mismas, previendo la disposición de un forjado antihumedad que cuando menos deje una cámara de aire de 25 cm.

No obstante, en calles en pendiente, se permitirá disponer hasta un 50% de la superficie del forjado de las viviendas de planta baja por debajo del nivel del acerado, siempre que se asegure la disposición de un forjado antihumedad y cámara de aire con dimensiones mínimas de 25 cm. en el contacto con el terreno inferior, y se garantice el correcto aislamiento de la vivienda ante la humedad exterior.

7.2.6.3. Condición de vivienda interior.

1.- Salvo que las condiciones particulares de calificación lo prohibiesen expresamente, se permitirán viviendas interiores que, en todo caso, deberán reunir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación –estancias, dormitorios, despachos y cocinas– tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en la normativa del presente PGOU de Dílar.

b) Al menos dos (2) piezas habitables tendrán huecos que abran sobre patios de manzana, que cumplirán con las determinaciones establecidas para los mismos en la normativa del presente PGOU de Dílar. En caso de apartamentos, bastará con un (1) hueco, ubicado en la pieza principal.

2.- Todas las viviendas de nueva edificación deberán disponer su superficie habitable a un nivel superior al del terreno en contacto con las mismas, previendo la disposición de un forjado antihumedad que cuando menos deje una cámara de aire de 25 cm.

7.2.6.4. Programa funcional mínimo de las viviendas.

1.- La vivienda mínima dispondrá de estancia-comedor, cocina, un dormitorio principal, y un cuarto de baño completo, compuesto por ducha o bañera, inodoro, bidé y lavabo.

No obstante, podrán disponerse *apartamentos* compuestos por un solo espacio habitable de estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no podrá ser inferior a los treinta (30) metros cuadrados, dentro de los cuales no podrán computarse las superficies correspondientes a terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios anejos.

Toda vivienda, incluidos los apartamentos, contará en cualquier caso con un espacio destinado a dormitorio principal de dimensión mínima diez (10) metros cuadrados.

2.- Se admitirán programas funcionales propios de nuevos tipos de viviendas que respondan a nuevas demandas sociales, siempre que se justifique adecuadamente tales circunstancias y exista consentimiento expreso de los usuarios de dichas viviendas, debiendo en todo caso atenderse a las determinaciones derivadas de las legislaciones vigentes de obligado cumplimiento de aplicación.

7.2.6.5. Superficies mínimas de las viviendas.

1.- Para *viviendas promovidas en régimen libre*, en función del número de piezas de dormitorio, las superficies mínimas de las viviendas serán las que siguen:

Viviendas de 1 dormitorio: 35 m².

Viviendas de 2 dormitorios: 45 m².

Viviendas de 3 dormitorios: 60 m².

Viviendas de 4 ó más dormitorios: 70 m².

Se admitirán superficies útiles mínimas distintas a las anteriormente reguladas, para programas funcionales propios de nuevos tipos de viviendas que respondan a nuevas demandas sociales, siempre que se justifique adecuadamente tales circunstancias y exista consentimiento expreso de los usuarios de dichas viviendas, debiendo en todo caso atenderse a las determinaciones derivadas de las legislaciones vigentes de obligado cumplimiento de aplicación.

Podrán disponerse apartamentos con superficie útil mínima de treinta (30) metros cuadrados, siempre que se trate de promociones de viviendas donde el número de piezas de tales características sea igual o inferior al veinticinco por ciento (25%) del número total de viviendas a ejecutar.

2.- Para *viviendas promovidas en régimen de protección oficial*, en relación con las superficies mínima de las viviendas, se estará a lo señalado en la vigente normativa de viviendas de protección oficial, o de la que en su caso la supliera, siempre y cuando las viviendas no estuviesen acogidas a otro tipo de régimen de promoción que fijase unas condiciones dimensionales más restrictivas.

7.2.6.6. Dimensiones mínimas de las distintas piezas.

1.- Para cualquier clase de vivienda, se cumplirán las dimensiones superficiales mínimas para las distintas piezas vívidas expresadas en la vigente normativa de viviendas de protección oficial, o de la que en su caso la supliera, siempre y cuando las viviendas no estuviesen acogidas a otro tipo de régimen de promoción que determinase unas condiciones dimensionales más restrictivas.

2.- Se admitirán programas funcionales propios de nuevos tipos de viviendas que respondan a nuevas demandas sociales, siempre que se justifique adecuadamente tales circunstancias y exista consentimiento expreso de los usuarios de dichas viviendas, debiendo en todo caso atenderse a las determinaciones derivadas de las legislaciones vigentes de obligado cumplimiento de aplicación.

7.2.6.7. Relaciones funcionales entre las distintas piezas de viviendas.

1.- Queda prohibido el acceso directo a cuartos de baño o aseos desde las piezas de cocina y de estar-comedor.

2.- Queda prohibido el acceso directo a dormitorios desde la cocina.

7.2.6.8. Altura libre de plantas con usos de viviendas .

1.- La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y eltecho acabados de cualquier vivienda será de doscientos sesenta (260) centímetros al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie útil de la misma, pudiendo reducirse a doscientos veinte (220) centímetros en el resto de la misma.

2.- Quedan exceptuados del cumplimiento de la condición señalada en el punto anterior los edificios catalogados destinados a uso de vivienda, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o de reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado de 260 centímetros, o al porcentaje mínimo establecido para la

7.2.6.8. *Altura libre de plantas con usos de viviendas.*

1.- La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados de cualquier vivienda será de doscientos sesenta (260) centímetros al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie útil de la misma, pudiendo reducirse a doscientos veinte (220) centímetros en el resto de la misma.

2.- Quedan exceptuados del cumplimiento de la condición señalada en el punto anterior los edificios catalogados destinados a uso de vivienda, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o de reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado de 260 centímetros, o al porcentaje mínimo establecido para la superficie útil vinculada a dicha altura, aunque se fija en todo caso como altura libre mínima para estancia vividera el valor de doscientos veinte (220) centímetros.

7.2.6.9. *Dimensiones de los accesos y elementos comunes de las viviendas.*

1.- Toda vivienda de nueva edificación dispondrá de una puerta de acceso que, cuando menos, cuente con unas dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura, y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

2.- Las dimensiones mínimas de las puertas de acceso a las distintas piezas de las viviendas contarán, cuando menos, con unas dimensiones mínimas de doscientos (200) centímetros de altura, seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para cuartos de aseos o baños, y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

7.2.6.10. *Dotación de ascensores en edificios con uso de vivienda.*

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de viviendas, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las viviendas sea superior a diez (10) metros, disponiéndose un (1) ascensor por cada veinte (20) viviendas o fracción.

2.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

7.2.6.11. *Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda.*

1.- Con carácter obligatorio, deberá disponerse una plaza de aparcamiento cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie construida de nueva edificación con destino a vivienda, y, en todo caso, una (1) plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda existente, cualesquiera que sea la dimensión con la que ésta cuente.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de vivienda.

2.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3.- Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios de vivienda unifamiliar situados sobre parcelas de superficie inferior a ochenta (80) metros cuadrados, los de uso dominante de vivienda plurifamiliar ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte (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 7.2.7.

Uso de alojamiento hotelero.

7.2.7.1. Tipos de usos de alojamiento hotelero: definiciones y condiciones de implantación.

1.- Se entiende por *uso exclusivo de alojamiento hotelero (edificio hotelero)*, el 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, y que se desarrolla como actividad única y exclusiva sobre la totalidad del inmueble.

Este tipo de uso de la edificación podrá implantarse sobre Suelos donde esté permitido el uso pormenorizado residencial singular, con-forme a las determinaciones de las distintas calificaciones.

2.- Se entiende por *uso no exclusivo de alojamiento hotelero*, al uso de la edificación correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos de esta naturaleza que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo, que se desarrolla junto a otras actividades sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante podrá implantarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado residencial singular, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones. En todo caso, deberá asegurarse la independencia del acceso al uso de alojamiento hotelero en relación con el acceso al resto de los usos implantados sobre el mismo inmueble.

También podrá implantarse como uso complementario de otro dominante sobre un mismo inmueble, siempre que cuente con acceso independiente del resto de usos implantados sobre dicho inmueble, y lo permitan las condiciones de usos del presente PGOU de Dílar, así como las condiciones de implantación derivadas de la aplicación de las correspondientes legislaciones sectoriales de afección.

3.- Como uso dominante, permite los siguientes usos complementarios sobre la misma edificación:

- Uso no exclusivo de residencia comunitaria.
- Local de taller artesanal.
- Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local institucional privado.
- Local de equipamiento comunitario.

4.- En todo caso, cualquier uso de alojamiento hotelero implantado sobre la edificación cumplirá con las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afectación.

7.2.7.2. Dimensiones de las distintas piezas para el uso de alojamiento hotelero.

1.- Las dependencias de los alojamientos hoteleros responderán a las dimensiones mínimas señaladas para las mismas en la legislación sectorial vigente de afectación, siendo en su defecto de aplicación los valores mínimos expresados en el presente PGOU para las estancias asimilables a las del uso de vivienda.

2. Si por las características del establecimiento, las habitaciones dispusiesen de cocina, deberán asegurarse en todo caso la perfecta evacuación de los humos y gases que pudieran producirse.

7.2.7.3. Altura libre de plantas destinadas a uso de alojamiento hotelero.

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 de alojamiento hotelero, será de doscientos sesenta (260) centímetros al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie útil de dichas dependencias, pudiendo reducirse dicha altura libre a doscientos veinte (220) centímetros en el resto de las mismas

No estarán obligados al cumplimiento de los parámetros dimensionales señalados anteriormente, las dependencias auxiliares a la actividad específica de alojamiento hotelero, tales como zonas de almacenaje y cuartos de instalaciones, que podrán reducir la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

2.- Quedan exceptuados del cumplimiento de la condición señalada en el punto anterior los edificios catalogados destinados a uso de alojamiento hotelero, cuando las

determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o de reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado de 260 centímetros, o al porcentaje mínimo establecido para la superficie útil vinculada a dicha altura. En todo caso se fija altura libre mínima para cualquier estancia el valor de doscientos veinte (220) centímetros.

7.2.7.4. Dimensiones de los accesos. Elementos comunes.

Los accesos exteriores, e interiores a las distintas piezas, se atenderán a las dimensiones mínimas señaladas para las viviendas.

7.2.7.5. Dotación de ascensores en edificios con uso de alojamiento hotelero.

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fijan la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de alojamiento hotelero, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros, disponiéndose un (1) ascensor por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite.

2.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

7.2.7.6. Dotación de aseos en edificios con uso de alojamiento hotelero.

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los aseos a prever, todo alojamiento hotelero deberá disponer de aseos públicos, a razón de al menos un lavabo y un retrete, para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil destinada a la citada actividad.

La dotación de inodoros deberá ampliarse en una unidad, para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil adicionales o fracción. La dotación de lavabos deberá ampliarse en una unidad, para cada sexo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie útil adicionales o fracción.

2.- En todo caso, los aseos públicos deberán atender las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones vigentes de afectación.

7.2.7.7. Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios de alojamiento hotelero.

1.- Se satisfará el mayor de los dos siguientes valores posibles: una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie construida de nueva edificación, o una plaza por cada cuatro unidades de alojamiento o habitación.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de alojamiento hotelero.

2.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3.- Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios de uso dominante alojamiento hotelero ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados, y los destinados a dicho uso ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

Artículo 7.2.8. Uso de residencia comunitaria.

7.2.8.1. Tipos de usos de residencia comunitaria: definiciones y condiciones de implantación.

1.- Se entiende por *uso exclusivo de residencia comunitaria*, al uso de la edificación destinado al alojamiento de personas, no vinculadas familiarmente, con carácter permanente y/o estacionario, y en régimen de comunidad (residencias de estudiantes, residencias de matrimonios, residencias de jubilados, etc.), o al uso propio de las unidades de vivienda en residencia colectiva (unidades habitacionales con servicios comunes), estando dicho uso desarrollado con carácter exclusivo en la totalidad del inmueble.

Este tipo de uso de la edificación podrá implantarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado residencial singular, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU de Dílar.

2.- Se entiende por *uso no exclusivo de residencia comunitaria*, al uso de la edificación destinado al alojamiento de personas, no vinculadas familiarmente, con carácter permanente y/o estacionario, y en régimen de comunidad (residencias de estudiantes, residencias de matrimonios, residencias de jubilados, etc.), o al uso propio de las unidades de vivienda en residencia colectiva (unidades habitacionales con servicios comunes), desarrollado junto a otras actividades sobre un mismo inmueble. Como uso dominante podrá ubicarse sobre Suelos donde esté permitido el uso pormenorizado residencial singular, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones del presente PGOU de Dílar. En todo caso, deberá asegurarse la independencia del acceso al uso de residencia comunitaria en relación con el acceso al resto de los usos implantados sobre el mismo inmueble.

También podrá implantarse como uso complementario de otro dominante sobre un mismo inmueble, siempre que cuente con acceso independiente del resto de usos implantados sobre dicho inmueble, y lo permitan las condiciones de usos del presente PGOU de Dílar.

3.- Como uso dominante, admite los siguientes usos complementarios dentro de la misma edificación:

- Uso no exclusivo de vivienda de carácter plurifamiliar.
- Uso no exclusivo de alojamiento hotelero.
- Local de taller artesanal.
- Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local institucional privado.
- Local de equipamiento comunitario.

7.2.8.2. Dimensiones de las distintas piezas para el uso de residencia comunitaria.

Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en el Artículo 7.2.7.2. de la presente normativa.

7.2.8.3. Altura libre de plantas destinadas a uso de residencia comunitaria.

Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en el Artículo 7.2.7.3. de la presente normativa.

7.2.8.4. Dimensiones de los accesos. Elementos comunes.

Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en el Artículo 7.2.7.4. de la presente normativa.

7.2.8.5. Dotación de ascensores en edificios con uso de residencia comunitaria.

Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en el Artículo 7.2.7.5. de la presente normativa.

7.2.8.6. Dotación de aseos en edificios con uso de residencia comunitaria.

Para la disposición de aseos públicos se atenderá a lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en el artículo 7.2.7.6. de la presente normativa.

7.2.8.7. Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios con uso de residencia comunitaria.

1.- Se satisfará el mayor de los siguientes valores: una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de nueva edificación; una plaza por cada unidad de vivienda en proyectos de viviendas en residencia colectiva; o una plaza por cada cuatro unidades de alojamiento o habitación en el resto de residencias comunitarias.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de residencia comunitaria.

2.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3.- Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios con uso dominante de residencia comunitaria ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados, y los ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

Sección 3ª. Usos industriales de la edificación.

Artículo 7.2.9.

Uso de pequeña o mediana industria.

7.2.9.1. Tipos de uso de taller o pequeña industria y condiciones de implantación.

1.- Se entiende por *uso exclusivo de pequeña o mediana industria*, al uso de la edificación correspondiente a las actividades propias de las industrias destinadas a la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

Este uso sólo podrá implantarse sobre un inmueble con carácter exclusivo, y siempre que sobre el Suelo esté permitido el uso pormenorizado industrial de pequeñas o medianas industrias, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU de Dílar.

No obstante, se admite que coexistan sobre el mismo inmueble usos terciarios auxiliares al de pequeña o mediana industria, tales como oficinas o zonas de exposición y venta, siempre que dichos usos tengan vinculación directa con las funciones de la industria, y la superficie útil de los mismos no supere un 25% de la superficie útil total de la instalación.

2.- Se entiende por *uso de local de taller artesanal* al uso de la edificación correspondiente a las actividades propias de las artes y oficios, o de escasa entidad industrial, que se desarrolle junto con otros usos sobre un mismo inmueble.

Dicho uso se entenderá siempre como un uso complementario permitido por el uso dominante de la edificación, conforme a las determinaciones establecidas por las condiciones de usos del presente PGOU, y deberá establecerse de manera obligatoria en la planta baja de la edificación.

3.- Tanto para los usos de pequeñas o medianas industrias como para los locales de taller artesanal serán de obligado cumplimiento las ordenanzas y/o regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre tales actividades, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya edificadas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en las mismas se fijan.

Cualquier edificio con el uso de pequeña o mediana industria, o que albergue el uso de local de taller artesanal, deberá atender en todo caso a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

7.2.9.2. Condiciones particulares de seguridad y salubridad para los usos de pequeña o mediana industria y local de taller artesanales.

1.- Los edificios destinados al uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen uso de local de taller artesanal, deberán asegurar, en función de la naturaleza de la actividad implantada, la salvaguarda de los inmuebles colindantes y sus ocupantes ante previsibles siniestros de propagación de fuego, atendiendo para ello a las disposiciones vigentes de aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales.

2.- Los vertidos generados, en su caso, por las diversas actividades propias de dichos usos deberán atender a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento y/o depuración.

7.2.9.3. Altura libre de las plantas destinadas a uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen uso de local de taller artesanal.

1.- En los edificios destinados al uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen uso de local de taller artesanal, no podrán autorizarse dependencias destinadas a la estancia de personal o trabajadores con altura libre entre suelo y techo acabados inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.

No obstante, en las zonas de circulaciones, aseos y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte (220) centímetros.

2.- Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite de doscientos cuarenta (240) centímetros los edificios catalogados que en su caso se destinen a uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen el uso de local de taller artesanal, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo.

En cualquier caso no se admitirán dependencias para las estancias de las personas cuya altura libre sea inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

7.2.9.4. *Dotación de aseos en edificios con uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen uso de local de taller artesanal.*

En ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislaciones sectoriales de afección, los edificios destinados a uso de pequeña o mediana industria, deberán disponer un aseo completo para cada sexo, compuesto de inodoro y lavabo por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil o fracción destinada a dicha actividad.

7.2.9.5. *Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen uso de local de taller artesanal.*

1.- Los edificios o instalaciones destinadas al uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen uso de local de taller artesanal, deberán disponer obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción destinados a dichas actividades.

Dichas plazas de aparcamiento deberán disponerse en el interior de la parcela donde se desarrollen las actividades de pequeña o mediana industria, o en su caso, taller artesanal.

2.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

Artículo 7.2.10.

**Uso de taller de mantenimiento,
entretenimiento y reparación de vehículos.**

7.2.10.1. *Definición del uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, y condiciones de su implantación.*

1.- Se entiende por *uso exclusivo de taller de mantenimiento, entretenimiento y/o reparación de vehículos*, al uso de la edificación correspondiente a las actividades propias de las operaciones de mantenimiento, entretenimiento y/o reparación de automóviles, que se desarrollan en un edificio con carácter exclusivo.

Este uso podrá implantarse sobre un inmueble con carácter exclusivo, y siempre que sobre el suelo esté permitido el uso pormenorizado industrial taller de mantenimiento, entretenimiento y/o reparación de vehículos, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

2.- Se entiende por *uso no exclusivo de taller de mantenimiento, entretenimiento y/o reparación del automóvil*, al uso de la edificación correspondiente a las actividades propias de las operaciones de mantenimiento, entretenimiento artes y oficios, o de escasa entidad industrial, que se desarrollan junto a otras actividades en un mismo inmueble.

Como uso dominante sólo podrá implantarse en la planta baja de los inmuebles, siempre que esté permitido el uso pormenorizado industrial de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos en las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones. En todo caso dicho uso contará con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble.

Como uso complementario de la edificación, local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, sólo podrá ubicarse en planta baja de inmuebles con otro uso dominante de la edificación. En todo caso dicho uso contará con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble.

3.- Como uso dominante, admitirá los siguientes usos complementarios de la edificación:

- Local de taller artesanal.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.

4.- Para los edificios que alberguen usos de talleres de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, serán de obligado cumplimiento las ordenanzas y/o regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre tales actividades, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya edificadas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en las mismas se fijen.

