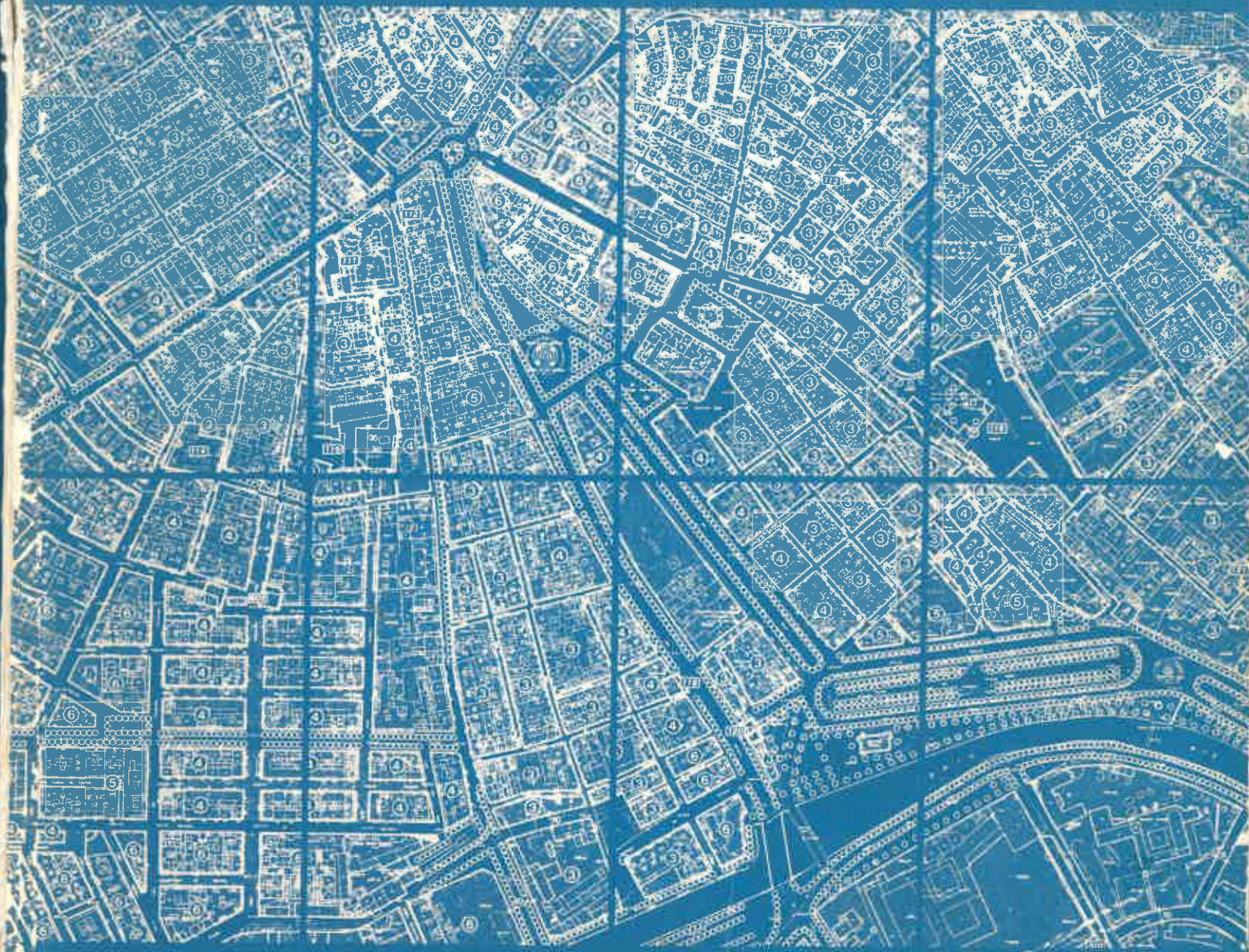


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Granada/1985



2. NORMATIVA

Fe de erratas

	<i>TEXTO</i>	<i>DEBE DECIR</i>
Pág. 44	3.4.2.a.	3.3.2.a.
Pág. 50 Notas de cuadro sobre la consideración de parcelas singulares a efectos de clasificación	... grado de consolidación sea 2/3 de la edificabilidad grado de la consolidación sea >2/3 de la edificabilidad —
Pág. 84 N.6.2.3.a. apartado 1.b.	... redistribuir materialmente los aprovechamiento redistribuir materialmente los aprovechamientos ...
Pág. 86 N.6.2.4. título	Derecho de los propietarios en suelo urbano	Derechos de los propietarios en suelo urbano
Pág. 87 N.6.2.4.b. apartado 2.b.	Ubicación de la finca en relación a los centros urbanos de la ciudad barrio.	Ubicación de la finca en relación a los centros urbanos de la ciudad o barrio.
Pág. 89 N.6.2.5.b. apartado 2.e.	... proyecto de obras ordinarias se computarán en la base imposible de las mismas proyecto de obras ordinarias se computarán en la base imponible de las mismas ...
Pág. 114 N.7.2.1.b.	... que sólo está cubierta en parte (un programa de vivienda)	... que solo está cubierta en parte (ver programa de vivienda)
Pág. 114 N.7.2.1.b. apart. b.2.b.	... están expuestos en el Apartado VIII del Programa de este Plan General.	... están expuestos en el Apartado VII del Programa de este Plan General.
Pág. 116 N.7.2.1.b. apartado 1	1. En canto no se apruebe ...	1. En tanto no se apruebe ...
Pág. 119 N.7.2.3.b. apartado a.	... este límite máximo se reduce a 1,20 m ² /m ² sobre parcela ó 5 m ³ /m ² este límite máximo se reduce a 1,20 m ² /m ² sobre parcela ó 5 m ² /m ² . Los Planes Parciales podrán adop- tar los mismos criterios estableci- dos por el Plan General, en la N.6.3.3.e. para suelo urbano, en lo referente a las condiciones en las que los garajes y trasteros para uso exclusivo de la edificación princi- pal no computan edificabilidad. Cuando el Plan Parcial incluya en su ordenación pormenorizada al- guna parcela destinada a instala- ción singular, éste podrá establecer condiciones específicas en las que

Pág. 206 6. Local de espectáculos/reunión	2. Local 300 m ²	los usos básicos —complementarios del principal— de garaje e instalaciones técnicas no computan edificabilidad, siempre que se justifique suficientemente su necesidad y procedencia, que estos usos se ubiquen en sótano o semisótano y que se destinen a uso exclusivo de la edificación principal. 2. Local < 300 m ²