En todo caso, cualquier edificio destinado a taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos regulado por la presente normativa, deberá atender a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

7.2.10.2. *Condiciones particulares de seguridad y salubridad del uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.*

1.- Los edificios destinados a uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, deberán asegurar, en función de la naturaleza de dicha actividad, la salvaguarda de los inmuebles colindantes y sus ocupantes ante previsibles siniestros de propagación de fuego, atendiendo para ello a las disposiciones vigentes de aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales.

2.- Los vertidos generados, en su caso, por las diversas actividades propias de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, deberán atender a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento y/o depuración.

7.2.10.3. *Altura libre de edificios con uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.*

En los inmuebles con uso de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos rodados, no podrán autorizarse dependencias destinadas a la estancia de personal o trabajadores con altura libre entre suelo y techo acabados inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.

No obstante, en las zonas de circulaciones, aseos y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de dos-cientos veinte (220) centímetros.

7.2.10.4. *Dotación de aseos en edificios con uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.*

Los edificios con uso taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, en ausencia de determinaciones legislativas más restrictivas, deberán disponer, cuando menos, de un aseo completo para cada sexo, compuesto de inodoro y lavabo, por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil o fracción.

7.2.10.5. *Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.*

1.- Para los edificios con uso de taller de reparación, entretenimiento y mantenimiento de vehículos, deberá disponerse obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción destinados a dicha actividad.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de taller de reparación, entretenimiento y mantenimiento de vehículos rodados.

2.- En todo caso, se asegurará el espacio suficiente para el depósito de los vehículos objeto de esta actividad, quedando terminantemente prohibido su estacionamiento y/o depósito en viario o espacios públicos.

3.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

Artículo 7.2.11.

Uso de almacén.

7.2.11.1. *Definición de uso de almacén.*

1.- Se entiende por *uso exclusivo de almacén* al uso de la edificación destinado a la guarda, conservación y almacenamiento de materias y/o productos, que se desarrolla con carácter exclusivo en un inmueble.

Este uso podrá implantarse con carácter exclusivo sobre un inmueble sobre Suelos en que esté permitido el uso pormenorizado industrial almacén, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones.

2.- Se entiende por *uso no exclusivo de almacén* al uso de la edificación destinado a la guarda, conservación y almacenamiento de materias y/o productos que se desarrolla junto a otras actividades en un mismo inmueble.

Como uso dominante sólo podrá implantarse en la planta baja de los inmuebles ubicados sobre Suelos donde esté permitido el uso pormenorizado industrial almacén, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones del presente PGOU. En todo caso deberá contar con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble.

Como uso complementario, *local de almacén*, podrá ubicarse en la planta baja o en las situadas bajo rasante de un inmueble con otro uso dominante de la edificación, siempre que así lo permitan las condiciones de usos del presente PGOU, contando con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre dicho inmueble. No obstante, para usos complementarios de almacén situados en sótano vinculados funcionalmente a otro uso sobre rasante, se admitirá la existencia de accesos comunes para ambos usos.

3.- Como uso dominante de la edificación, admite los siguientes usos complementarios sobre el mismo edificio:

- Local de taller artesanal.
- Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.

4.- En todo caso, cualquier edificio destinado a almacén deberá atender a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección que le sean de aplicación en razón de su destino funcional.

7.2.11.2. *Condiciones particulares de seguridad del uso de almacén.*

Los edificios destinados a uso de almacén, deberán asegurar, en función de la naturaleza de dicha actividad, la salvaguarda de los inmuebles colindantes y sus ocupantes ante previsibles siniestros de propagación de fuego, atendiendo para ello a las disposiciones vigentes de aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales.

7.2.11.3. *Altura libre de edificios con uso de almacén.*

En los inmuebles con uso de almacén, no podrán autorizarse dependencias destinadas a la estancia de personal o trabajadores con altura libre entre suelo y techo acabados inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

7.2.11.4. *Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de almacén.*

1.- Para los edificios con uso de almacén de almacén deberá disponerse obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados 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 de taller de reparación, entretenimiento y mantenimiento de vehículos rodados.

2.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

Sección 4ª. Usos terciarios de la edificación.

Artículo 7.2.12.

Uso comercial.

7.2.12.1. *Definición de uso comercial y condiciones para su implantación.*

1.- Se entiende por *uso exclusivo terciario comercial (edificio comercial)*, 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 de un inmueble. Quedan exceptuadas las actividades propias de la hostelería, encuadradas en el uso terciario de espectáculos o centros de reunión, así como las instalaciones de grandes superficies comerciales, las cuales quedan reguladas en el uso terciario de instalación singular.

Este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre Suelos donde esté permitido el uso pormenorizado de industria, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU de Dílar.

2.- Se entiende por *uso no exclusivo de terciario comercial* al uso de la edificación correspondiente a la exposición y venta de productos al público, en régimen al por menor, desarrollados junto a otros usos sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante, este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre Suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario comercial, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones de este Plan. Se deberá asegurar en todo caso el acceso independiente para dicho uso del resto de los implantados sobre el mismo inmueble.

Como uso complementario, *local comercial*, sólo podrá ubicarse en la planta baja de los inmuebles con otro uso dominante, siempre que así lo permitan las condiciones de usos y del presente PGOU de Dílar.

El local comercial deberá asegurar la independencia de su acceso respecto al resto de los usos implantados sobre el mismo inmueble. No obstante se permitirá contar con acceso único en el caso de local comercial y vivienda unifamiliar pertenecientes al mismo propietario (casa tienda), siempre que exista vinculación registral entre el comercio y la citada vivienda, que deberán constituir finca única e indivisible, y no existan disposiciones contrarias de afección contenidas en las diversas legislaciones y ordenanzas municipales de aplicación.

3.- Como uso dominante de la edificación, podrán implantarse los siguientes usos complementarios sobre un mismo inmueble:

- Uso no exclusivo de alojamiento hotelero.
- Local e taller artesanal.
- Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.
- Local de almacén.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local institucional privado.
- Local de equipamiento comunitario.

4.- En todo caso, toda actividad comercial a implantar deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección u ordenanzas municipales dictadas al efecto.

7.2.12.2. *Cómputo de la superficie útil de venta en establecimientos comerciales.*

A los efectos de cómputo de la superficie útil relacionada con la venta, se deberán considerar las superficies de todas las dependencias relacionadas con el intercambio comercial a las que el público tiene acceso, excluyéndose las superficies destinadas a acceso restringido, inaccesibles para el público, tales como despachos privados, zonas de almacenaje, zonas de carga y descarga, aparcamientos de vehículos, etc.

En ningún caso, la superficie de venta será inferior a seis (6) metros cuadrados de superficie útil, no pudiendo servir de paso ni tener comunicación directa con ningún otro uso de la edificación. Sólo se permitirá la comunicación directa de la actividad comercial con la propia vivienda del propietario de la actividad comercial, siempre que ésta sea de

carácter unifamiliar, y exista vinculación registral entre el comercio y la citada vivienda, que deberán constituir finca única e indivisible.

7.2.12.3. *Altura libre de plantas en edificios con uso comercial.*

1.- En edificios destinados a usos de comercio con carácter exclusivo, la altura libre mínima entre suelo y techo acabados para cada planta será, como mínimo, de doscientos cuarenta (240) centímetros. En las zonas de aseos, almacenes y anejos al uso comercial, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de dos-cientos veinte (220) centímetros.

2.- Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite señalado, doscientos cuarenta (240) centímetros, los edificios catalogados destinados a uso comercial, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo, que en cualquier caso no podrá ser nunca inferior a los doscientos veinte (220) centímetros.

7.2.12.4. *Dotación de ascensores en edificios con uso comercial.*

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante comercial, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros, disponiéndose cuando menos un (1) ascensor por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite.

2.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

7.2.12.5. *Dotación de dársenas de carga y descarga en edificios con uso comercial.*

Para edificios o locales comerciales con superficie de venta superior a los mil (1.000) metros cuadrados, el edificio o local deberá contar al menos con un espacio propio destinado a la carga y descarga de mercancías –dársena–, de longitud mínima siete (7) metros, y latitud mínima cuatro (4) metros.

El número de dársenas deberá aumentarse en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de venta o fracción adicionales.

7.2.12.6. *Dotación de aseos en edificios de uso comercial.*

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deberá atender al cumplimiento de los siguientes parámetros:

- Todo edificio destinado a uso comercial o con uso de locales comerciales, deberá disponer, cuando menos, de un aseo compuesto por inodoro y lavabo

para el servicio del personal del comercio, cuando su superficie construida total no supere los cien (100) metros cuadrados.

- Para superficies construidas mayores destinadas a tales usos, deberá disponerse un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o fracción.

2. - Los aseos de uso público deberán siempre estar independizados del resto de las dependencias destinadas a la actividad comercial, mediante la disposición del correspondiente vestíbulo de independencia, cumpliéndose además las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes u ordenanzas municipales de afección.

3.- En el caso de agrupaciones de varios comercios, tipo galerías comerciales, podrán también agruparse los aseos, considerándose no obstante para su previsión, los mismos parámetros dimensionales antes dichos.

7.2.12.7. *Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios de uso comercial.*

1.- Para los edificios con usos comerciales deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción, y una (1) plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) trabajadores 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 pormenorizado de comercio.

2.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3.- Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios de uso dominante comercial ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte (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 7.2.13.

Uso de oficinas.

7.2.13.1. *Definición de uso de oficinas y condiciones para su implantación.*

1.- Se entiende por *uso exclusivo de oficinas* al uso de la edificación consistente en el desempeño de las actividades administrativas y/o burocráticas de carácter privado, desarrollados en la totalidad de un inmueble. Este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre Suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario de oficinas, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

2.- Se entiende por uso no exclusivo de oficinas al uso de la edificación consistente en el desempeño de las actividades administrativas y/o burocráticas de carácter privado, que se desarrolla junto con otras actividades o usos en el mismo inmueble.

Como uso dominante, este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre Suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario de oficinas, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del PGOU de Dílar. En todo caso deberá asegurarse el acceso independiente para este uso en relación con el resto de actividades implantadas sobre el inmueble, salvo en el caso de usos institucionales privados, con los que se admite la existencia de acceso común.

Como uso complementario, locales de oficinas, podrá ubicarse sólo en la planta baja y/o primera de los inmuebles con otros usos dominantes, siempre que así lo permitan las condiciones de uso del presente PGOU. En todo caso se asegurará el acceso independiente para esta actividad en relación con el resto de usos implantados en el inmueble, salvo en el caso de usos institucionales privados, con los que se admite el acceso común.

Para el caso de usos complementario de oficinas con uso dominante de la edificación institucional privado, los locales de oficinas podrán situarse en cualquier planta del edificio

Además, para el caso de locales de oficinas destinados a despachos profesionales, se permitirá su implantación en cualquier planta del edificio situada sobre rasante, no necesitándose en este caso asegurar el acceso independiente respecto del resto de usos del inmueble. Además, los despachos profesionales quedan exceptuados del cumplimiento de cualquier normativa dimensional que no sea la que regula las condiciones propias del uso dominante del edificio donde se implanten.

3.- Como uso dominante de la edificación, admitirá los siguientes usos complementarios sobre el mismo inmueble:

- Uso no exclusivo de vivienda, de carácter plurifamiliar.
- Uso no exclusivo de alojamiento hotelero.
- Uso no exclusivo de residencia comunitaria.
- Local de taller artesanal.
- Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local institucional privado.

- Local de equipamiento comunitario.

7.2.13.2. *Altura libre de plantas en edificios con uso de oficinas.*

1.- Las dependencias destinadas a usos de oficinas, deberán contar con una altura libre entre el suelo y techo acabados de doscientos sesenta (260) centímetros para cada una de sus plantas.

En las zonas de aseos, almacenes y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte (220) centímetros.

2.- Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite de altura libre establecido anteriormente, doscientos sesenta (260) centímetros, los edificios catalogados destinados a uso de oficinas, siempre que las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo. En todo caso no se admitirán estancias destinadas a uso de oficinas con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

7.2.13.3. *Dotación de ascensores de edificios con uso de oficinas.*

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de oficinas, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros, disponiéndose cuando menos un (1) ascensor por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite.

2.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

7.2.13.4. *Dotación de aseos en edificios con uso de oficinas.*

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se atenderá al cumplimiento de los siguientes parámetros:

- Los locales destinados al uso de oficinas deberán disponer, cuando menos, de un aseo compuesto por inodoro y lavabo, para el servicio del personal de la misma, cuando su superficie construida no supere los cien (100) metros cuadrados.

- Para superficies mayores, deberán disponerse un aseo para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o fracción.

2.- En el caso de oficinas con acceso de público, deberá disponerse un aseo público para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o fracción.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso de oficinas, por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

3.- En edificios exclusivos de oficinas, o asociaciones de varias firmas, podrán agruparse los aseos, considerándose no obstante para su previsión, los mismos parámetros dimensionales antes dichos.

7.2.13.5. Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de oficinas.

1.- Para edificios con uso de oficinas, deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción, y una (1) plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) trabajadores 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 pormenorizado de oficinas.

2.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3.- Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios de uso dominante de oficinas ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte (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 7.2.14. Uso de espectáculos o centros de reunión.

7.2.15.1. Definición del uso de espectáculos o centros de reunión, y condiciones de implantación.

1.- Se entiende por *uso exclusivo de espectáculos o centros de reunión*, aquel uso de la edificación correspondiente a actividades de carácter lucrativo destinados a la celebración de espectáculos de concurrencia pública, o correspondiente a actividades propias de la hostelería (restauración, bares, cafeterías, restaurantes, etc.), desarrollado con carácter exclusivo en un inmueble.

Este uso podrá implantarse con carácter exclusivo en un edificio sobre un suelo en que esté permitido el uso pormenorizado terciario espectáculos o centros de reunión, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

2.- Se entiende por uso no exclusivo de espectáculos o centros de reunión, local de espectáculos o centro de reunión, aquel uso de la edificación correspondiente a actividades de carácter lucrativo destinadas a la celebración de espectáculos de concurrencia pública, o a las propias de la hostelería (restauración, bares, cafeterías, restaurantes, etc.), que se desarrolla junto a otros usos sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante podrá implantarse en la planta baja de los inmuebles, siempre que esté permitido el uso pormenorizado terciario espectáculos o centros de reunión por las condiciones de calificación del presente PGOU de Dílar. Este uso deberá contar con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble.

Como uso complementario de la edificación, sólo podrá implantarse en la planta baja de un inmueble con otro uso dominante, siempre que así lo permitan las condiciones de usos establecidas en el presente PGOU. Deberá asegurarse el acceso independiente para el local de espectáculo o centro de reunión en relación con el resto de usos implantados en la edificación.

3.- Como uso dominante de la edificación, podrá admitir los siguientes usos complementarios en el mismo edificio:

- Local de taller artesanal.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local institucional privado.
- Local de equipamiento comunitario.

4.- En todo caso, las actividades de espectáculos o centros de reunión a implantar sobre un inmueble 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.

7.2.14.2. Altura libre de plantas en edificios con uso de espectáculos o centros de reunión.

1.- Los edificios con uso de espectáculos o centros de reunión, deberán contar con una altura libre entre el suelo y el techo acabados de doscientos cuarenta (240) centímetros para cada una de sus plantas. No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes y/o anejos del uso de espectáculos o reunión, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

2.- Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite señalado, doscientos cuarenta (240) centímetros, los edificios catalogados destinados al uso de espectáculos o centros

de reunión, siempre que las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo. En cualquier caso no se admitirá ninguna dependencia destinada a este uso con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

7.2.14.3. Dotación de ascensores en edificios con uso de espectáculos o centros de reunión.

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de espectáculos o centros de reunión, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros, disponiéndose cuando menos un (1) ascensor por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite.

2.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

7.2.14.4. Dotación de aseos en edificios con uso de espectáculos o centros de reunión.

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

- Disponer, cuando menos, de un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie construida o fracción.

- Los edificios o locales que se destinen al uso hostelero (propio de 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, con la dotación de aparatos sanitarios mínima antes señalada, ateniéndose además para la regulación del número de los mismos, a los parámetros expresados en el párrafo anterior.

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.

3.- En aquellos edificios de asociaciones comerciales –galerías comerciales o centros comerciales–, que cuenten con locales de espectáculos o centros de reunión, éstos deberán contar con dotación de aseos independiente al resto de los dispuestos para la asociación comercial, atendiendo a los parámetros antes señalados.

7.2.14.5. Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de espectáculos o centros de reunión.

1.- Para los edificios con usos de espectáculos o centros de reunión, deberá disponerse obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados 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 pormenorizado de local de espectáculo o reunión.

2.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3.- Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios con uso dominante de espectáculos o centros de reunión ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte (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 7.2.15.

Uso de garajes.

7.2.15.1. Definición de uso de garajes y condiciones de implantación.

1.- Se entiende por *uso exclusivo de garajes*, al uso de la edificación relacionado con el estacionamiento y/o guarda de vehículos que se desarrolla con exclusividad en un inmueble. Este uso podrá implantarse en un inmueble sobre un suelo que permita el uso pormenorizado terciario de garajes, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

2.- Se entiende por *uso no exclusivo de garajes*, al uso de la edificación destinado al estacionamiento y/o guarda de vehículos que se desarrolla junto a otras actividades sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante, este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario de garajes, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

Como uso complementario, podrá ubicarse en la planta baja y sótano de inmuebles con otros usos dominantes de la edificación, siempre que así se permita por las condiciones de usos del presente PGOU. Se garantizará el acceso independiente para esta actividad en relación con el resto de los usos implantados sobre el inmueble, salvo en el caso de garajes vinculados a viviendas unifamiliares, que podrán contar con acceso común.

3.- Como uso dominante de un inmueble, podrá admitir los siguientes usos complementarios:

- Local de taller artesanal.

- Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.

4.- En cualquier caso, todo uso de garajes deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección.

7.2.15.2. Dimensiones de las plazas de aparcamientos.

1.- La dimensión mínima libre de cualquier plaza de aparcamiento será doscientos veinte (220) centímetros de latitud y cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud. Dicha área así definida deberá quedar absolutamente libre de cualquier obstáculo.

2.- No obstante, no tendrá la consideración de plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobrabilidad suficiente para los vehículos.

3.- Los garajes y sus establecimientos anejos dispondrán, en sus accesos, de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo mínimo, con piso con pendiente máxima de un 5%, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. La puerta del garaje se dispondrá siempre coincidente con la línea de edificación del inmueble y tendrá una altura mínima de doscientos tres (203) centímetros.

4.- En garajes de uso colectivo, 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. En el caso de garajes individuales, las rampas rectas podrán llegar a contar con un veinte por ciento (20%) de pendiente, y las curvas, hasta un dieciséis por ciento (16%), medidas con los mismos criterios expresados anteriormente.

Todas las rampas contarán con una anchura mínima de tres (3) metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será siempre superior a seis (6) metros. En todo caso, deberá asegurarse el perfecto funcionamiento y capacidad de maniobrabilidad para los vehículos que las utilicen.

5.- Los garajes colectivos contarán con calles interiores para el desplazamiento de vehículos que cuenten en cada sentido de circulación con un ancho mínimo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

7.2.15.3. Altura libre de las plantas en edificios con uso de garajes.

La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos veinte (220) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie desde el suelo acabado al elemento más bajo al nivel de techo.

7.2.15.4. Dotación de ascensores en edificios con uso de garajes.

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones o normativas específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de garajes, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas sobre rasante destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros, disponiéndose cuando menos un (1) ascensor por cada dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite. Además para el caso de uso de garajes bajo rasante será obligatoria la disposición de ascensor cuando exista más de una planta bajo rasante destinada a dicho uso, atendiéndose a los parámetros de superficie indicados en el párrafo anterior para atender al número mínimo de ascensores a disponer.

2.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

7.2.15.5. Dotación de aseos en edificios con uso de garajes.

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deberá disponer un aseo público para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, por cada dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados o fracción.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso de garajes, por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

2.- Quedan excluidos del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el anterior número del presente artículo los garajes vinculados a viviendas unifamiliares.

Artículo 7.2.16.

Uso de instalación singular.

7.2.16.1. Definición del uso de instalación singular y condiciones de implantación.

Se entiende por *uso exclusivo de instalación singular* aquel uso implantado sobre un inmueble o sobre una instalación relacionado con usos terciarios que responden a un programa funcional, dimensional y/o tipológico complejo, desarrollado con carácter exclusivo.

Se incluyen bajo este epígrafe los siguientes tipos de usos de la edificación:

- a) *Uso de instalación singular de carácter comercial*, correspondiente a grandes superficies, galerías o centros comerciales. Dicho uso podrá implantarse sobre las parcelas grafiadas con uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares comerciales en el presente documento de PGOU. La instalación deberá asegurar en todo caso que el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil se destina a usos terciarios comerciales,

admitiéndose destinar el resto de su superficie útil a otros usos de naturaleza terciaria definidos en la normativa del presente PGOU.

b) *Uso de instalación singular destinada al ocio*, correspondientes a grandes superficies destinadas a actividades de ocio, lúdicas o de recreo. Dicho uso podrá implantarse sobre las parcelas grafiadas con uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares de ocio en el presente documento de PGOU. La instalación deberá asegurar en todo caso que el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil se destina a actividades de ocio en locales de espectáculo o centros de reunión, admitiéndose destinar la superficie útil restante a otros usos de la edificación de naturaleza terciaria definidos en la normativa del presente PGOU.

7.2.16.2. *Condiciones dimensionales y dotacionales para edificios con uso de instalación singular.*

1.- Deberá atenderse al cumplimiento de los condicionantes dimensionales y dotacionales establecidos en los artículos anteriores para los diversos usos de naturaleza terciaria (comercial, oficinas, espectáculos o centros de reunión y/o garajes) para cada uno de los usos que, en su caso, albergue la instalación singular, en relación con el establecimiento de la altura libre mínima, así como con respecto a la dotación de ascensores y aseos.

En todo caso se atenderá a la aplicación más restrictiva de los parámetros fijados en los anteriores artículos para los diversos usos de la edificación terciarios.

2.- Para la previsión de plazas de aparcamiento en edificios o instalaciones con uso terciario de instalación singular, en ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deberá atender al cumplimiento del valor más restrictivo de los dos señalados a continuación: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida destinada a instalación singular; o una (1) plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) trabajadores o fracción empleados en la instalación singular, junto a una (1) plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) clientes o fracción conforme al aforo máximo previsto para dicha instalación singular.

Dichas plazas de aparcamiento deberán encontrarse situadas en la parcela sobre la que se desarrolla el uso de instalación singular.

Sección 5ª. Usos institucionales de la edificación.

Artículo 7.2.17.

Uso institucional privado.

7.2.17.1. *Definición del uso institucional privado y condiciones de implantación.*

1.- Se entiende por *uso exclusivo institucional privado*, al uso de la edificación destinado a las actividades de representación, reunión y servicio de entidades, instituciones y/o

asociaciones privadas, con o sin ánimo de lucro, desarrolladas en un inmueble con carácter exclusivo.

Este uso podrá implantarse en un inmueble sobre Suelos en que esté permitido el uso pormenorizado institucional privado, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones.

2.- Se entiende por *uso no exclusivo de institucional privado*, al uso de la edificación destinado a las actividades de representación, reunión y servicio de entidades, instituciones y/o asociaciones privadas, con o sin ánimo de lucro, desarrolladas junto con otras actividades en un mismo inmueble.

Como uso dominante, este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre Suelos donde esté permitido el uso pormenorizado institucional privado, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU. En todo caso deberá asegurarse el acceso independiente para este uso en relación con el resto de actividades implantadas sobre el inmueble, salvo en el caso de tratarse de usos de oficinas, con los que se admite el acceso común.

Como uso complementario, local institucional privado, podrá ubicarse sólo en la planta baja y/o primera de inmuebles con otro uso dominante, siempre que así esté permitido en las condiciones de usos del presente PGOU. En todo caso se asegurará el acceso independiente para esta actividad en relación con el resto de usos implantados en el inmueble, excepto para el caso de usos de oficinas, con los que se admite el acceso común.

En el caso de locales institucionales privados sobre un edificio con uso dominante de oficinas, aquéllos podrán situarse en cualquier planta.

3.- Como uso dominante de la edificación, se admitirán los siguientes usos complementarios en el mismo inmueble:

- Uso no exclusivo de alojamiento hotelero.
- Uso no exclusivo de residencia comunitaria.
- Local de taller artesanal.
- Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local de equipamiento comunitario.

7.2.17.2. *Condiciones dimensionales y dotacionales para edificios con uso institucional privado.*

Serán de aplicación los condicionantes y determinaciones dimensionales y dotacionales establecidos para el uso terciario de oficinas en relación con la altura libre mínima de las dependencias a considerar, así como con respecto a las dotaciones obligatorias de ascensores, aseos y plazas de aparcamiento.

Sección 6ª. Usos de equipamiento comunitario de la edificación.

Artículo 7.2.18. Uso de equipamiento comunitario.

7.2.18.1. *Definición del uso equipamiento comunitario y condiciones de implantación.*

1.- Se entiende por *uso exclusivo de equipamiento comunitario* al uso de la edificación correspondiente a edificaciones o instalaciones destinadas a actividades de carácter público, –equipamiento comunitario–, basadas en la prestación, desde las instituciones públicas y/o entidades privadas, de servicios públicos a la población, que se desarrollan con carácter exclusivo sobre dicho inmueble o instalación.

Este uso podrá implantarse con carácter exclusivo sobre un inmueble o instalación que se sitúe sobre suelos en que esté permitido cualquiera de los usos pormenorizados correspondientes a equipamientos comunitarios, conforme a lo establecido en las distintas calificaciones del presente PGOU.

Para el caso de usos de la edificación implantados sobre suelos con uso pormenorizado de equipamiento comunitario deportivo de titularidad privada en instalaciones cubiertas, se admitirá el destino de un treinta por ciento (30%) de la superficie útil de la instalación para usos del tipo terciario comercial y/o terciario de espectáculos y reunión. En cualquier caso se mantendrá la edificabilidad máxima asignada por la normativa del presente PGOU en su Título Séptimo.

Para el caso de usos de la edificación implantados sobre suelos con uso pormenorizado de equipamiento comunitario deportivo de titularidad privada en instalaciones descubiertas, en la superficie total que pueda construirse en función de la edificabilidad máxima asignada por la normativa del presente PGOU, podrán disponerse, además de las instalaciones auxiliares propias de la actividad propiamente deportiva (vestuarios, almacenes, aseos, oficinas de gestión de la actividad deportiva, etc.), usos del tipo terciario comercial y/o terciario de espectáculos y reunión.

2.- Se entiende por *uso no exclusivo de equipamiento comunitario, local de equipamiento comunitario*, al uso de la edificación correspondiente a las actividades de carácter público –equipamiento comunitario–, basadas en la prestación, desde las instituciones públicas y/o entidades privadas, de servicios públicos a la población, que se desarrollan en un edificio o instalación donde se ubican otras actividades.

El uso no exclusivo de equipamiento comunitario sólo podrá existir como uso complementario, situado en la planta baja de un inmueble con otro uso dominante, siempre que así esté permitido en las condiciones de usos del presente PGOU. En todo caso se asegurará el acceso independiente para esta actividad en relación con el resto de usos implantados en el inmueble.

3.- Cualquier edificio o instalación destinada a equipamiento comunitario deberá atender 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.

7.2.18.2. *Altura libre de techos.*

1.- Los edificios y locales destinados a usos de equipamiento comunitario, deberán contar con una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos sesenta (260) centímetros.

No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes y anejos a los usos de equipamiento comunitario, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

2.- Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite antedicho, doscientos sesenta (260) centímetros, los edificios catalogados con uso de equipamiento comunitario, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo. En todo caso no se admite ninguna dependencia destinada a uso de equipamiento comunitario con una altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

7.2.18.3. *Dotación de ascensores en edificios con uso de equipamiento comunitario.*

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fijan la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de equipamiento comunitario, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros, disponiéndose cuando menos un (1) ascensor por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite.

2.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

7.2.18.4. *Dotación de aseos en edificios con uso de equipamiento comunitario.*

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, los edificios destinados a usos de equipamiento comunitario, deberán disponer, cuando menos, de un aseo público para

cada sexo compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie construida o fracción.

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

3.- En todo caso, los edificios con uso de equipamiento comunitario 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.

7.2.18.5. *Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de equipamiento comunitario.*

1.- Para los edificios con uso de equipamiento comunitario deberá disponerse obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados 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 de los usos de equipamiento comunitario.

2.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3.- Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios con uso dominante de equipamiento comunitario ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados, y los destinados a dicho uso ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

Sección 7ª. Usos de transportes e infraestructuras básicas en la edificación.

Artículo 7.2.19.

Uso de transportes

e

infraestructuras básicas en la edificación.

7.2.19.1. *Definición de los usos de transportes e infraestructuras básicas y condiciones de implantación.*

1.- Se entiende por *uso exclusivo de transportes e infraestructuras básicas*, al uso implantado sobre una edificación o instalación destinado a dar cobijo a alguna de las

actividades vinculadas al movimiento de las personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y pasajeros, y a servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como el suministro del agua, el saneamiento, las redes de energía, de telecomunicaciones, etc., ubicado con carácter exclusivo sobre un mismo inmueble o instalación.

No obstante, se admite sobre el mismo inmueble 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 transportes o 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 transportes e infraestructuras básicas.

Este uso podrá implantarse en un inmueble o instalación con carácter exclusivo sobre suelos en que esté permitido el uso pormenorizado de transportes e infraestructuras básicas, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

Quedan exceptuadas las estaciones de servicio para suministro de combustible, cuya regulación como uso de la edificación se recoge en el número siguiente de este mismo artículo.

2.- Se entiende por *uso de estación de servicio* 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, que se sitúa con carácter exclusivo sobre dicha instalación.

Este uso podrá implantarse con carácter exclusivo sobre suelos en que esté autorizado el uso de estación de servicio conforme a lo dispuesto en el Artículo 7.1.22. del presente PGOU de Dílar.

7.2.19.2. *Condiciones particulares para el uso de edificio de transportes e infraestructuras.*

1.- Los edificios destinados al uso de transportes e infraestructuras, atenderán a las condiciones de uso establecidas para los inmuebles con uso de equipamiento comunitario.

2.- 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 la normativa del presente PGOU, no superando en ningún caso el aprovechamiento que en su caso se le asigne por el presente documento.

7.2.19.3. *Condiciones particulares para el uso de edificio de estación de servicio.*

Los edificios o instalaciones destinadas a estaciones de servicio atenderán a las disposiciones particulares derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección.

TÍTULO OCTAVO REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 8.1.1.

Ámbito de aplicación.

1.- Las normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a la edificación en Suelo urbano, debiendo también ajustarse a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el presente PGOU de Dílar.

En todo caso, las edificaciones pertenecientes al Catálogo del presente PGOU atenderán a las determinaciones derivadas de la normativa de protección establecidas en el presente documento, o las que en su caso les sean de afección en aplicación de los correspondientes Planes Especiales de Protección.

Igualmente, los edificios incluidos en perímetros de protección incoados y/o declarados, conforme a las disposiciones de la vigente legislación de protección del patrimonio, atenderán a las determinaciones derivadas de la misma, o de los documentos de protección específica vigentes que les sean de aplicación.

2.- Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Artículo 8.1.2.

Tipos de obras de edificación.

1.- A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

a) Obras sobre edificios existentes.

a.1. *Obras de conservación y mantenimiento.*

Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, ornato, seguridad y funcionalidad, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución espacial e interior.

Son obras que afectan parcialmente a los edificios existentes, incluyéndose dentro de este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, las diversas labores e pintura de la edificación, la limpieza y la reparación de las cubiertas y el saneamiento y mejora de conducciones e instalaciones.

a.2. *Obras de restauración.*

Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y/o arquitectónicos de un edificio existente, o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los

elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del edificio, las de adaptación de los inmuebles de valor histórico y/o arquitectónico para cumplir las normativas de obligado cumplimiento, las de adecuación de las condiciones de habitabilidad y uso de los citados inmuebles, las propias de conservación, puesta en valor y/o recuperación de fachadas de interés arquitectónico. También pueden incluirse en este tipo de obras las propias de eliminación de elementos añadidos disconformes con los valores arquitectónicos del inmueble.

a.3. *Obras de rehabilitación.*

Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo, pero con la conservación integral o mayoritaria de la configuración arquitectónica y disposición estructural y espacial originaria del edificio.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del inmueble (que pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del mismo y realizados con tecnología más actualizada), las que afectan a la redistribución espacial del edificio, siempre que se conserven los elementos esenciales de su configuración tipológica, y en el caso de edificios catalogados, no alteren los valores a preservar de los elementos especialmente protegidos. Igualmente se incluyen las labores de sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevas instalaciones a la edificación para la mejora de la habitabilidad del inmueble. También se considerarán dentro de las obras de rehabilitación las destinadas a la eliminación de elementos añadidos distorsionantes de los valores esenciales de la configuración tipológica a proteger.

a.4. *Obras de reestructuración.*

Son aquellas obras consistentes en la renovación mediante transformación de un edificio existente, para su adaptación a nuevas condiciones de usos, o debido a su grave estado de deterioro funcional, que suponen la modificación de la configuración arquitectónica del inmueble, de su disposición estructural y/o espacial originaria, aun conservando los cerramientos exteriores del edificio.

Se incluyen en este tipo de obras, entre otras análogas, las de sustitución completa de sistemas estructurales, las que afectan a la redistribución espacial del edificio modificando elementos determinantes de su organización tipológica, y las operaciones de vaciado de la edificación con mantenimiento de fachadas exteriores.

a.5. *Obras de ampliación.*

Son aquellas obras encaminadas a la ampliación de un edificio existente con aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes, o por construcción de forjados intermedios en

zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual, o por colmatación mediante edificación de nueva planta situada en los espacios libres no cualificados o catalogados del solar u ocupados por edificaciones marginales.

Las obras de ampliación estarán condicionadas en todo caso a las determinaciones derivadas de la aplicación de las condiciones de la edificación y de protección contenidas en el presente PGOU.

a.6. *Obras de acondicionamiento.*

Son aquellas obras de reforma menor, que afectan exclusivamente a los elementos privativos de locales y/o parte de viviendas con el fin exclusivo de mejorar sus condiciones funcionales y/o de uso.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las promovidas individualizadamente para mejorar las condiciones de habitabilidad de pisos, partes de viviendas unifamiliares, locales, y que pueden afectar a la redistribución interior de tales dependencias, así como las propias de acondicionamiento de fachadas de locales en plantas bajas.

Para que estas obras sean posibles deberá quedar asegurado en todo caso la seguridad y estabilidad del inmueble donde se encuentran incluidas las dependencias objeto de reforma.

b) Obras de demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

La posibilidad de las obras de demolición, tanto parciales como totales, vendrá supeditada a las determinaciones derivadas de las condiciones de protección contenidas en este documento y las correspondientes, en su caso, a las afecciones derivadas de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico.

c) Obras de nueva edificación.

Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad de la parcela. Comprende los siguientes tipos de obras:

c.1. *Obras de reconstrucción.*

Son aquellas obras que, con carácter excepcional, tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

c.2. *Obras de sustitución.*

Son aquellas obras que tienen por objeto la construcción de un nuevo edificio previa demolición de otro preexistente.

c.3. *Obras de nueva planta.*

Son aquellas obras de nueva construcción sobre solares vacantes. 2.- Las condiciones de calificación y la normativa de protección del presente PGOU podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar sobre un edificio o parte del mismo.

3.- La documentación técnica exigible para cada uno de los tipos de obras reflejadas en este artículo se atenderá a lo señalado al respecto en el Título Undécimo, Capítulo Primero, de esta normativa.

Artículo 8.1.3.

Condiciones de la edificación.

1.- La edificación cumplirá las condiciones generales que se establecen en los capítulos siguientes del presente Título. Igualmente se cumplirán las condiciones establecidas para cada calificación, así como las condiciones de uso que le sean de aplicación, y las derivadas, en su caso, de la aplicación de la normativa de protección que les sea 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, higiene y seguridad.
- d) Condiciones de dotaciones y servicios.
- e) Condiciones de estética.

CAPÍTULO SEGUNDO CONDICIONES DE PARCELA.

Artículo 8.2.1.

Definiciones.

Se entenderá por condiciones de parcela los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vendrán impuestas, de un lado por las condiciones del uso al que se destine la parcela, y por las derivadas de las condiciones particulares de la calificación donde se sitúe.

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 delimitada por alineaciones exteriores contiguas.

b) *Parcela.*

Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial.

c) *Superficie de parcela.*

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

d) *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 de frente y que permite su acceso desde el viario o espacio público. Son linderos laterales los restantes, llamándose testero al opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía o espacio público, tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso principal a la misma.

e) *Solar.*

Es la parcela situada en Suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en la normativa del presente PGOU de Dílar, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

Artículo 8.2.2.

Ámbito de aplicación.

Las condiciones de parcela se aplicarán a las actuaciones a realizar sobre nuevas parcelas, fruto de las operaciones de parcelación contempladas en el presente documento, que deberán considerar en todo caso las determinaciones que se establezcan en las condiciones de calificación de la presente normativa.

Artículo 8.2.3.

Segregaciones y agregaciones de parcelas.

1.- No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento, y específicamente, las indicadas en las condiciones de calificación. Las parcelas existentes de dimensión igual o inferior a la mínima serán indivisibles.

2.- No obstante, se podrá autorizar la edificación en aquella parcela en la que, no cumpliéndose alguna de las condiciones dimensionales mínimas establecidas por el presente PGOU de Dílar, se verifiquen todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) Las parcelas existían previamente a la aprobación del presente documento.

b) Las parcelas satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar, tal y como se señala en la vigente legislación urbanística.

c) No existe posibilidad alguna de reparcelación con las colindantes, lo que deberá quedar suficientemente justificado.

3.- Se permitirán las segregaciones por debajo de la parcela mínima establecida para las condiciones de calificación cuando se realicen para destinar el suelo a la implantación de infraestructuras (pozos, transformadores, etc.) El suelo resultante de tales segregaciones no podrá ser objeto de ningún otro tipo de edificación y así deberá constar en la licencia de segregación para que quede constancia registral.

Artículo 8.2.4.

Condiciones para poder edificar una parcela.

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

a) *Condiciones de planeamiento:*

Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el presente PGOU de Dílar, o los instrumentos posteriores, señalen para el desarrollo del área, que deberá estar en todo caso calificada para un uso edificable.

b) *Condiciones de urbanización:*

b.1. Estar emplazada con frente a una vía que tenga acceso rodado, y disponga de todos y cada uno de los servicios urbanos siguientes: abastecimiento de agua; evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado; y suministro de energía eléctrica. Todos estos servicios deberán tener características adecuadas para servir a la edificación que sobre la parcela se pretenda construir.

b.2. Que aún careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías establecidas en la vigente legislación urbanística de aplicación, hasta que la parcela adquiera las condiciones expresadas en el anterior párrafo.

c) *Condiciones de gestión:*

Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos establecidos por el presente documento del PGOU de Dílar, o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que, en su caso, pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) *Condiciones dimensionales:*

Satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el presente PGOU de Dílar, o los instrumentos que lo desarrollen en relación con:

d.1. Superficie: que deberá de ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima, e igual o inferior a la que señalase, en su caso, como máxima.

d.2. Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima, e igual o inferior a la que señalase, en su caso, como máxima.