Pág. 215 Cuadro n.º 6.2.	Edificaciones globales en suelo urbano	Edificabilidades globales en suelo urbano
Pág. 215 Cuadro n.º 6.2. 2. Industrial	5. Industria autónoma (10 Has.)	5. Industria autónoma (≥ Has.)
Pág. 250 Gráfico n.º 3. Título	Localización de zonas de protección arqueológica	Localización de zonas de protección arqueológica
Pág. 261 Estudios de Detalle Transformación y cambio de usos de edificios catalogados	N.4.3.3.	N.P.1.2.b.
Pág. 262 Iluminación y ventilación	N.U.1.2.2.	N.U.2.2.2.
Pág. 271 Suelo urbanizable	... Suelo urbanizable no programado y Suelo urbanizable no programado Suelo urbanizable no programado y suelo urbanizable programado ...

2. NORMATIVA

PLAN GENERAL MUNICIPAL
DE ORDENACION URBANA
GRANADA, 1985

Esta publicación reproduce íntegramente los textos: Normativa (texto principal), Normativa específica de usos, Normativa (cuadros) y Normas específicas de protección de edificios y otros elementos de interés. Normas específicas de actuación en áreas de interés arqueológico, que forman parte del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Granada, según el contenido de la resolución de 24 de enero de 1985 del Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial de la Junta de Andalucía sobre la Revisión de dicho Plan.

INDICE GENERAL

I. NORMATIVA (TEXTO PRINCIPAL)	5
TITULO PRELIMINAR.	
DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y DEROGATORIA	13
TITULO PRIMERO.	
DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL	17
TITULO SEGUNDO. NORMAS DE PROCEDIMIENTO	25
TITULO TERCERH	
NORMAS DE ACTUACION E INTERVENCION	33
TITULO CUARTO. NORMAS DE REGIMEN DE SUELO	47
TITULO QUINTO. NORMAS DE DISEÑO Y CALIDAD	69
TITULO SEXTO. NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO	77
TITULO SEPTIMO.	
NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANIZABLE	109
TITULO OCTAVO.	
NORMAS ESPECIFICAS DE SUELO NO URBANIZABLE	123
II. NORMATIVA ESPECIFICA DE USOS	135
CAPITULO PRIMERO. DEFINICION Y TIPOS DE USOS	137
CAPITULO SEGUNDO. CONDICIONES PARTICULARES DE USO .	167
III. NORMATIVA (CUADROS)	193
IV. NORMAS ESPECIFICAS DE PROTECCION DE EDIFICIOS Y OTROS ELEMENTOS DE INTERES.	
NORMAS ESPECIFICAS DE ACTUACION EN AREAS DE INTERES ARQUEOLOGICO	227
CAPITULO PRIMERO.	
NORMAS ESPECIFICAS DE PROTECCION	231
CAPITULO SEGUNDO.	
NORMAS ESPECIFICAS DE ACTUACION EN AREAS DE INTERES ARQUEOLOGICO	243
V. INDICE DE MATERIAS	251