2.- Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán de cumplir las que les sean aplicables en cada caso debido a las condiciones del uso al que se destinen, y a la regulación de la calificación en que se localicen.

CAPÍTULO TERCERO CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Sección 1ª. Definición y aplicaciones.

Artículo 8.3.1. Definición de las condiciones de situación y forma de los edificios.

Se entiende por condiciones de situación y forma de los edificios a aquéllas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las condiciones de sus usos y las particulares de calificación.

Artículo 8.3.2. **Ámbito de aplicación.**

Las condiciones de situación y forma de la edificación se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de tipos de obras tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de calificación o la normativa de protección.

Sección 2ª. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

Artículo 8.3.3. Línea de edificación.

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

Artículo 8.3.4. Alineación exterior, fondo máximo edificable y línea máxima de edificación.

1.- La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en la documentación gráfica del presente PGOU de Dílar, o de los instrumentos que desarrollen al mismo, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de calificación.

2.- Fondo máximo edificable es la línea marcada, en su caso, en la documentación gráfica del presente documento del PGOU de Dílar, o la fijada en las condiciones

particulares de calificación, que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre interior de la propia parcela.

3.- La línea máxima de edificación es la línea marcada, en su caso, en la documentación gráfica del presente PGOU de Dílar, o fijada en las condiciones particulares de calificación, que representa la línea que no puede rebasar en ningún caso la edificación.

Artículo 8.3.5.

Plano de fachada y de medianera.

1.- Plano de fachada o fachada 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.- Plano de medianera 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 8.3.6.

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 este último.

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

3.- Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero y a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de calificación, y/o en los instrumentos de desarrollo del presente PGOU de Dílar.

Estas separaciones son distancias mínimas a las que deberá situarse la edificación, incluyendo sus cuerpos salientes.

Artículo 8.3.7.

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 para la edificación.

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.

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

Artículo 8.3.8.

Rasante, cota natural del terreno y cota de referencia.

1.- Rasante es la línea que fija el presente planeamiento, o las figuras que lo desarrollen, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, será considerada como tal el perfil existente.

Se entenderá por rasante de la acera la cota de acabado de la misma utilizada para medir la altura de la edificación.

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

La modificación de la rasante natural del terreno debe llevar aparejada el correspondiente proyecto de movimiento de tierras o de urbanización.

3.- Cota de referencia es la altitud que sirve como cota 0 ó nivel de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura de la edificación.

Sección 3ª. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

Artículo 8.3.9.

Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.

1.- Ocupación o superficie ocupada de parcela es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluyendo los cuerpos salientes al interior de la parcela, y excluidos los cuerpos salientes sobre vía pública y todos los elementos salientes.

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 o parámetros de posición de la edificación sobre parcela, bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente numérico de ocupación.

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

Artículo 8.3.10.

Ocupación máxima.

1.- La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada será establecida en las condiciones de calificación del presente PGOU, mediante la asignación del correspondiente coeficiente de ocupación.

2.- Si de la conjunción de otros parámetros reguladores de la edificación, resultase una ocupación menor a la establecida como máxima, será de aplicación el valor más restrictivo que resultare.

3.- La superficie de los patios no se computará como superficie ocupada por la edificación.

4.- Igualmente en cada calificación se determinará la ocupación máxima a considerar bajo rasante.

Artículo 8.3.11.

Superficie libre de parcela.

1.- Se considera superficie libre de parcela al área o zona libre de cualquier edificación, ubicada dentro de la parcela, resultado de aplicar las condiciones que fijan la ocupación y/o edificabilidad en la misma.

2.- Los terrenos que quedaran 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 a espacios libres al servicio de la edificación.

Sección 4ª. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Artículo 8.3.12.

Superficie edificada.

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

Se incluirá en dicho cómputo la mitad de la superficie construida de los cuerpos salientes cubiertos, siempre que éstos aparezcan abiertos en alguno de sus lados; para cuerpos salientes cubiertos y cerrados se computará la totalidad de dicha superficie. No se considerará la superficie construida de los cuerpos salientes no cubiertos ni la de los elementos salientes.

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 los paramentos verticales de la edificación, que es de directa utilización para el uso al 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 los paramentos terminados, considerando para cuerpos salientes cubiertos y abiertos en alguno de sus lados la mitad de la superficie útil total vinculada a los mismos, y para cuerpos salientes cubiertos y cerrados, la totalidad de dicha superficie. No computarán los espacios no cubiertos vinculados a la vivienda (patios, balcones, etc.)

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

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento, bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela (fijando las condiciones de ocupación y altura), bien con el coeficiente de edificabilidad. En cualquier caso se deberá atender a las condiciones más restrictivas derivadas de la aplicación de ambos criterios.

5.- Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta –es decir, con la exclusión de todos los espacios de carácter público– que debe atender la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^2) por metro cuadrado de la superficie neta de la parcela (m^2s).

Artículo 8.3.13.

Cómputo de la superficie edificada.

Salvo que las condiciones particulares de calificación establezcan otros criterios, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán las siguientes directrices:

a) No se computará como superficie edificada:

- La de las construcciones bajo rasante de sótanos y/o semisótanos.
- La superficie correspondiente a los soportales de uso público.
- La superficie de los pasajes de acceso a espacios libres públicos.
- La superficie de los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro.
- La superficie correspondiente a elementos salientes de la edificación, tales como aleros y cornisas, la de balcones o cuerpos salientes no cubiertos, y la de los elementos ornamentales de cubierta.
- La superficie bajo la cubierta si careciera de posibilidades de uso.
- Los huecos destinados a cajas o registros de las diversas instalaciones de la edificación.
- La superficie construida destinada a maquinaria de ascensores, u otras instalaciones, que tengan que situarse inexcusablemente por encima de la altura máxima permitida, siempre que la superficie edificada vinculada a las

mismas responda exclusivamente a las dimensiones mínimas establecidas en la normativa de obligado cumplimiento, ordenanzas municipales o normas técnicas de aplicación.

b) Computarán íntegramente los cuartos destinados a calderas, basuras, contadores, y/u otros de servicios de la edificación análogos, situados sobre rasante en cualquiera de las plantas del inmueble.

c) Computará al cincuenta por ciento (50%) de su valor total, aquella superficie edificada transitable cubierta cuyo perímetro se encuentre abierto al exterior en al menos uno (1) de sus lados.

d) En soluciones singulares con espacios cubiertos a altura superior a una planta (dobles, triples espacios o soluciones análogas), sólo se computará el valor de la superficie edificada correspondiente a la planta donde se encuentre el forjado de piso de dicho espacio.

Artículo 8.3.14.

Coeficiente de edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entenderá, en todo caso, como la fijación de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de los parámetros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultara una superficie total edificable menor, será de aplicación este valor más restrictivo.

Sección 5ª. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 8.3.15.

Altura de la edificación.

1.- Se entenderá por altura de la edificación a la dimensión vertical del volumen definido por las determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Dicha altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

2.- Se entiende por número de plantas a aquel parámetro que determina la altura de la edificación mediante el establecimiento de un número que fija las plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

Artículo 8.3.16.

Altura máxima.

1.- La altura máxima, medida en unidades métricas, es la distancia desde la cota de referencia hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. La medición de la altura máxima de un edificio se efectuará como se indica en el artículo 8.3.20. de la presente normativa.

2.- La altura máxima se fija en las condiciones de calificación como valor límite de la altura de la edificación.

3.- A cada altura máxima, fijada en unidades métricas, corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Artículo 8.3.17.

Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- La cubierta del edificio, con pendiente para cualquiera de sus faldones inferior al cuarenta por ciento (40%), y cuya línea de cumbrera no podrá superar en ningún caso en más de dos (2) metros la cota de la cara superior del forjado de última planta.

- Los petos de barandillas de fachadas, cuya altura máxima no podrá sobrepasar los ciento veinte (120) centímetros, medidos desde la cota de acabado de la azotea.

- Los cerramientos de separación entre azoteas, que tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos, y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes, medidos siempre desde la cota de acabado de la azotea.

- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, aparatos para captación de energía solar, antenas y demás elementos técnicos, con las alturas en orden a su correcto funcionamiento determinadas por las legislaciones sectoriales vigentes de afección, o por las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto, las del buen hacer constructivo. No obstante, queda terminantemente prohibido disponer depósitos para almacenamiento de agua por encima de la altura máxima permitida, siendo obligatoria su colocación bajo cualquier forjado permitido. En todo caso, la ubicación y formalización de estos elementos deberá responder a su adecuada integración con el entorno, y a una ubicación que no suponga menoscabo sobre visuales o paisajes de interés.

- Los remates de la edificación, con carácter exclusivamente decorativo.

- Los cuerpos correspondientes a cajas de escaleras y ascensores que permitan el acceso a las azoteas planas transitables, conforme a las determinaciones establecidas, en su caso, por las calificaciones del presente PGOU de Dílar.

Artículo 8.3.18.

Tipos de plantas.

1.- Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2.- El presente documento del PGOU de Dílar, 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 y techo por debajo de la cota de referencia.

b) *Semisótano*. Es la planta que teniendo su forjado inferior por debajo de la cota de referencia, tiene su forjado de techo por encima de ésta, permitiendo de este modo la ventilación e iluminación de sus dependencias. La cota superior del forjado de techo de la planta semisótano no podrá superar en ningún caso la cota de referencia con un valor superior a los ciento treinta (130) centímetros.

c) *Planta Baja*. Tendrá la consideración de planta baja la primera de las plantas que cuenta con su forjado de suelo por encima de la cota de referencia. La cota superior del forjado de suelo de planta baja no estará en ningún caso situada a una distancia superior a los ciento treinta (130) centímetros de la cota de referencia. No obstante, en calles con pendiente, se admitirá que parte del forjado de suelo de planta baja quede por debajo de la cota de referencia, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 8.3.20.1., y se adopten las pertinentes medidas que aseguren la perfecta impermeabilización del inmueble. En cualquier caso, no existiendo plantas semisótano y/o sótano, la cara inferior del forjado de planta baja se separará al menos treinta (30) centímetros del terreno natural.

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

Artículo 8.3.19. Altura libre y condiciones de las diversas plantas.

1.- 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 de la misma planta o, si lo hubiera, del falso techo.

2.- Sótanos y semisótanos. La altura libre de los sótanos y semisótanos no será inferior en ningún caso a doscientos veinte (220) centímetros, medidos en cualquiera de sus puntos, incluyendo todos los elementos que pudieran descolgarse de la cara inferior de los forjados de sus correspondientes techos.

Sólo se permitirá la ejecución de plantas sótanos y/o semisótanos donde así se autorice por las correspondientes condiciones particulares de calificación.

El número de plantas de semisótano y sótano no podrá exceder, en ninguna edificación, de cuatro.

3.- Entreplantas. Se podrán realizar entreplantas en las plantas bajas que no se destinen a uso de viviendas, siempre que las condiciones de la altura con las que dichas plantas bajas cuenten permitan disponer una altura libre por encima de la entreplanta de doscientos veinte (220) centímetros, y la zona inferior cumpla con las determinaciones de altura libre mínima establecidas por el presente PGOU.

La superficie de entreplanta no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la planta baja, y deberá retranquearse cuando menos tres (3) metros de la fachada exterior del inmueble.

En todo caso dicha entreplanta deberá resolverse mediante estructuras ligeras independientes de la estructura general del edificio, y que permitan su desmontaje.

4.- Planta baja y planta piso. La altura libre mínima será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el setenta y cinco (75) por ciento de la superficie útil de dichas plantas, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) en el resto.

Quedan excluidos del cumplimiento de los valores arriba señalados los edificios pertenecientes al Catálogo del presente documento del PGOU, cuando las determinaciones de protección que les afecten obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado.

Igualmente quedarán excluidos del cumplimiento de los parámetros señalados para las plantas bajas y de piso, aquellos usos de la edificación que permitiesen un valor inferior en las condiciones de regulación de los mismos establecidas en la normativa del presente PGOU de Dílar.

Artículo 8.3.20. Cota de referencia para la medición de la altura de la edificación.

8.3.20.1. Edificios con alineación obligatoria a vial.

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

1.1.- *Edificios con frente a una sola vía, o con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán.*

Para la medición de la altura de la edificación se tomará como cota de referencia la de la calle o acera en contacto con la fachada del inmueble, teniendo en cuenta las siguientes situaciones:

a) Si la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es igual o menor a ciento treinta (130) centímetros, la cota de referencia para la medición de la altura se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle o acera de cota media entre las extremas. En todo caso se deberá cumplir además que la cara superior del forjado de planta baja no podrá situarse a una altura superior a los ciento treinta (130) centímetros respecto de la rasante de la calle o acera en contacto con la fachada en ningún punto de ésta.

b) Si por el contrario, la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es superior a ciento treinta (130) centímetros, se dividirá escalonando la fachada en los tramos que sean necesarios para poder aplicar en cada uno de ellos la regla establecida en el apartado anterior.

1.2.- *Edificación en solares con frente a dos vías paralelas o oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.*

Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas o oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán, se regularán a efectos de establecimiento de la cota de referencia y

medición de la altura máxima permitida, por las determinaciones establecidas en el apartado 1.1 del presente artículo para cada uno de dichos frentes.

1.3.- Edificación escalonada.

La cota de referencia y la medición de la altura máxima en la fachada vinculada al vial se regirá por las determinaciones expresadas en los puntos anteriores. Además para el establecimiento de la cota de referencia y medición de alturas de los volúmenes interiores se atenderá a lo señalado en el artículo 8.3.20.2. de esta normativa para edificios exentos. La aplicación de las disposiciones de este último artículo podrá, en casos de pendiente acusada del terreno, limitar la altura y número de plantas recayentes al vial al que se vincula la edificación.

8.3.20.2. Edificios exentos.

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada a vial, la cota de referencia para la medición de la altura será la cota natural del terreno, no pudiendo en ningún punto de la parcela superarse la altura máxima fijada para la edificación por la normativa del presente PGOU.

Igualmente la cara superior del forjado de suelo de planta baja no podrá situarse en ningún punto por encima de ciento treinta (130) centímetros respecto a la cota de referencia. En consecuencia, en terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasarse la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio.

Así mismo, 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 someterán a las condiciones de altura máxima que se fijan en la presente normativa, y la edificabilidad total no deberá ser en ningún caso superior a la que resultara de edificar en un terreno con características horizontales.

Artículo 8.3.21.

Tipos de patios.

1.- Se considerará patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como patio cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores de una parcela.

2.- Los patios pueden ser:

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

a.1. *Patios de ventilación*, que son aquellos cuyo fin es ventilar piezas no habitables de la edificación.

a.2. *Patios de luces*, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables de la edificación.

b) *Patio abierto*: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre público. Cuando tiene su pavimento por debajo de la cota de referencia, se denominará patio inglés.

c) *Patio de manzana*: Se trata de aquel patio rodeado de edificación que cuenta con unas condiciones de accesos y dimensiones tales que permiten su consideración como vivero, pudiendo existir viviendas exclusivamente vinculadas al mismo, que tendrán la consideración de viviendas interiores.

Artículo 8.3.22. Ancho de patios y altura máxima vinculada a los mismos.

1.- La anchura del patio es la medida de la separación dispuesta entre paramentos verticales opuestos.

2.- Como norma general, no podrá reducirse la anchura mínima establecida para los patios mediante la presencia de cuerpos salientes o cualquier otro tipo de construcción.

3.- Los patios deberán mantener su anchura mínima en toda su altura, salvo que dispongan retranqueos de paramentos que aumenten la latitud de los mismos.

4.- Se considerará como altura máxima de la edificación vinculada al patio (H), la distancia entre el suelo acabado de dicho patio y el elemento de remate más alto vinculado al mismo, tanto se trate de petos o barandillas de azoteas, o cornisas o aleros de elementos construidos.

Artículo 8.3.23.

Dimensiones mínimas de los patios de parcela.

8.3.23.1. Patios de ventilación.

Todo patio de ventilación deberá cumplir las siguientes determinaciones:

a) La dimensión de cualquier lado del patio de ventilación será igual o superior a doscientos (200) centímetros.

b) En todo patio de ventilación, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a un quinto de la altura máxima vinculada al mismo (H/5).

c) Todo patio de ventilación tendrá una superficie útil igual o mayor a cuatro (4) metros cuadrados.

8.3.23.2. Patios de luces.

Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones de las diversas calificaciones del presente PGOU, las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo:

a) La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a trescientos (300) centímetros.

b) En todo patio de luces, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a tres (3) metros y un tercio de la altura máxima vinculada al mismo (H/3). Las luces rectas no podrán en ningún caso ser inferiores a tres (3) metros. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, trazado desde dicho paramento hasta el muro o linderero más próximo.

c) Todo patio de luces contará con una superficie útil igual o superior a nueve (9) metros cuadrados.

8.3.23.3. Patios abiertos.

1.- La embocadura del patio abierto deberá tener en todo caso un ancho mayor de un tercio de la altura máxima vinculada a dicho patio (H/3), con una dimensión mínima de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse en cualquier situación de paramentos enfrentados del patio abierto. La profundidad de los patios abiertos será como máximo tres veces la anchura de su embocadura.

2.- En el caso de los patios ingleses, caso de que se permita su existencia en las condiciones de calificación del presente PGOU, se atenderá para su regulación a los anteriores parámetros, cumpliéndose además que la profundidad mínima para los mismos será de trescientos (300) centímetros.

8.3.23.4. Patios de manzana.

Los patios de manzana deberán cumplir las siguientes condiciones dimensionales:

a) Será inscribible un círculo de diámetro igual a la menor de las alturas máximas (H) de las edificaciones vinculadas al mismo, y como mínimo de nueve (9) metros en su interior, no siendo en ningún caso las luces rectas inferiores a tres (3) metros.

b) En todo caso se deberá asegurar una superficie mínima útil igual o superior a ochenta y uno (81) metros cuadrados, de la cual deberá encontrarse a la misma cota una superficie no inferior a cuarenta (40) metros cuadrados.

Artículo 8.3.24.

Acceso a los patios.

1.- Cualesquiera que sea la naturaleza del patio, éste deberá contar con acceso al objeto de facilitar la obligada limpieza y policía del mismo, impidiéndose en todo caso la existencia de patios inaccesibles.

2.- Los patios de manzana deberán tener siempre acceso desde todos los portales o espacios comunitarios que permiten el acceso a las viviendas que rodean al mismo. La cota de dichos patios de manzana se situará como máximo a una distancia inferior a ciento treinta (130) centímetros por encima de la cota de referencia, debiendo además

cumplirse con las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

Artículo 8.3.25.

Construcciones en los patios.

No se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, cualquiera que sea su tipo. No se entenderán como tales las dotaciones propias de mobiliario a disponer en los patios de manzana.

Artículo 8.3.26.

Cubrición de los patios.

Podrán cubrirse patios de luces y/o de ventilación con claraboyas y lucernarios translúcidos resueltos sobre estructuras ligeras (monteras), siempre que se prevea un espacio perimetral desprovisto que asegure la adecuada ventilación entre los muros del patio y el elemento de cubrición. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad.

Quedan expresamente prohibidas las cubriciones de patios de luces y/o ventilación mediante elementos opacos, o elementos tipo chapa galvanizada y/o plastificada.

CAPÍTULO CUARTO CONDICIONES DE CALIDAD, SALUBRIDAD Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 8.4.1.

Definición.

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

Artículo 8.4.2.

Ámbito de aplicación.

1.- Las condiciones de calidad, salubridad y seguridad son de aplicación a obras de nueva edificación y de reforma.

2.- En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las determinaciones de aplicación de la calificación donde se encuentre el edificio, y cuantas estuvieran vigentes de carácter sectorial que fueren de afección.

3.- Quedará exentos del cumplimiento de las condiciones establecidas en este capítulo, las edificaciones y/o elementos catalogados en el presente documento del PGOU de Dílar que, por la aplicación de las mismas, puedan ver alterados sus valores protegidos.

Sección 1ª. Condiciones de calidad en los edificios.

Artículo 8.4.3.

Calidad de las construcciones.

1.- Las construcciones y edificaciones producto de obras de nueva planta y/o reforma, atenderán en sus soluciones de proyecto a las mejores soluciones de estabilidad, durabilidad, resistencia de materiales, seguridad y mejor economía para el mantenimiento y conservación de las obras terminadas.

2.- Todas las construcciones y edificaciones producto de obras de nueva planta y/o reforma atenderán a las determinaciones derivadas de la aplicación de las diversas legislaciones vigentes de afección en materia de construcción, y en su defecto, a las normas del buen hacer constructivo.

Artículo 8.4.4.

Condiciones de aislamiento.

1.- Las construcciones y edificaciones de nueva planta y/o reforma deberán atenerse a las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección en materia de transmisión y aislamiento térmico, y de transmisión y aislamiento acústico.

2.- Todo local o dependencia construida mediante obras de nueva planta y/o reforma debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Junto a ello, las carpinterías exteriores cumplirán la normativa sectorial vigente de aplicación en materia de estanqueidad y aislamiento térmico y acústico.

Sección 2ª. Condiciones de salubridad en los edificios.

Artículo 8.4.5.

Pieza habitable.

1.- Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo y/o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas.

No se considerarán como piezas habitables los cuartos de baño y/o aseos.

2.- Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones siguientes:

a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

b) Reaer sobre un espacio libre de carácter público.

c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas establecidas, en su caso, por la calificación que le sea de aplicación.

d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes a las indicadas para patios de luces, abiertos y/o patio de manzana.

Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y de ventilación establecidas en la normativa del presente PGOU.

3.- No obstante, para determinados usos no residenciales, podrán admitirse piezas habitables que carezcan de huecos en razón de la actividad que en ellas se desarrolle, siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y extracción forzada de aire, y se cumplan las prescripciones establecidas por la legislación o normativa de obligado cumplimiento de afección, u ordenanzas municipales dictadas a tal efecto.

Artículo 8.4.6.

Ventilación e iluminación.

1.- Los huecos de iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la superficie útil en planta del local.

2.- Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable de ventilación con una superficie al menos equivalente a un veintavo (1/20) de su superficie útil.

3.- Las cocinas, así como cualesquiera otras piezas donde se produzcan combustión y/o gases, dispondrán de conductos independientes de 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 y extracción forzada de aire.

5.- En todo caso, se atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de las diversas legislaciones sectoriales y normativas de obligado cumplimiento de aplicación, y de las ordenanzas municipales dictadas, en su caso, a tal efecto.

Artículo 8.4.7. Oscurecimiento de piezas habitables.

Con carácter obligatorio, las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan el oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante la ejecución de sistemas fijos, o mediante preinstalaciones que prevean la implantación de dichos sistemas por parte de los usuarios.

Sección 3ª. Condiciones de seguridad en los edificios.

Artículo 8.4.8. Prevención de incendios.

1.- Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la legislación sectorial vigente de aplicación.

2.- Igualmente serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para aumentar la seguridad preventiva ante el riesgo de incendios de los edificios y personas.

3.- Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 8.4.9. Prevención de las caídas.

1.- Los huecos de los edificios abiertos directamente al exterior estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros de altura mínima. Con igual sistema y bajo las mismas condiciones se protegerán las terrazas accesibles a personas.

2.- La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior en ningún caso inferior a noventa y cinco (95) centímetros.

Artículo 8.4.10. Normas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística, sus figuras de planeamiento de desarrollo y los proyectos de obras, urbanización y edificación que se ejecuten en el término de Dílar atenderán a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación en materia de eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte.

CAPÍTULO QUINTO CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 8.5.1.

Definición.

Dentro del presente PGOU de Dílar, se considerarán condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y maquinarias al servicio de la edificación, así como al conjunto de los espacios que ocupen, que permitan asegurar el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Artículo 8.5.2.

Ámbito de aplicación.

1.- Las condiciones que se señalan para las instalaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y de reforma. 2.- En todo caso las instalaciones y servicios de la edificación cumplirán las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de ámbito municipal que en este sentido pudiera promulgarse y tuviese carácter más restrictivo que aquéllas.

Artículo 8.5.3.

Condiciones estéticas de las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación.

1.- Todas las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación procurarán situar sus trazados, maquinaria y elementos auxiliares en el interior de la edificación, evitándose, siempre que sea posible, su manifestación externa directa.

2.- Para aquellos elementos que ineludiblemente deban aparecer al exterior, se requerirá su integración en el diseño del edificio, y la previsión de las medidas oportunas correctoras de impacto visual, especialmente en aquellas áreas o zonas de especial valor histórico, artístico y/o paisajísticos a preservar. El no cumplimiento de este extremo podrá suponer la denegación de la licencia para las correspondientes obras de ejecución.

3.- Las nuevas edificaciones primarán el empleo de redes e instalaciones que discurran enterradas y/o empotradas, respecto a aquellas dotaciones que requieran el empleo de elementos externos para su correcto funcionamiento.

Artículo 8.5.4.

Dotación de agua.

1.- Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

2.- La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad a desarrollar en la edificación.

3.- En aplicación de lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación, y en virtud de las facultades propias de este PGOU de Dílar, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del suministro municipal, u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de suministro.

4.- En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente, cuando menos, en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 8.5.5.

Dotación de 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 la vigente legislación sectorial de aplicación.

Artículo 8.5.6.

Gas energético, combustibles sólidos y/o líquidos.

Cuando la fuente de energía utilizada sea el gas, los combustibles sólidos, o los combustibles líquidos derivados del petróleo, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general vigentes que sean de aplicación, tanto para las redes de instalaciones como para la maquinaria vinculada a dichas energías.

Artículo 8.5.7.

Energías alternativas.

Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, que cubran las necesidades domésticas y de servicios propios de la edificación.

Dichas instalaciones deberán prever su integración en el diseño de la edificación, teniendo especialmente en cuenta el impacto visual que pudieran producir, sobre todo en zonas con valores históricos, artísticos y/o paisajísticos a preservar. El no cumplimiento de esta premisa podrá suponer la denegación de licencia para las correspondientes obras de ejecución.

Artículo 8.5.8.

Telefonía.

1.- Todos los edificios deberán construirse con previsión de las correspondientes canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2.- En el caso de edificaciones destinadas a vivienda plurifamiliar se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, que asegure la comunicación desde el portal con cada una de las viviendas.

Artículo 8.5.9. Radio, televisión y telecomunicaciones.

1.- Toda edificación contará con previsión de instalación de antenas receptoras de televisión y radio en frecuencia modulada. En todas las edificaciones destinadas a vivienda plurifamiliar, se preverá la instalación de antena colectiva para ambos servicios.

2.- En zonas con alto valor ambiental y/o paisajístico, las edificaciones deberán optar preferentemente por sistemas de captación de señal a través de redes subterráneas y/o empotradas, frente a los sistemas que requieren de instalaciones externas al edificio.

3.- En cualquier caso, todas las antenas de telecomunicación, incluidas las receptoras de señal vía satélite, deberán emplazarse en el punto del edificio o parcela en que el impacto visual sea menor, y siempre donde dichos elementos sean menos visibles desde las vías, espacios y/o miradores públicos, y que no supongan deterioro y/o lesión sobre los valores históricos, artísticos y/o paisajísticos del entorno, y en especial, sobre las visuales que pudiesen afectar con su implantación. Se prohíben las instalaciones de cualquier tipo de antena en las fachadas exteriores del edificio.

4.- Todas las edificaciones deberán atender a las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección.

Artículo 8.5.10. Instalaciones de climatización.

1.- Todo edificio donde existan dependencias destinadas a la permanencia de personas deberá contar, cuando menos, con preinstalación de calefacción, que podrá emplear cualquier sistema de producción de calor, buscando siempre las soluciones que conduzcan a un mayor ahorro energético.

2.- En el caso de previsión de instalación de climatización para aire acondicionado, queda expresamente prohibida la colocación de aparatos de producción de frío que queden vistos sobre la fachada exterior de los inmuebles o que sobresalgan de la línea de fachada, debiendo en todo caso quedar integrados en la composición y formalización de la misma, y no admitiéndose su disposición arbitraria sobre el alzado del inmueble.

3.- Toda instalación de climatización atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

Artículo 8.5.11 Instalaciones de ventilación y renovación forzada de aire.

1.- Salvo en el caso de las dependencias y/o locales que, por su peculiar destino, puedan ser cerrados (conforme a lo señalado en el artículo 8.4.5.3. de la presente normativa), queda expresamente prohibida la ventilación exclusivamente mecánica de las dependencias destinadas a la permanencia de personas.

2.- Toda instalación de ventilación o renovación forzada de aire atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

Artículo 8.5.12. Instalaciones de ascensores y aparatos elevadores.

1.- Todo inmueble que deba salvar desde su acceso desniveles superiores a tres plantas o alturas plantas superiores a los diez (10) metros, cualesquiera que fuera el uso o actividades a los que se destine, deberá disponer de ascensor.

Quedan excluidos los edificios destinados a vivienda unifamiliar, o aquellos que por sus peculiares características y destino, y previa justificación, no necesiten de dicha instalación.

2.- Se atenderá además a lo dispuesto al efecto en las condiciones de uso de la normativa del presente PGOU.

3.- En edificios de concurrencia pública de más de una planta, será obligatoria la disposición de ascensores para salvar el desnivel, que además serán aptos para su utilización por personas con minusvalías físicas.

4.- El dimensionado de los ascensores quedará definido por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, que se calcularán en función del número de usuarios previstos y del número de plantas servidas. El número de ascensores y su tamaño se determinarán en función de las necesidades del edificio, siendo todos ellos aptos para el ascenso y el descenso.

5.- Los desembarques de los ascensores instalados tendrán comunicación directa a través de zonas comunes de circulación con la escalera del edificio.

6.- Podrán instalarse montacargas en aquellos casos que así convenga al funcionamiento del edificio.

7.- Será obligatoria la disposición de montaplatos en restaurantes, bares, cafeterías y establecimientos similares para el consumo de bebidas y alimentos, cuando las áreas de expedición de los productos y las de 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.- Cualquiera que sea la clase de aparato elevador instalado, deberá atender al cumplimiento de las normas exigidas por la legislación sectorial vigente de afección.

Artículo 8.5.13. Servicios postales.

Toda edificación deberá disponer de buzones adecuados para la recogida de la correspondencia, en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

Artículo 8.5.14.

Evacuación de aguas.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales, tanto pluviales como fecales, quedarán definidas por su capacidad de evacuación, sobre la base de criterios indicados en la normativa sectorial vigente de aplicación correspondiente, y debiendo cumplir además las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

No se admitirá el uso de fosa séptica en suelo urbano y urbanizable. Los vertidos deberán contar con un tratamiento que garantice su conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Dichos vertidos deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Artículo 8.5.15.

Evacuación de humos.

1.- En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachada, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2.- Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

3.- Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores ni por patios de manzana y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta.

4.- Los conductos de evacuación de humos discurrirán predominantemente por el interior de los edificios, a través de las correspondientes cajas o registros practicados para darles albergue.

En caso de que discurran a través de patios de luces y/o ventilación, deberán asegurar una distancia mínima de tres (3) metros hasta cualquiera de los huecos vinculados a los mismos.

5.- Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier autoridad supramunicipal.

Artículo 8.5.16.

Evacuación de residuos sólidos.

1.- Queda expresamente prohibida la utilización de trituradoras de basuras y de residuos que viertan a la red municipal de alcantarillado.

2.- Todo inmueble, local o dependencia que conlleve una determinada actividad, contará con contenedores adecuados para la recogida de residuos sólidos, que responderán al modelo aprobado por la administración municipal, siendo obligación de los usuarios la disposición –y retirada posterior– de dichos elementos en la vía pública para su recogida por el servicio municipal de limpieza atendiendo al horario fijado a tal efecto.

Todo edificio de nueva planta, o afectado por una obra de rehabilitación o reestructuración, deberá prever un espacio en el interior del mismo con dimensiones

suficientes para el almacenamiento de contenedores homologados requeridos para la recogida de los desechos y residuos que produzcan. Dicha dependencia asegurará su perfecta independencia de otros usos contenidos en la edificación.

3.- Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por su naturaleza y características, no pudieran ser recogidos por el servicio municipal de recogida domiciliar de basuras, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad, bajo supervisión de los servicios municipales correspondientes.

4.- En todo caso, se estará a lo dispuesto en las legislaciones sectoriales vigentes de afección, así como en las normativas y/u ordenanzas municipales dictadas al efecto en cuanto a la clasificación, depósito y recogida de las basuras o residuos sólidos generados por las actividades desarrolladas en los inmuebles.

5.- La gestión de los Residuos Sólidos Urbanos se someterá a lo previsto en el Plan Director de Residuos Sólidos Urbanos de la Provincia de Granada.

6.- En cuanto a los residuos que tengan la consideración de inertes, les será de aplicación lo previsto en la Ley 7/94, de Protección Ambiental y legislación específica de residuos. En la licencia de obras figurará el destino final de dichos residuos.

CAPÍTULO SEXTO CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 8.6.1.

Definición.

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

Artículo 8.6.2.

Ámbito de aplicación.

1.- Las condiciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación en las obras de nueva planta, y en las de reforma, y en el resto de las obras en los edificios en los que su cumplimiento no suponga una desviación importante en los objetivos de las mismas.

2.- La administración municipal podrá requerir a los titulares del inmueble para que efectúen las obras necesarias que permitan la adaptación del mismo a las condiciones establecidas en las presentes normas.

3.- Se cumplirán las condiciones ambientales establecidas por la normativa y/u ordenanzas municipales, así como por las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

Artículo 8.6.3.

Actividades permitidas en la edificación por razones ambientales.

1.- Sobre la edificación en Suelo urbano y urbanizable sólo podrán instalarse actividades autorizadas por la vigente Ley Andaluza 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental, y el vigente Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de Diciembre), o legislaciones y reglamentos que las suplieran.

Podrán igualmente instalarse aquellas actividades que en virtud del cumplimiento de las determinaciones de la legislación vigente de aplicación citada dispongan de las medidas apropiadas de corrección y/o prevención.

2.- Además, para que una actividad pueda permitirse sobre una edificación en Suelo urbano y urbanizable, la misma deberá cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos, o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias a terceros.

b) No utilizar en el desarrollo de la actividad elementos químicos que produzcan molestias a terceros.

c) Eliminar hacia el exterior emanaciones directas de gases y vapores molestos hacia terceros.

d) Disponer la maquinaria instalada de tal modo que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía tan escasa que no causen molestias a terceros.

e) Cumplir las condiciones sobre ruidos admisibles, conforme a las ordenanzas municipales y normativas sectoriales vigentes de afección, en particular conforme los niveles equivalentes que se indican en el Decreto 74/1996, de 20 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del aire.

f) Cumplir las condiciones de seguridad y prevención frente al fuego.

Artículo 8.6.4.

Emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, gases, partículas y contaminantes atmosféricos.

1.- Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán atender a las disposiciones especiales vigentes que regulan las mismas emanadas de los organismos competentes en la materia.

2.- Queda prohibido en Suelo urbano y urbanizable cualquier actividad sobre la edificación que genere radiaciones peligrosas, salvo aquéllas que dispongan de mecanismos de control y regulación conforme a las disposiciones vigentes en la materia.

3.- También se prohíben aquellas actividades que provoquen perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de la maquinaria y las instalaciones de terceros.

4.- Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y/o cualquier contaminante atmosférico deberán cumplir las disposiciones contenidas en la legislación sectorial vigente de afección, y deberán dotarse de los elementos correctores necesarios, especialmente en las chimeneas, vehículos y demás instalaciones que puedan emitir humos, olores, polvo o ruidos, siendo un requisito previo a la concesión de licencias.

Artículo 8.7.1.**Definición.**

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de los edificios, las construcciones y las instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, de la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad y color, las especies vegetales y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

Artículo 8.7.2.**Ámbito de aplicación.**

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

Artículo 8.7.3.**Los edificios en relación con su entorno.**

1.- Las nuevas construcciones y las obras que alteren y modifiquen las existentes, deberán procurar la armonización con su entorno. La administración municipal podrá exigir la presentación de estudios de integración paisajística y/o visual, como documentación complementaria de los proyectos de edificación, donde aparezcan reflejado el conjunto de los espacios públicos a los que diera frente la edificación, junto con el resto de edificaciones existentes colindantes con el inmueble propuesto, tanto en su estado actual como futuro.

2.- Los edificios de nueva planta deberán, entre otros condicionantes, considerar su adaptación a la topografía del terreno, la integración de la vegetación existente de interés, el respeto a la presencia de hitos urbanos o visuales interesantes a preservar, el posible impacto de la edificación proyectada sobre los perfiles de la zona, la incidencia de la misma en el soleamiento y ventilación de las edificaciones de las fincas colindantes, la relación con las vías y/o espacios públicos, la adecuada respuesta tipológica de la solución proyectada, la utilización de materiales propios de la zona, y demás parámetros que faciliten su integración en el entorno urbano próximo.

3.- La administración municipal podrá establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde el viario o espacio público, o desde puntos frecuentes o importantes de contemplación, en aras de

proteger y/o potenciar determinados valores paisajísticos, ambientales o de imagen urbana.

4.- La administración municipal podrá también, a través de la redacción de las oportunas ordenanzas municipales, establecer criterios selectivos y/o restrictivos para el empleo de materiales en la edificación, así como para la fijación de las texturas y coloraciones admisibles para los mismos.

Artículo 8.7.4.**Protección de los edificios,
los ambientes y la imagen urbana.**

1.- Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determinen en estas Normas, así como a las especificadas en las condiciones particulares para cada zona, y en su caso, las derivadas de la normativa de protección de aplicación.

2.- Las obras de mantenimiento de los edificios, tendentes a la buena conservación de los mismos, deberán adaptarse a la organización espacial, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y los materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio, o a los que presentaba antes de intervenciones de adición y/o reforma de menor interés.

3.- En las obras de restauración, además de lo indicado en el párrafo anterior para las obras de mantenimiento y conservación de la edificación, se respetarán las características básicas del edificio y se velará por la conservación de los elementos de decoración procedentes de etapas anteriores de interés, así como por el cumplimiento de la normativa de protección de aplicación.

4.- En el caso de obras de reforma donde se mantengan las fachadas, deberán respetarse la composición de las mismas y sus materiales de acabado. Para el caso de obras de remonte o ampliación de fachadas, los nuevos cuerpos deberán integrarse compositivamente con la fachada originaria, aunque deberán quedar claramente explícitas las características del edificio original, diferenciándolas de la nueva actuación.

En todo caso, las obras de reforma atenderán a las condiciones establecidas en la normativa de protección del presente documento.

Artículo 8.7.5.**Composición y materiales de las fachadas.**

1.- Las soluciones de los ritmos de las fachadas y de la relación huecos-paños macizos, así como de la proporción de dichos huecos, deberán adecuarse a las características tipológicas de la edificación, considerando las invariantes del entorno y, en su caso, la proximidad de edificaciones catalogadas, que en caso de ser colindantes, obligarán a adecuar la composición de la nueva fachada a las invariantes de las preexistentes, considerando las referencias correspondientes a aleros, cornisas, impostas, vuelos, zócalos...