I. NORMATIVA (TEXTO PRINCIPAL)

I. NORMATIVA (TEXTO PRINCIPAL)**TITULO PRELIMINAR.**

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS	13
0.1. DISPOSICIONES TRANSITORIAS	15
0.2. DISPOSICIONES DEROGATORIAS	15

TITULO PRIMERO.

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL	17
1.1. NORMAS O DISPOSICIONES PREVIAS	19
1.1.1. NATURALEZA, VIGENCIA Y EFECTOS	19
a) Naturaleza y ámbito territorial	
b) Vigencia	
c) Efectos	
1.1.2. REVISION Y MODIFICACION DEL PLAN	20
1.1.3. DOCUMENTACION	21
a) Documentos y valor de los mismos	
b) Primacía en caso de discrepancia	
c) Grafismo	
1.1.4. SISTEMATICA DE LAS DETERMINACIONES	22

TITULO SEGUNDO. NORMAS DE PROCEDIMIENTO

2.1. INFORMACION Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS	27
2.1.1. INFORMACION URBANISTICA	27
a) Solicitud y cédula urbanística	
b) Consulta previa	
c) Otras informaciones urbanísticas	
d) Señalamiento de alineaciones y rasantes	
2.1.2. DESARROLLO DEL PLAN POR OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO	28
a) Clases de suelo previstas en la ordenación	
b) Desarrollo en suelo urbano	
c) Desarrollo en suelo urbanizable	
2.1.3. SITUACIONES REALES DE REFERENCIA DE QUE PARTE LA ORDENACION	29
a) Etapas y fases del proceso de desarrollo urbano	
b) Tipos de actuación posibles por relación a la situación real de partida.	
c) Procedimiento administrativo para el desarrollo de una actuación.	

TITULO TERCERO.	
NORMAS DE ACTUACION E INTERVENCION	33
3.1. NORMAS DE ACTUACION	35
3.1.1. TIPOS DE ACTUACION	35
a) Actuaciones públicas y privadas.	
b) Actuaciones tipo en las diferentes etapas del proceso de desarrollo urbano	
c) Actuaciones características, necesarias, posibles y prohibidas.	
3.1.2. GESTION URBANISTICA	37
a) Principios y criterios básicos	
b) Administración actuante y competencias	
3.1.3. SISTEMAS DE ACTUACION	39
a) Compensación	
b) Cooperación	
c) Reparcelación	
d) Transferencia de aprovechamiento urbanístico	
e) Acumulación de volumen	
f) Expropiación	
3.2. INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO	41
3.2.1. ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA	41
3.2.2. DISCIPLINA URBANISTICA	43
3.2.3. DERECHOS DE LOS CIUDADANOS. ACCION PUBLICA	43
3.3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS	44
3.3.1. INTERVENCION DE LOS PROPIETARIOS EN EL DESARROLLO Y GESTION	44
3.3.2. REGIMEN JURIDICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO	44
a) Consolidación de derechos por los propietarios del suelo	
b) Entes asociativos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos	
c) Plazos para la ejecución del planeamiento	
TITULO CUARTO.	
NORMAS DE REGIMEN DEL SUELO	47
4.1. CLASIFICACION DEL SUELO MUNICIPAL	49
4.1.1. CLASES, SUBCLASES Y CATEGORIAS DE SUELO .	49
4.1.2. DEFINICION DE LAS CLASES DE SUELO	49
a) Suelo urbano	
b) Suelo urbanizable	
c) Suelo no urbanizable	