En todos los casos se deberá procurar la coherencia entre la composición y formalización de la fachada y la estructura y organización del edificio.

2.- Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la solicitud de licencia. Queda totalmente prohibido la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los locales comerciales.

3.- La disposición y tamaño de los huecos en los paramentos verticales de las edificaciones, así como la proporción entre éstos y lo macizo, y la relación entre la anchura y la altura de los mismos, deberá de acomodarse a las invariantes del entorno.

Los huecos de las instalaciones comerciales, establecimientos públicos, pequeños talleres y garajes deberán quedar integrados en la composición general del edificio.

Se recomienda el empleo de huecos adintelados en las fachadas, debiéndose evitar la presencia de soluciones en arco en la formalización de huecos, salvo los existentes en edificios catalogados y expresamente protegidos, o aquellos que se deriven del empleo de sistemas constructivos o estructurales coherentes con su presencia, como arcos de descarga en muros de fábrica de ladrillo.

4.- Se recomienda el empleo de materiales tradicionales propios de las construcciones del lugar. El tipo de las fábricas y la calidad, textura y acabado de los revestimientos, se realizará en función de los criterios de composición y estéticos del lugar donde se ubique la edificación.

Se prohíbe el acabado mediante bloque de hormigón, y las fachadas total o parcialmente alicatadas. Se prohíbe el empleo en fachada de cerámica vidriada propia de interiores y las baldosas hidráulicas, terrazos, azulejos o similares.

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

6.- En todas las edificaciones en esquina será necesaria la colocación de rótulos que indiquen los nombres de las calles. Estos rótulos atenderán al modelo aprobado por la administración municipal.

Criterio análogo se seguirá para la rotulación del número de calle correspondiente a los inmuebles.

Artículo 8.7.6.

Modificaciones de fachadas existentes.

1.- El presente artículo será exclusivamente de aplicación sobre edificios no catalogados, donde podrá procederse a la modificación de sus fachadas, mediante la realización de un proyecto técnico que garantice el tratamiento unitario del conjunto arquitectónico y su adecuación al entorno y lugar donde se ubica.

2.- Igualmente podrá procederse al cerrado de terrazas y balcones existentes, siempre y cuando responda a un proyecto técnico que actúe sobre la totalidad de la fachada produciendo una solución unitaria de la misma. Dicho proyecto será presentado por el propietario o comunidad de propietarios del edificio.

Queda expresamente prohibido el cerramiento anárquico y/o individualizado de terrazas o balcones existentes.

3.- En el caso de existencia de edificios donde se hubieren realizado cerramientos anárquicos de terrazas y/o balcones, la administración municipal podrá redactar de oficio un proyecto de conjunto para la adecuación de toda la fachada a un diseño unitario, instando al propietario o comunidad de propietarios a la ejecución del proyecto, y pudiendo ejecutarlo subsidiariamente repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

4.- Queda expresamente prohibida la colocación de capialzados exteriores a los huecos de la edificación, salvo que los mismos respondan a un proyecto técnico unitario que afecte a toda la fachada, y siempre que la solución formal propuesta no suponga daño o deterioro los valores arquitectónicos de la misma. Se exigirá un proyecto técnico que garantice tales extremos.

Artículo 8.7.7.

Soportales.

1.- En aquellas zonas o calificaciones donde el planeamiento permita la disposición de soportales en la edificación, éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) No podrán rebasar en ningún caso las alineaciones exteriores fijadas por el planeamiento con los elementos verticales de apoyo.

b) Su ancho interior libre será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

c) La altura libre mínima y la altura máxima corresponderán a las fijadas para las plantas bajas en las condiciones generales de la edificación, condiciones de usos y en las determinaciones de la correspondiente calificación.

2.- Queda expresamente prohibidos la disposición de soportales y/o diseño de fachadas porticadas en aquellas zonas donde no lo permitan expresamente las condiciones particulares de calificación.

Artículo 8.7.8.

Zócalos.

1.- Las edificaciones, salvo disposición en contra de la normativa de protección o de las determinaciones correspondientes a la calificación donde se sitúe, podrán contar con un tratamiento de zócalo con el fin de proteger a la fachada de posibles agresiones y resolver el contacto con el espacio público.

2.- Se recomienda el empleo de materiales pétreos naturales en los zócalos, evitándose materiales de escasa capacidad resistente, o aquellos que perjudiquen la estética de la fachada.

Quedan prohibidos los zócalos tratados con materiales cerámicos vidriados, terrazos, mamposterías...

3.- El zócalo podrá sobresalir con respecto al plano de fachada entre cinco (5) y diez (10) centímetros. Para la fijación de su altura se considerarán las invariantes de las edificaciones del entorno más próximo, evitándose en cualquier caso soluciones que distorsionen las imágenes urbanas preexistentes.

Artículo 8.7.9.

Cuerpos salientes.

1.- Se entiende por cuerpos salientes, los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la línea de edificación.

Dichos cuerpos salientes podrán a su vez estar cubiertos o no.

2.- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja en cualquier tipo de edificación.

3.- Salvo disposición contraria recogida en las condiciones particulares de calificación o en la correspondiente normativa de protección, se permiten los cuerpos salientes si su vuelo es igual o inferior a las dimensiones que a continuación se indican, consideradas las mismas siempre entre alineaciones:

Calles de ancho igual o mayor a 20 metros	1,00 m
Calles de ancho igual o mayor a 10 metros	0,70 m
Calles de ancho inferior a 10 metros	0,40 m

El saliente se computará a partir del paramento de fachada.

4.- Los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

Artículo 8.7.10.

Elementos salientes.

1.- Se entiende por elementos salientes aquellas partes integrantes de la edificación, o sus elementos constructivos, no habitables ni ocupables, que poseen carácter fijo y que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de la edificación.

2.- Las rejas voladas y las molduras decorativas podrán sobresalir un máximo de quince (15) centímetros respecto al paramento de fachada.

3.- Para el caso de piezas de aleros y cornisas, el ancho del vuelo de dichos elementos cumplirá las determinaciones establecidas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, en función del ancho de la vía hacia donde se vincule la edificación.

4.- Cualquier voladizo se dispondrá a una altura mínima respecto de la rasante de la acera contigua a la edificación de tres (3) metros, debiendo en todo caso dicho vuelo quedar remetido cuarenta (40) centímetros respecto de la línea del borde más exterior de la acera, respetando en cualquier caso el arbolado y cualquier tipo de mobiliario urbano existente en el viario o espacio público.

Artículo 8.7.11.

Marquesinas y toldos.

1.- La altura libre mínima de marquesinas y toldos sobre la rasante de la acera contigua a la edificación será de tres (3) metros, debiendo en todo caso quedar remetidos respecto de la línea de borde exterior de acera cuando menos cuarenta (40) centímetros.

2.- Se admiten elementos colgantes no rígidos para los toldos que dejen una altura libre mínima respecto a la rasante de la acera de doscientos cincuenta (250) centímetros. No se permitirá en ningún caso la existencia de elementos sustentantes que apoyen directamente sobre la calzada o acera.

Artículo 8.7.12.

Portadas, escaparates, anuncios y muestras.

1.- La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de portales o cualquier otro elemento.

2.- En el caso de aceras existentes de ancho menor de setenta y cinco (75) centímetros, no se admitirá ninguna clase de saliente.

3.- Las decoraciones publicitarias de locales comerciales, las muestras y los anuncios, deberán integrarse en la composición de la fachada, no ocultar huecos de locales propios y/o colindantes, y responder a las necesarias condiciones de dignidad y estética en la utilización de sus materiales, recomendándose el empleo de rótulos sobre los dinteles de los locales, sin ocultar los mismos.

Se deberá presentar un proyecto técnico de instalación de anuncios, carteles publicitarios y/o muestras, donde quede reflejada la composición de los mismos con el resto de la fachada del inmueble.

Los vuelos de anuncios y muestras no rebasarán las dimensiones fijadas para los cuerpos y elementos salientes en las presentes Normas.

No podrán situarse anuncios sobre las cubiertas de los edificios, salvo en el caso de los edificios de uso exclusivo comercial, o con uso exclusivo de local de espectáculos o reunión, siempre que no superen en altura un décimo de la correspondiente a la edificación, y aseguren la correcta composición con el resto de la fachada.

4.- Se atenderá en todo caso a las determinaciones derivadas de la aplicación de las distintas ordenanzas municipales que se dicten al efecto.

Artículo 8.7.13.**Medianerías.**

- 1.- Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de fachada.
- 2.- Por razones de ornato el Ayuntamiento podrá asumir subsidiariamente la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia estética.
- 3.- Igualmente el Ayuntamiento podrá elaborar una ordenanza que regule las condiciones estéticas de tratamiento de las medianerías, pudiendo exigir la adaptación de las mismas a los propietarios de los correspondientes inmuebles y actuar, en caso de desestimiento de éstos, mediante ejecución subsidiaria.

Artículo 8.7.14.**Cubiertas.**

- 1.- La solución de cubiertas atenderá a las determinaciones expresadas en las condiciones particulares de calificación, y/o normativa de protección correspondiente.
- 2.- Las soluciones de cubiertas considerarán la adecuación e integración del edificio con el entorno próximo y el paisaje, así como la incidencia de las soluciones propuestas en el paisaje y/o las visuales de interés.
- 3.- En el caso de soluciones de cubiertas inclinadas, se recomienda la utilización de teja cerámica curva para su acabado, siendo la pendiente máxima admisible del cuarenta por ciento (40%).
- 4.- Quedan prohibidos los acabados con piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas con acabado metalizado.
- 5.- La recogida de aguas deberá solucionarse mediante la disposición de canalones y bajantes, vistos u ocultos, que eviten el vertido directo de pluviales desde las cubiertas al viario o espacio público.

Los bajantes vistos deberán quedar embutidos en el paramento de fachada, y/o protegidos hasta una altura de ciento cincuenta (150) centímetros desde la rasante de la acera terminada.

Artículo 8.7.15.**Condiciones estéticas de las construcciones por encima de la altura máxima permitida.**

- 1.- Las chimeneas y elementos propios de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, deberán quedar integrados en la composición general del inmueble, considerándose especialmente en el caso de su posible visualización desde el viario o espacio público, o desde puntos de miradores visuales de especial interés.
- 2.- Queda prohibida la instalación de depósitos de agua vistos por encima de la altura máxima permitida, debiendo ubicarse bajo cualquier forjado o cubierta permitidos.

Artículo 8.7.16.**Cercado de solares y cerramientos de parcelas.**

- 1.- Tanto los solares, como aquellos otros terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación exterior, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, mediante fábrica de elementos opacos debidamente enfoscada y pintada.
- 2.- Los cerramientos de parcelas, hacia vial o espacio público o hacia fincas colindantes, responderán a las condiciones particulares de calificación y/o normativas de protección de aplicación, no pudiendo rebasar en ningún caso la altura de tres (3) metros.
- 3.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

Artículo 8.7.17.**Protección de elementos naturales y vegetales.**

- 1.- El arbolado existente en los viarios y espacios públicos, aunque no hayan sido calificados como zonas verdes, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los de menor edad y porte, y a ser posible se procurará su replantación o sustitución por nuevos ejemplares.
- 2.- Los espacios que se encuentren ajardinados en la actualidad, tanto sean de titularidad pública como privada, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, especialmente las de gran porte y/o especial valor botánico.
- 3.- Cuando una obra pueda afectar a un ejemplar vegetal de interés, de propiedad pública y/o privada, deberá expresarse dicha circunstancia en la solicitud de licencia correspondiente y, en su caso, venir reflejado en el correspondiente proyecto técnico. El afectante deberá presentar y asegurar la ejecución del conjunto de medidas destinadas a su conservación y/o preservación, dotando a la planta en cuestión de los mecanismos de protección adecuados.
- 4.- La sustitución del arbolado de gran porte existente, tanto sea de titularidad pública como privada, bien por causas de deterioro o desaparición, será obligatoria a cargo del responsable de la actuación causante de tal hecho, sin perjuicio de las sanciones que pudieran afectarle en caso de tratarse de especie protegida. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas o, en caso de imposibilidad justificada de tal extremo, por la especie predominante en el conjunto del arbolado próximo.
- 5.- Deberá prestarse especial atención a la protección de elementos naturales que pudieran aparecer en el transcurso de intervenciones edilicias y/o de obra civil, tales como afloramientos de vetas de piedras naturales de interés, donde se deberá procurar la integración de los mismos en el conjunto de la intervención.

CAPÍTULO OCTAVO CALIFICACIONES EN SUELO URBANO. DISPOSICIONES PRELIMINARES.

Artículo 8.8.1. Condiciones particulares de calificación.

Las condiciones particulares de calificación son aquellas que regulan las condiciones a las que deben ajustarse los edificios en función de su localización, junto con las condiciones de regulación de usos y generales de la edificación establecidas en las Normas Urbanísticas del presente PGOU de Dílar.

Artículo 8.8.2. Implantación de usos de equipamiento comunitario.

Con carácter general, podrán implantarse usos de equipamiento comunitario de titularidad pública, en cualquiera de las calificaciones establecidas en Suelo urbano sobre parcelas con dimensiones mínimas disconformes con las determinadas por la normativa correspondiente, siempre que las características del servicio que presten lo justificare.

Artículo 8.8.3. Calificaciones.

1.- El presente documento del PGOU, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes calificaciones en Suelo urbano:

- Residencial en manzana cerrada 1.
- Residencial en manzana cerrada 2.
- Residencial unifamiliar adosada .
- Residencial unifamiliar aislada 1.
- Residencial unifamiliar aislada 2.
- Residencial plurifamiliar en bloques abiertos
- Huertos urbanos.
- Terciario
- Equipamiento comunitario.
- Industria en manzana.
- Transporte e Infraestructuras Básicas.
- Jardín Privado

2.- Las unidades de ejecución delimitadas en el presente PGOU, así como todas aquellas actuaciones relacionadas con la obtención de sistemas de utilidad pública no incluidos en unidades de ejecución en Suelo urbano, atenderán a las determinaciones señaladas en las correspondientes fichas de planeamiento y/o normativas de este documento.

CAPÍTULO NOVENO CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA.

Artículo 8.9.1.

Ámbito de aplicación y condiciones especiales para la misma.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como *Residencial en Manzana Cerrada* en los documentos gráficos del presente PGOU.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

2.- Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 8.9.2.

Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: setenta y cinco (75) metros cuadrados.
- Lindero frontal: quinientos (500) centímetros.

En el Suelo urbano ya consolidado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

En todo caso deberá atenderse también a lo señalado para los edificios protegidos en las normas de protección del presente documento.

Artículo 8.9.3.

Alineación a vial o espacio público.

1.- Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Dílar, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueada de dicha alineación.

2.- No se admiten retranqueos en ninguna de las plantas vinculadas a vial público.

Artículo 8.9.4.

Ocupación de parcela.

1.- La ocupación máxima en planta será de un cien por ciento (100%) de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento completo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a intervenir.

3.- Para el caso de parcelas incluidas dentro de los perímetros de protección, deberá ocuparse obligatoriamente el 100% de la parcela en los cinco (5) primeros metros de fondo, medidos desde la línea de edificación.

Además, en el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal, dicha ocupación será obligatoriamente del 100% en un fondo mínimo de cinco (5) metros a computar desde la línea de fachada en la que dando a vial o espacio público se sitúe el acceso principal del edificio.

En el resto de la parcela, la edificación responderá, a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la parcela, respetando en su caso el fondo máximo edificable y/o línea máxima de edificación, cuando éstas se encuentren reguladas y/o grafiadas en la documentación del presente PGOU.

En aquellas parcelas en las que, bien por sus características geométricas, bien por la imposibilidad de cumplimiento de las condiciones mínimas de higiene y salubridad para las viviendas, se justifique la imposibilidad de cumplir lo señalado con anterioridad en cuanto a la obligatoriedad de ocupación de un fondo mínimo desde la línea de edificación de ancho cinco (5) metros, se permitirá realizar patios de parcela en dicha franja.

Artículo 8.9.5.

Ocupación bajo rasante.

1.- Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el 100% de la superficie de parcela.

3.- En proyectos unitarios de viviendas situados fuera de los perímetros incoados y/o declarados de protección, se admite la implantación de un sótano o semisótano común destinado a la solución de aparcamiento de vehículos siempre que todas las plazas de aparcamiento estén vinculadas a la edificación situada sobre rasante.

4.- En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Artículo 8.9.6.

Altura y número de plantas.

1.- Para la subzona 1: El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este PGOU de Dílar, y en caso contrario se entenderá que dicho número de plantas es de 3 (bajo + dos).

Para la subzona 2: El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este PGOU de Dílar, y en caso contrario se entenderá que dicho número de plantas es de 2 (bajo + una).

Dicho número de plantas tendrá carácter de obligatorio para las líneas de edificación vinculadas a los viales o espacios públicos que permiten el acceso a la edificación.

2.- En parcelas con más de un lindero frontal, la altura señalada en el presente PGOU se considerará como obligatoria en el lindero donde se sitúe el acceso principal, debiendo considerarse como altura máxima para el otro lindero. En cualquier caso, y en éste último podrá rebajarse como máximo en una altura la establecida por el presente PGOU. Caso de que el número de plantas fijado para cada uno de ellos sea diferente, la mayor podrá extenderse sobre la menor contando en cualquier caso con un fondo máximo de nueve (9) metros.

3.- Para el caso de sectores calificados como *Residencial en Manzana Cerrada*, incluidos dentro de los perímetros de protección, deberá mantenerse obligatoriamente la altura fijada por los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Dílar en los cinco (5) primeros metros de fondo, medidos desde la línea de edificación.

En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal será obligatorio el mantenimiento de la altura fijada en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Dílar en un fondo mínimo de cinco (5) metros, a computar desde la línea de fachada en la que, dando a vial o espacio público, se sitúe el acceso principal del edificio.

Para el resto de la parcela, el número máximo de plantas será el fijado por los planos de la documentación gráfica del PGOU.

4. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.

b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.

c) Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1120) centímetros.

Artículo 8.9.7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo 8.3.17. para las condiciones de la edificación de la presente normativa.

2.- La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los doce (12) metros cuadrados, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 8.3.13. de la presente normativa.

3.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

Artículo 8.9.8.

Edificabilidad máxima.

1.- La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

Subzona 1:

- 2,40 m²t/m²s

Subzona 2:

a) para edificios de dos plantas: 1,50 m²t/m²s.

b) para edificios de tres plantas: 2,20 m²t/m²s

2.- En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

3.- En los supuestos de obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

Artículo 8.9.9.

Patios.

1.- Se permiten los patios de parcela, con las condiciones expresadas para los mismos en el artículo 8.3.23.

2.- En proyectos unitarios de viviendas unifamiliares con patio de manzana comunitario, deberá asegurarse la existencia de parcelas individualizadas para cada unidad de vivienda, y el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana en el artículo 8.3.23.

Artículo 8.9.10.

Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.- Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, recogiendo las fachadas y los diversos niveles de planta, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.- En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de los perímetros de protección, el tratamiento de cubiertas obedecerá a las invariantes propias de la zona donde se ubique la edificación y, en su caso, al tratamiento predominante correspondiente a la edificación sustituida.

5.- Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas.

6.- El tratamiento de cubierta en las zonas indicadas en la presente normativa como de ocupación y altura obligatoria para un fondo de cinco (5) metros desde la línea de edificación –sectores incluidos dentro de perímetros de protección–, será mediante cubierta inclinada de teja cerámica tipo árabe, que en el caso de faldones de longitud, en proyección horizontal, superior a cuatro (4) metros, deberá ser a dos aguas.

7.- En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, atendiendo al número de plantas mínimo fijado en la presente normativa, y con una altura

mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros, con claro predominio del macizo sobre el hueco.

Artículo 8.9.11.

Condiciones de intervenciones de carácter singular.

1.- Se admite la posibilidad de intervenciones de carácter singular en la zona calificada como *Residencial en Manzana Cerrada*, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

2.- Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b) Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

c) La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

- Se atenderá la condición de parcela mínima.

- No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU de Dílar y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

- Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.

- Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del presente PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.

- Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

- Se limitará a edificios públicos o de uso colectivo.

3.- El Organismo competente para la valoración arquitectónica será la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

Artículo 8.9.12.

Condiciones particulares de uso.

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR O PLURIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA, Y RESIDENCIAL SINGULAR.

2.- Además de los expresamente grafiados para esta calificación en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Dílar, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario.

CAPÍTULO DÉCIMO CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA.

Artículo 8.10.1.

Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como *Residencial Unifamiliar Adosada*, en los documentos gráficos del presente PGOU de Dílar.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar con edificaciones adosadas en alguno de sus linderos, que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas o retranqueadas respecto a las mismas. Responden por lo general a proyectos de asentamientos propios de la periferia, o a actuaciones históricas y/o de nueva edificación en zonas de ensanche y media ladera.

Dentro de esta calificación se integran también las asociaciones de viviendas unifamiliares adosadas que cuentan con espacios libres comunitarios, independientemente de que cada unidad de vivienda cuente a su vez con espacios libres de carácter privativos (asociaciones lineales de viviendas unifamiliares en torno a patios de manzana).

2.- Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 8.10.2.

Condiciones particulares de parcelación.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: doscientos (200) metros cuadrados o la parcela catastral existente en el momento de la Aprobación Definitiva del presente PGOU.

- Lindero frontal: ochocientos (800) centímetros.

En el Suelo urbano ya consolidado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2.- Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Para el caso de sectores calificados como *Residencial Unifamiliar Adosada*, incluidos dentro de los perímetros de protección, no se permite la agregación ni la segregación de parcelas hasta tanto no se aprueben para los mismos las correspondientes figuras de planeamiento de protección específica.

En todo caso deberá atenderse también a lo señalado para los edificios protegidos en las normas de protección del presente documento.

3.- Actuaciones en conjunto.

Se permite realizar actuaciones en condominio, con tipologías de edificación de viviendas unifamiliares de carácter aisladas o adosadas, o en bloques abiertos, y con una composición libre, así como un ajardinamiento y ordenación común, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- El número máximo de viviendas vendrá determinado por el menor de los siguientes valores:

- o Cociente de dividir la superficie total de la parcela por la superficie mínima establecida según la subzona. En las manzanas calificadas como Residencial en Manzana Cerrada Unifamiliar A, este número se podrá incrementar en un 20%. Si se completa la red viaria pública existente se tendrá en cuenta la superficie neta después de la cesión de viales.
- o Cociente de dividir la longitud total de las fachadas por el lindero frontal mínimo establecido según la subzona. A tal efecto, en las esquinas se restará en una de las longitudes de fachada el valor de dicho frontal mínimo. Si se completa la red viaria pública existente se podrán tener en cuenta las fachadas de la red viaria resultante.

- El edificio o edificios resultante se adecuará a las condiciones de ordenación física (ocupación, edificabilidad, altura establecidas para esta calificación. Sin embargo la separación a linderos será mayor que la mitad de la altura de la edificación.

La edificación resultante se ordenará mediante división horizontal, en la que necesariamente habrán de definirse los elementos comunes y los privativos, pudiendo existir elementos comunes cuyo uso se asigne, de forma privativa y excluyente, a algunas o todas de las fincas resultantes de la división horizontal.

Artículo 8.10.3.

Alineación a vial o espacio público.

1.- Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueada con un valor mínimo de tres (3) metros respecto de la alineación exterior que define la manzana en los planos de la documentación gráfica del documento del PGOU de Dílar.

2.- El retranqueo existirá obedeciendo a la disposición de un ritmo uniforme cuando afecte a un frente completo de manzana, pudiendo prescindirse del mismo cuando las edificaciones colindantes existentes no estén retranqueadas respecto de la alineación exterior, debiéndose redactar al efecto el correspondiente Estudio de Detalle.

3.- En el caso de sustituciones individualizadas de inmuebles en Suelo urbano ya edificado y que cuentan con la calificación de *Residencial Unifamiliar Adosada*, la línea de edificación se dispondrá respetando el retranqueo de las edificaciones sustituidas, y en caso de modificación del mismo se tomará el de las fincas colindantes. Si el de éstas tuviese valores diferentes, se tomará el de mayor dimensión, favoreciendo la disposición del mayor espacio libre de edificación hacia el viario o espacio público.

4.- Las edificaciones se adosarán a las colindantes en sus linderos laterales, pudiendo retranquearse de alguno de los mismos un mínimo de 3 metros, si existe compromiso notarial con el vecino para que la edificación colindante se retranquee también evitando la aparición de medianerías vistas. Dicho compromiso notarial deberá tener carácter de carga real de las fincas afectadas.

Artículo 8.10.4.

Ocupación de parcela.

1.- La ocupación máxima en planta será de:

- Cincuenta por ciento (50 %) de la superficie de la parcela para las plantas baja y superiores.

2.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

Artículo 8.10.5.

Ocupación bajo rasante.

1.- Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el 100% de la superficie de parcela, incluidos los espacios libres privativos de la vivienda.

3.- En proyectos unitarios de viviendas fuera de los perímetros de protección incoados y/o declarados, se admite la implantación de un sótano o semisótano común destinado a

la solución de aparcamiento de vehículos siempre que se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) el perímetro de la planta sótano no rebase la superficie de parcela privativa de las viviendas, evitando situarse bajo espacios libres de carácter comunitario, caso de existir éstos (en soluciones de asociaciones lineales de viviendas unifamiliares en torno a patios de manzana comunitarios).

b) Las plazas de aparcamiento deberán estar vinculadas a la edificación situada sobre rasante.

4.- En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Artículo 8.10.6.

Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este PGOU de Dílar, y en caso contrario se entenderá que dicha número de plantas es de 2 (bajo + una).

Dicho número de plantas tendrá carácter de obligatorio para las líneas de edificación vinculadas a los viales o espacios públicos que permiten el acceso a la edificación.

2.- En parcelas con más de un linder frontal, la altura señalada en el presente PGOU se considerará como obligatoria en el linder donde se sitúe el acceso principal, debiendo considerarse como altura máxima para el otro linder. En cualquier caso, se asegurará el adecuado tratamiento para este último, cumpliéndose las condiciones estéticas establecidas para esta calificación. Caso de que el número de plantas fijado para cada uno de ellos sea diferente, la mayor podrá extenderse sobre la menor contando en cualquier caso con un fondo máximo de nueve (9) metros.

3.- La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.

b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.

c) Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1120) centímetros.

Artículo 8.10.7.

Dimensiones máximas de fachadas y parcelaciones continuas.

Para la presente calificación de *Residencial Unifamiliar Adosada*, no se admiten frentes continuos de fachadas y/o parcelaciones de longitud superior a cuarenta (40) metros.

Artículo 8.10.8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo 8.3.17. para las condiciones de la edificación de la presente normativa, a excepción de los cuerpos correspondientes a cajas de escaleras y ascensores para el acceso a las cubiertas de los áticos que a todos los efectos serán inclinados o no transitables.

Artículo 8.10.9. Edificabilidad máxima.

1.- La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

- a) para edificios de una planta: 0,50 m²t/m²s.
- b) para edificios de dos plantas: 1,00 m²t/m²s.

2.- En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

3.- En los supuestos de obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

Artículo 8.10.10. Patios.

1.- Se permiten los patios de parcela, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en el artículo 8.3.23.

2.- En proyectos unitarios de viviendas unifamiliares con patio de manzana comunitario, deberá asegurarse la existencia de parcelas individualizadas para cada unidad de vivienda, y el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana en el artículo 8.3.23.

3.- Se permiten los patios abiertos a fachada siempre que se actúe sobre un frente completo de manzana y la intervención no esté incluida en los ámbitos con perímetros de protección incoados y/o declarados que carecen de figura de planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección), tramitándose para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle. Dichos patios abiertos a fachada deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en el artículo 8.3.23, y en ningún caso podrán ser del tipo inglés.

Artículo 8.10.11. Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el

Catálogo del presente documento del PGOU de Dílar, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.- Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, al nivel de fachadas y de plantas, si esto último se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.- En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de los perímetros de protección incoados y/o declarados que no cuenten con figura de planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección), el tratamiento de cubiertas obedecerá a las invariantes propias de la zona donde se ubique la edificación y, en su caso, al tratamiento predominante correspondiente a la edificación sustituida.

5.- Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas. 6.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones asociadas linealmente con retranqueo, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

7.- En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de perímetros de protección incoados y/o declarados, y donde aún no existan Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente de aplicación, se asegurará el adecuado tratamiento de las diversas alineaciones, procurando su integración formal en la composición del entorno próximo. Será posible, en su caso la disposición de cerramientos macizos de altura no superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, siempre que se justifique su adecuación a las preexistencias del entorno.

Artículo 8.10.12. Condiciones de intervenciones de carácter singular.

1.- Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como *Residencial Unifamiliar Adosada*, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

2.- Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b) Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

c) La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

- Se atenderá la condición de parcela mínima.

- No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU de Dílar y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

- Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.

- Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del presente PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.

- Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

- Se limitará a edificios públicos o de uso colectivo.

3.- El Organismo competente para la valoración arquitectónica será la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

Artículo 8.10.13.

Condiciones particulares de uso.

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIALVIVIENDA UNIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2.- Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Dílar, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Institucional privado.

- Equipamiento comunitario universitario.

- Equipamiento comunitario docente.

- Equipamiento comunitario deportivo.

- Equipamiento comunitario SIPS.

3.- En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

CAPÍTULO UNDÉCIMO CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.

Artículo 8.11.1.

Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como *Residencial Unifamiliar Aislada*, en los documentos gráficos del presente PGOU de Dílar.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar mediante edificaciones que se sitúan aisladas sobre la parcela, separándose de todos los linderos de la misma. Se incluyen también dentro de esta calificación las viviendas pareadas adosadas por un solo lindero que no sea testero mediante el correspondiente compromiso notarial.

Responden por lo general a proyectos de asentamientos extensivos ubicados en la periferia o en zonas históricas de ensanche y en ocupaciones de media ladera.

2.- Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 8.11.2.

Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

Subzona 1:

- Superficie mínima: trescientos (300) metros cuadrados.
- Lindero frontal: doce (12) metros.

Subzona 2:

- Superficie mínima: quinientos (500) metros cuadrados.
- Lindero frontal: catorce (14) metros.

Subzona 3:

- Superficie mínima: doscientos (200) metros cuadrados.
- Lindero frontal: diez (10) metros.

En el Suelo urbano ya consolidado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2.- Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Para el caso de sectores calificados como *Residencial Unifamiliar Aislada*, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a ámbitos con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, no se permite la agregación ni la segregación de parcelas hasta tanto no se aprueben para los mismos las correspondientes figuras de planeamiento de protección específica.

En todo caso deberá atenderse también a lo señalado para los edificios protegidos en las normas de protección del presente documento.

3.- Actuaciones en conjunto.

Se permite realizar actuaciones en condominio, con tipologías de edificación de viviendas unifamiliares de carácter aisladas o adosadas, o en bloques abiertos, y con una composición libre, así como un ajardinamiento y ordenación común, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- El número máximo de viviendas vendrá determinado por el menor de los siguientes valores:
 - o Cociente de dividir la superficie total de la parcela por la superficie mínima establecida según la subzona. En las manzanas calificadas como Residencial en Manzana Cerrada Unifamiliar A, este número se podrá incrementar en un 20%. Si se completa la red viaria pública existente se tendrá en cuenta la superficie neta después de la cesión de viales.
 - o Cociente de dividir la longitud total de las fachadas por el lindero frontal mínimo establecido según la subzona. A tal efecto, en las esquinas se restará en una de las longitudes de fachada el valor de dicho frontal mínimo. Si se completa la red viaria pública existente se podrán tener en cuenta las fachadas de la red viaria resultante.
- El edificio o edificios resultante se adecuará a las condiciones de ordenación física (ocupación, edificabilidad, altura establecidas para esta calificación. Sin embargo la separación a linderos será mayor que la mitad de la altura de la edificación.

La edificación resultante se ordenará mediante división horizontal, en la que necesariamente habrán de definirse los elementos comunes y los privativos, pudiendo existir elementos comunes cuyo uso se asigne, de forma privativa y excluyente, a algunas o todas de las fincas resultantes de la división horizontal.

Artículo 8.11.3. Alineación a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, según lo grafiado en los planos de la documentación gráfica del documento del PGOU, y separada también del resto de linderos de la parcela. En el caso de viviendas pareadas se permite el adosamiento sobre un linderos que no sea testero mediante el correspondiente compromiso notarial.

El valor de tales retranqueos, cuando no estuviese determinado en los correspondientes planos de documentación gráfica del PGOU, será como mínimo de tres (3) metros.

En el caso de proyectos unitarios de viviendas aisladas, dichos retranqueos obedecerán a ritmos uniformes, siendo sus valores mínimos de tres (3) metros.

Artículo 8.11.4. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima en planta será:

Subzona 1:

- Cuarenta por ciento (40 %) de la superficie de la parcela para las plantas baja y primera, diez por ciento (10 %) para el ático.

Subzona 2:

- Cuarenta por ciento (40 %) de la superficie de la parcela para la planta baja, treinta por ciento (30 %) para la primera, diez por ciento (10 %) para el ático.

Subzona 3:

- Cuarenta por ciento (40 %) de la superficie de la parcela para las plantas baja y primera, diez por ciento (10 %) para el ático.

Artículo 8.11.5. Ocupación bajo rasante.

1.- Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

3.- En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Artículo 8.11.6. Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este PGOU de Dílar, y en caso contrario se entenderá que dicho número de plantas es de 3 (bajo + una + ático).

2.- La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.

b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.

c) Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1120) centímetros.

Artículo 8.11.7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo 8.3.17. para las condiciones de la edificación de la presente normativa, a excepción de los cuerpos correspondientes a cajas de escaleras y ascensores para el acceso a las cubiertas de los áticos que a todos los efectos serán inclinados o no transitables.

Artículo 8.11.8. Edificabilidad máxima.

1.- La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

Subzona 1:

a) para edificios de una planta: 0,40 m²/m²s.

b) para edificios de dos o tres plantas: 0,70 m²/m²s.

Subzona 2:

- 0,40 m²/m²s

Subzona 3:

- 0,80 m²/m²s

2.- En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

3.- En los supuestos de obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

Artículo 8.11.9.

Patios.

Sólo se admiten los patios de parcela, que deberán cumplir las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 8.3.23. de la presente normativa.

Artículo 8.11.10.

Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.- Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, a nivel de fachadas y plantas, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.- En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a ámbitos con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, el tratamiento de cubiertas obedecerá a las invariantes propias de la zona donde se ubique la edificación y, en su caso, al tratamiento predominante correspondiente a la edificación sustituida.

5.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

6.- En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de perímetros de protección incoados y/o declarados, y donde aún no exista Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente de aplicación, se asegurará el adecuado tratamiento de las diversas alineaciones exteriores, procurando su integración formal en la composición del entorno próximo. Será posible, en su caso, la disposición de cerramientos macizos de altura no superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, siempre que dicho tratamiento sea común en la unidad morfológica superior donde se encuentre ubicada la actuación.

Artículo 8.11.11.

Condiciones de intervenciones de carácter singular.

1.- Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como *Residencial Unifamiliar Aislada*, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

2.- Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b) Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

c) La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

- Se atenderá la condición de parcela mínima.

- No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de esta PGOU de Dílar y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

- Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.

- Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del presente PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.

- Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

- Se limitará a edificios públicos o de uso colectivo.

3.- El Organismo competente para la valoración arquitectónica será la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

Artículo 8.11.12.

Condiciones particulares de uso.

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIALVIVIENDAUNIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2.- Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

3.- En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

CAPÍTULO DUODÉCIMO CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS.

Artículo 8.12.1.

Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como *Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos* en los documentos gráficos del presente PGOU.

Se trata de sectores destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar con edificaciones en bloques aislados o abiertos en altura, separados entre sí por espacios libres de edificación.

En gran parte esta calificación recoge las edificaciones en altura de “bloques H” existentes, y prevé los bloques abiertos o aislados que puedan aparecer en las diversas áreas de reforma y figuras de planeamiento de desarrollo del presente PGOU.

2.- En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 8.12.2.

Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de quinientos (500) metros cuadrados.

En el Suelo urbano ya consolidado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla la condición anterior.

2.- Cuando sobre una parcela que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios bloques aislados, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consuma.

Para el caso de parcelas de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, donde se contemplen las determinaciones indicadas en el presente apartado.

3.- Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Para el caso de sectores calificados como *Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos*, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, no se permite la agregación ni la segregación de parcelas, hasta tanto no se aprueben para los mismos las correspondientes figuras de planeamiento de protección específica.

No obstante, serán de aplicación las determinaciones establecidas en las normas de protección de este documento para el caso de elementos catalogados.

Artículo 8.12.3. Alineaciones y separación a linderos.

1.- Las edificaciones correspondientes a la presente calificación deberán separar sus líneas de edificación de los linderos en cada una de sus plantas una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura del volumen de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a tres (3) metros, si bien en relación con el lindero frontal esta distancia podrá medirse desde el eje de la vía o calle, pudiendo en dicho caso, y siempre que se cumplan los parámetros dimensionales expresados, llegar a alinear la fachada del edificio con las alineaciones señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU.

2.- Cuando sobre uno de los linderos de la parcela exista una medianería vista, la nueva edificación se adosará obligatoriamente a ella.

Artículo 8.12.4. Separación entre edificios.

Las edificaciones se separarán de las próximas en cada una de sus plantas una distancia equivalente a la altura de los volúmenes enfrentados, en el caso de que ambos edificios contasen con la misma. Para alturas diferentes se separarán en cada planta una distancia igual a la semisuma de las alturas de los volúmenes enfrentados respectivos.

En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, se cumplirá igualmente que los volúmenes enfrentados de las edificaciones quedan en cualquier caso separados una distancia equivalente a la semisuma de sus alturas.

Artículo 8.12.5.

Occupación de parcela.

1.- La ocupación máxima en planta será de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela para las plantas baja, 1ª y 2ª. Para la planta 4ª (ático) la ocupación máxima será del treinta por ciento (30%) de la superficie de la parcela.

2.- Cuando el destino de la planta baja sea distinto al de vivienda, podrá aumentarse la ocupación de la misma hasta un setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie total de parcela, respetando en todo caso las distancias mínimas entre edificaciones establecidas para la presente calificación.

3.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

Artículo 8.12.6.

Occupación bajo rasante.

1.- Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

3.- En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Artículo 8.12.7.

Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento del PGOU de Dílar.

2.- La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.
- b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.
- c) Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1120) centímetros.

d) Para cuatro plantas, se fija una altura máxima de mil cuatrocientos cincuenta (1450) centímetros.

Artículo 8.12.8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo 8.3.17. para las condiciones de la edificación de la presente normativa.

2.- La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los diecisiete (17) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 8.3.13. de la presente normativa.

3.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

Artículo 8.12.9. Edificabilidad máxima.

1.- La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

- a) para edificios de dos plantas: 1 m²/m²s.
- b) para edificios de tres plantas: 1,50 m²/m²s.
- c) para edificios de cuatro plantas: 2 m²/m²s.

2.- En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

3.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

Artículo 8.12.10. Patios.

1.- Se admiten patios de parcela y patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en el artículo 8.3.23. de la presente normativa.

No se admiten patios abiertos a fachada de tipo inglés.

2.- El espacio libre de edificación de carácter privado deberá contar con un tratamiento ajardinado y/o arbolado al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie total.

Artículo 8.12.11. Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión total de cualquier fachada del bloque, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los sesenta (60) metros lineales.

Artículo 8.12.12. Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación.

3.- Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, a nivel de fachadas o plantas, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.- En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de los perímetros de protección incoados y/o declarados que no cuenten con figura de planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección), el tratamiento de cubiertas obedecerá a las invariantes propias de la zona donde se ubique la edificación y, en su caso, al tratamiento predominante correspondiente a la edificación.

5.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

6.- El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones abiertas.

Artículo 8.12.13. Condiciones de intervenciones de carácter singular.

1.- Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como *Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos*, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

2.- Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b) Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

c) La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

- Se atenderá la condición de parcela mínima.

- No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU de Dílar y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

- Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.

- Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del presente PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.

- Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

- Se limitará a edificios públicos o de uso colectivo.

3.- El Organismo competente para la valoración arquitectónica será la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

Artículo 8.12.14.

Condiciones particulares de uso.

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIALVIVIENDAPLURIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2.- Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial singular.

-Terciario comercial.

-Terciario de oficinas.

-Terciario de espectáculos o centros de reunión.

-Terciario de garajes.

- Institucional privado.

- Equipamiento comunitario universitario.

- Equipamiento comunitario docente.

- Equipamiento comunitario deportivo.

- Equipamiento comunitario SIPS.

3.- En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

CAPÍTULO DÉCIMOTERCERO **CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN HUERTOS URBANOS.**

Artículo 8.13.1.

Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como *Huertos Urbanos*, en los documentos gráficos del presente PGOU de Dílar.

Se trata de sectores situados entre el borde Oeste del núcleo de población y el barranco de la Ermita, en las que se posibilita la compleción de la trama urbana, mediante el desarrollo de algunas Unidades de Ejecución.

2.- Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 8.13.2.

Condiciones particulares de la calificación de Huertos Urbanos asimilables a otras calificaciones residenciales.

Las condiciones particulares de la edificación correspondientes a los sectores calificados como Huertos Urbanos serán similares a los señalados en el capítulo undécimo del presente título para la calificación Residencial Unifamiliar Aislada 2, a excepción de lo señalado a continuación:

Alineación a vial o espacio público – Las edificaciones se alinearán a vial público al objeto de liberar el máximo espacio posible de los huertos existentes.

Ocupación máxima en planta – Treinta por ciento (30%) de la superficie de la parcela para las plantas baja y primera, diez por ciento (10%) para el ático. En el caso de vivienda protegida, cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela para las plantas baja y primera y veinte por ciento (20%) para el ático.

Edificabilidad máxima – La establecida en las fichas de condiciones urbanísticas de las Unidades de Ejecución calificadas como Huertos Urbanos. En su defecto, 0.7 m²/m².

Artículo 8.13.3.

Condiciones particulares de uso.

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR O PLURIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA, Y RESIDENCIAL SINGULAR.

2.- Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

3.- En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

CAPÍTULO DECIMOQUINTO CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN TERCIARIO

Artículo 8.15.1.

Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como *Terciario* en los documentos gráficos del presente PGOU de Dílar.

Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades de naturaleza terciaria que se recogen en la regulación de usos del presente PGOU de Dílar.

2.- Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 8.15.2.

Condiciones particulares de la calificación de Terciario asimilables a otras calificaciones residenciales.

1.- Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria integradas en unidades morfológicas superiores –manzanas–, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en los capítulos noveno al decimosegundo de este Título, atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

Artículo 8.15.3.

Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de cuatrocientos (400) metros cuadrados, o la grafiada con esta calificación en la documentación gráfica de este PGOU.

En el Suelo urbano ya consolidado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla la condición anterior.

2.- Cuando sobre una parcela que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios bloques aislados, el proyecto deberá determinar la superficie de

parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consuma.

Para el caso de parcelas de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, donde se contemplen las determinaciones indicadas en el presente apartado.

3.- Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Para el caso de sectores calificados como *Terciario*, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, no se permite la agregación ni la segregación de parcelas, hasta tanto no se aprueben para los mismos las correspondientes figuras de planeamiento de protección específica.

No obstante, serán de aplicación las determinaciones establecidas en las normas de protección de este documento para el caso de elementos catalogados.

Artículo 8.15.4.

Alineaciones y separación a linderos.

1.- Las edificaciones correspondientes a la presente calificación deberán separar sus líneas de edificación de los linderos en cada una de sus plantas una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura del volumen de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a tres (3) metros, si bien en relación con el lindero frontal esta distancia podrá medirse desde el eje de la vía o calle, pudiendo en dicho caso, y siempre que se cumplan los parámetros dimensionales expresados, llegar a alinear la fachada del edificio con las alineaciones señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU.

2.- Cuando sobre uno de los linderos de la parcela exista una medianería vista, la nueva edificación se adosará obligatoriamente a ella.

Artículo 8.15.5.

Separación entre edificios.

Las edificaciones se separarán de las próximas en cada una de sus plantas una distancia equivalente a la altura de los volúmenes enfrentados, en el caso de que ambos edificios contasen con la misma. Para alturas diferentes se separarán en cada planta una distancia igual a la semisuma de las alturas de los volúmenes enfrentados respectivos.

En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, se cumplirá igualmente que los volúmenes

enfrentados de las edificaciones quedan en cualquier caso separados una distancia equivalente a la semisuma de sus alturas.

Artículo 8.15.6.

Ocupación de parcela.

1.- La ocupación máxima en planta será de un setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de parcela para la planta baja, y de un cincuenta por ciento (50%) para las restantes, respetando en todo caso las distancias mínimas entre edificaciones establecidas para la presente calificación.

2.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

Artículo 8.15.7.

Ocupación bajo rasante.

1.- Podrá construirse un máximo de dos plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

3.- En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Artículo 8.15.8.

Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este PGOU de Dílar, y en caso contrario se entenderá que dicha número de plantas es de 2 (bajo + una).

2.- La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.

b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.

3.- Se permitirá la construcción por encima de la altura máxima en las parcelas con calificación Terciario integradas en unidades morfológicas superiores –manzanas-, sin aumentar el aprovechamiento correspondiente, y previa tramitación de un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

En todo caso, dicha planta deberá estar retranqueada un mínimo de 3 metros respecto de cualquiera de sus linderos, o adosada a alguna medianería existente.

Artículo 8.15.9. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo 8.3.17. para las condiciones de la edificación de la presente normativa.

2.- La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los diecisiete (17) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 8.3.13. de la presente normativa.

3.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

Artículo 8.15.10.

Edificabilidad máxima.

1.- La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta resultante del resto de las condiciones particulares establecidas en el presente capítulo.

2.- En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

3.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

Artículo 8.15.11.

Patios.

1.- Se admiten patios de parcela y patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en el artículo 8.3.23. de la presente normativa.

No se admiten patios abiertos a fachada de tipo inglés.

2.- El espacio libre de edificación de carácter privado deberá contar con un tratamiento ajardinado y/o arbolado al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie total.

Artículo 8.15.12. Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión total de cualquier fachada de la edificación, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los cuarenta (40) metros lineales.

Artículo 8.15.14. Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación.

3.- Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, a nivel de fachadas o plantas, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.- En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de los perímetros de protección incoados y/o declarados que no cuenten con figura de planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección), el tratamiento de cubiertas obedecerá a las invariantes propias de la zona donde se ubique la edificación y, en su caso, al tratamiento predominante correspondiente a la edificación.

5.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

6.- El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones abiertas.

Artículo 8.15.15. Condiciones de intervenciones de carácter singular.

1.- Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como *Terciario*, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

2.- Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b) Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

c) La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

- Se atenderá la condición de parcela mínima.

- No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU de Dílar y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

- Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.

- Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del presente PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.

- Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

- Se limitará a edificios públicos o de uso colectivo.

3.- El Organismo competente para la valoración arquitectónica será la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

Artículo 8.15.16. Condiciones particulares de uso.

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a TERCARIO COMERCIAL, TERCARIO DE OFICINAS, TERCARIO ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN, TERCARIO DE GARAJES y RESIDENCIAL SINGULAR.

2.- Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Institucional privado.

- Equipamiento comunitario universitario.

- Equipamiento comunitario docente.

- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

3.- En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

CAPÍTULO DECIMOSEXTO CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Artículo 8.16.1.

Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como *Equipamiento Comunitario* en los documentos gráficos del presente PGOU de Dílar.

Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades destinadas a equipamiento comunitario que se recogen en la regulación de usos del presente PGOU de Dílar.

2.- En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 8.16.2. Condiciones particulares de la calificación de Equipamiento Comunitario asimilables a otras calificaciones residenciales.

1.- Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas calificadas como *Equipamiento Comunitario* que se integren en unidades morfológicas superiores – manzanas–, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto de este Título, se atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

No obstante, para los siguientes usos de equipamiento comunitario, se tendrá en cuenta los siguientes valores de edificabilidad máxima:

- Equipamientos Comunitarios docentes: 1 m²/m²s.
- Equipamientos Comunitarios deportivos cubiertos: 1 m²/m²s.
- Equipamientos Comunitarios deportivos descubiertos: 0,25 m²/m²s.
- Equipamientos Comunitarios S.I.P.S. religiosos para actividades de culto en edificaciones con tipología de iglesias o similares: 1 m²/m²s.

- Equipamientos Comunitarios S.I.P.S. de Servicios de Defensa e Interior destinados a servicios de acuartelamiento dependientes del Ministerio de Defensa: $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

- Otros: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$

2.- Las intervenciones sobre parcelas calificadas de Equipamiento Comunitario aisladas, o en parcelas calificadas de Equipamiento Comunitario integradas en una unidad morfológica superior –manzana –, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto del presente Título, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de separación mínima entre edificaciones; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

Se tendrán en cuenta los siguientes valores de edificabilidad máxima:

- Equipamientos Comunitarios docentes: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

- Equipamientos Comunitarios deportivos cubiertos: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

- Equipamientos Comunitarios deportivos descubiertos: $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

- Equipamientos Comunitarios S.I.P.S. de Servicios de Defensa e Interior destinados a servicios de acuartelamiento dependientes del Ministerio de Defensa: $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

- Resto de Equipamientos Comunitarios S.I.P.S.: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

- Equipamiento comunitario Cementerio: $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Se procurará la adecuación de la altura de la edificación con la predominante en manzanas del entorno próximo.

3.- No obstante, para las edificaciones destinadas a *Equipamientos Comunitarios*, en las por las características de las actividades propias del servicio que prestan y/o las determinaciones funcionales derivadas de las normativas sectoriales de aplicación no puedan cumplirse las determinaciones sobre ocupación y alturas fijadas en las calificaciones de referencia indicadas en los números anteriores, dichos parámetros podrán modificarse, siendo necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen y contemplen tales circunstancias, sin que ello suponga en ningún caso aumento de edificabilidad. Deberá asegurarse además la integración del edificio en el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana.

4.- En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso de *Equipamiento Comunitario*, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

Artículo 8.16.3.

Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas.

Para el caso de intervenciones sobre parcelas con calificación de *Equipamiento Comunitario* asimilables para su ordenación a la calificación *Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos*, se estará a lo dispuesto para ésta en el Artículo 8.12.13. de la presente normativa.

Artículo 8.16.4.

Condiciones particulares de uso.

1.- El uso pormenorizado dominante de la presente calificación es el correspondiente a EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, debiendo atenderse a su carácter específico según quede determinado en la documentación gráfica del presente PGOU de Dílar.

2.- En todo momento se atenderá a lo dispuesto en las condiciones de usos del Título Sexto de la presente normativa en relación con las implantaciones de usos, el carácter, en su caso, de obligatorios de los mismos, y las transformaciones permitidas para los usos de equipamiento comunitario.

3.- En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

CAPÍTULO DECIMOSÉPTIMO CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN INDUSTRIAL EN MANZANA.

Artículo 8.17.1.

Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como *Industrial en Manzana* en los documentos gráficos del presente PGOU de Dílar.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso industrial, en agrupaciones o polígonos donde las edificaciones se sitúan sobre las parcelas dando lugar a unidades reconocibles como manzanas.

2.- En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 8.17.2.

Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: doscientos (200) metros cuadrados.
- Lindero frontal: ocho (8) metros.

En el Suelo urbano ya consolidado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2.- Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Artículo 8.17.3.

Alineación a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en su caso en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU y/o de sus instrumentos de desarrollo, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueada de dicha alineación.

No obstante en proyectos unitarios que afecten a un frente de manzana, y si no estuviese fijado por la documentación gráfica del presente PGOU de Dílar, podrá establecerse un retranqueo fijo de valor mínimo cinco (5) metros, previa redacción del correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 8.17.4.

Ocupación de parcela.

La ocupación máxima en planta será de un setenta y cinco por ciento, 75%, de la superficie de parcela.

Artículo 8.17.5.

Ocupación bajo rasante.

1.- Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2.- El perímetro de la planta sótano podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de parcela.

3.- En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Artículo 8.17.6.

Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este PGOU de Dílar, y en caso contrario se entenderá que dicha número de plantas es de 2 (bajo + una).

2.- La altura máxima en unidades métricas se fija en ochocientos (800) centímetros, admitiéndose las naves que alcanzan dicha altura con una sola planta.

En el caso de edificaciones industriales que resuelvan su cubrición mediante el empleo de estructuras metálicas tipo cerchas, la medición de la altura máxima se hará desde la correspondiente cota de referencia hasta la altura del arranque del faldón inclinado.

En todo caso la cumbre podrá superar la altura de dicho arranque hasta un valor máximo de dos (2) metros.

3.- Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad industrial, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.

Artículo 8.17.7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo 8.3.17. para las condiciones de la edificación de la presente normativa.

2.- La superficie máxima construida para las cajas de escaleras y maquinaria de ascensor permitidas por encima de la altura máxima para facilitar el acceso a azoteas transitables, no sobrepasará en ningún caso los diecisiete (17) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 8.3.13. de la presente normativa.

3.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

4.- Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales de interés histórico, artístico y/o paisajístico.

Artículo 8.17.8.

Edificabilidad máxima.

1.- Se fija una edificabilidad máxima de 1,00 m²/m²s.

2.- En los supuestos de segregación o agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

Artículo 8.17.9.

Patios.

1.- Se permiten los patios de parcela, que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 8.3.23. de la presente normativa.

2.- No se admiten los patios de manzana.

3.- Se admiten patios abiertos a fachada que cumplan las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 8.3.23, siempre que la intervención afecte a un frente completo de manzana y de lugar a ritmos uniformes. Deberá tramitarse para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 8.17.10.**Condiciones particulares de estética.**

1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.- Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, a nivel de fachadas o plantas, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos en aquellas parcelas correspondientes a edificaciones que retranquean su línea de edificación de la alineación exterior, debiendo resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosías, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 8.17.11.**Condiciones particulares de uso.**

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a INDUSTRIAL PEQUEÑA O MEDIANA INDUSTRIA, INDUSTRIAL TALLERES DE MANTENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO Y MANTENIMIENTO DE VEHÍCULOS, E INDUSTRIAL ALMACÉN.

2.- Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Terciario comercial.
- Terciario de oficinas.
- Terciario espectáculos o centros de reunión.
- Terciario de garajes.
- Terciario instalación singular.
- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.

- Equipamiento comunitario SIPS.

En la Subzona grafiada en los planos como Industrial Almacén, además de los anteriores se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial vivienda unifamiliar en régimen libre.

3.- En todo caso, deberá atenderse a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

CAPÍTULO DECIMOCTAVO CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

Artículo 8.18.1.

Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como *Transportes e Infraestructuras Básicas* en los documentos gráficos del presente PGOU de Dílar. Se trata de regular la edificación en manzanas, o parte de ellas, destinadas a cualquiera de las actividades destinadas a uso de transportes e infraestructuras básicas que se recogen en la regulación de usos del presente PGOU de Dílar.

2.- En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 8.18.2. Condiciones particulares de la calificación de Transportes e Infraestructuras Básicas asimilables a otras calificaciones residenciales.

1.- Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas calificadas como *Transportes e Infraestructuras Básicas* que se integren en unidades morfológicas superiores –manzanas–, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto de este Título, se atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

2.- Las intervenciones sobre parcelas calificadas de Transportes e Infraestructuras Básicas aisladas, o en parcelas calificadas de Equipamiento Comunitario integradas en una unidad morfológica superior –manzana–, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto del presente Título, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación *Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos* en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de separación mínima entre edificaciones; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

La edificabilidad máxima será en todo caso $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Se procurará la adecuación de la altura de la edificación con la predominante en manzanas del entorno próximo.

3.- No obstante, para las edificaciones destinadas a *Transportes e Infraestructuras Básicas*, en las por las características de las actividades propias del servicio que prestan y/o las determinaciones funcionales derivadas de las normativas sectoriales de aplicación no puedan cumplirse las determinaciones sobre ocupación y alturas fijadas en las calificaciones de referencia indicadas en los números anteriores, dichos parámetros podrán modificarse, siendo necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen y contemplen tales circunstancias, sin que ello suponga en ningún caso aumento de edificabilidad.

Deberá asegurarse además la integración del edificio en el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana.

4.- En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso de *Transportes e Infraestructuras Básicas*, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

Artículo 8.18.3.

Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas.

Para el caso de intervenciones sobre parcelas con calificación de *Transportes e Infraestructuras Básicas* asimilables para su ordenación a la calificación *Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos*, se estará a lo dispuesto para ésta en el Artículo 8.12.13. de la presente normativa.

Artículo 8.18.4.

Condiciones particulares de uso.

1.- El uso pormenorizado dominante de la presente calificación es el correspondiente a TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS, debiendo atenderse a su carácter específico cuando así quede determinado en la documentación gráfica del presente PGOU de Dílar.

2.- En todo momento se atenderá a lo dispuesto en las condiciones de usos del Título Sexto de la presente normativa en relación con las implantaciones de usos, el carácter, en su caso, de obligatorios de los mismos, y las condiciones de cambio de usos señaladas para el de transportes e infraestructuras básicas.

3.- En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

CAPÍTULO DECIMONOVENO CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN JARDÍN PRIVADO.

Artículo 8.19.1.

Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como *Jardín Privado*, en los documentos gráficos del presente PGOU de Dílar.

Se trata de suelos destinados a espacio libre de uso privado en el interior de las manzanas de uso residencial.

Responden por lo general a jardines o espacios libres de edificación existentes en parcelas incluidas en el Catálogo de Protección de Elementos de Interés del presente PGOU de Dílar.

2.- Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 8.19.2.

Ocupación de parcela.

Para el cálculo de la ocupación en planta en parcelas que están calificadas parcialmente como *Jardín Privado*, se considerará únicamente la parte de la parcela que no tiene esta calificación.

Artículo 8.19.3.

Edificabilidad máxima.

El suelo calificado como Jardín Privado tendrá una edificabilidad neta de 0 m²/m².

Artículo 8.19.4.

Condiciones particulares de estética.

1.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

2.- En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de perímetros de protección incoados y/o declarados, y donde aún no exista Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente de aplicación, se asegurará el adecuado tratamiento de las diversas alineaciones exteriores, procurando su integración formal en la composición del entorno próximo. Será posible, en su caso, la disposición de cerramientos macizos de altura no

superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, siempre que dicho tratamiento sea común en la unidad morfológica superior donde se encuentre ubicada la actuación.

Artículo 8.19.5.

Condiciones de intervenciones de carácter singular.

1.- Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como *Jardín Privado*, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente POGU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

2.- Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) La parcela deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b) Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

c) La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

- No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU de Dílar y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

- Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del presente PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.

- Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

- Se limitará a edificios públicos o de uso colectivo.

3.- El Organismo competente para la valoración arquitectónica será la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.