4.1.3. CONSIDERACION DE LAS PARCELAS SINGULARES AISLADAS A EFECTOS DE CLASIFICACION	50
4.1.4. ACTUALIZACION DE LA CLASIFICACION	50
4.2. DIVISION DEL SUELO EN AMBITOS DE ACTUACION ...	51
4.2.1. DIVISION SISTEMATICA	51
4.2.2. PARCELA INDIVIDUAL	51
a) tipos de parcela según el grado de consolidación	
4.2.3. UNIDAD BASICA	54
4.2.4. SUBSECTOR	55
4.2.5. SUBZONA	56
4.2.6. SECTOR	57
4.2.7. ZONA	58
4.2.8. DISTRITO	59
4.3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO	59
4.3.1. NIVELES DE ASIGNACION	59
4.3.2. CONCEPTO DE APROVECHAMIENTO	60
a) Aprovechamientos normal y máximo	
b) Aprovechamiento medio.	
4.3.3. CONCESION DE APROVECHAMIENTOS SUPERIORES AL NORMAL	61
4.3.4. USOS DEL SUELO	62
a) Condiciones	
b) Usos genéricos y clases	
c) Usos básicos. Concepto	
d) Niveles de asignación	
e) Usos característicos y complementarios	
4.3.5. COMPATIBILIDAD DE USOS	64
4.3.6. TRANSFORMACION Y CAMBIO DE USOS	65
a) Condiciones generales de transformación	
4.3.7. EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD	66
 TITULO QUINTO.	
NORMAS DE DISEÑO Y CALIDAD	69
5.1. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO Y CALIDAD	71
5.1.1. NIVELES DE DISEÑO CALIDAD	71
a) Ordenación general	
b) Ordenación parcial o local	
c) Ordenación en detalle	
5.1.2. EXIGENCIAS EN LA URBANIZACION Y EN LA EDIFICACION	73
a) Obras y proyectos de urbanización	

b) Calidad y diseño de la edificación	
c) Conservación de los edificios y conjuntos	
5.1.3. CALIDAD AMBIENTAL	74
a) Estudios de impacto	

TITULO SEXTO.

NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO	77
6.1. FINALIDAD E INSTRUMENTACION	79
6.1.1. AMBITO DE APLICACION	79
6.1.2. FINALIDAD DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO	79
6.1.3. INSTRUMENTACION CONTENIDA EN EL PLAN GENERAL	79
a) Niveles de determinación	
b) Instrumentos en desarrollo del Plan	
6.1.4. INTERDEPENDENCIA DE LAS DETERMINACIONES EN SUELO URBANO Y EN SUELO URBANIZABLE	80
6.2. NORMAS DE ACTUACION	81
6.2.1. TIPOS DE ACTUACION EN SUELO URBANO	81
a) Actuaciones características y prohibidas	
b) Actuaciones de planeamiento y ejecución	
c) Actuaciones públicas y privadas	
d) Actuaciones sistemáticas y no sistemáticas	
6.2.2. PROGRAMA DE ACTUACION EN SUELO URBANO	83
a) Catálogo de Acciones	
b) Acciones programadas	
6.2.3. SISTEMAS DE ACTUACION	84
a) Criterios para determinar el sistema de actuación	
b) Distribución de cargas en el área de actuación	
c) Criterios para la aplicación de contribuciones especiales	
6.2.4. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUELO URBANO	86
a) Derecho al aprovechamiento urbanístico	
b) Valoración de derechos en suelo urbano	
6.2.5. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS EN SUELO URBANO	87
a) Plazos de ejecución en la edificación	
b) Obligaciones y limitaciones unidas a la facultad de edificar	
c) Cesión de terrenos	
d) Contribución a los costes de urbanización	

	e) Mantenimiento y conservación de la urbanización. Entidades de conservación.	
6.3.	NORMAS DE REGIMEN DEL SUELO	91
6.3.1.	SUBCLASIFICACION DEL SUELO URBANO	91
	a) Suelo consolidado	
	b) Suelo urbanizado o semi-consolidado	
	c) Suelo sin pormenorizar	
	d) Suelo en proceso de reforma	
6.3.2.	SUELO URBANO EN SITUACION IRREGULAR	95
	a) Condiciones de partida para la edificación	
6.3.3.	CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO	96
	a) Asignación de usos	
	b) Transformación y cambio de usos	
	c) Edificabilidades normal y máxima	
	d) Límites de edificabilidad global	
	e) Límites de edificabilidad pormenorizada	
6.3.4.	TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO (T.A.U.s)	101
	a) Condiciones	
	b) Objeto	
	c) Procedimiento	
	d) Efectos	
6.4.	NORMAS DE DISEÑO Y CALIDAD	103
6.4.1.	ORDENACION FISICA	103
	a) Alineaciones	
	b) Rasantes	
	c) Alturas de edificación	
6.4.2.	RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO	106
6.4.3.	TIPOLOGIAS DE EDIFICACION	107
	a) Protección de tipologías de interés	
6.4.4.	CONDICIONES DE HIGIENE Y ESTETICAS	108
TITULO SEPTIMO.		
	NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO URBANIZABLE	109
7.1.	NORMAS DE ACTUACION	111
7.1.1.	PLAZOS DE PLANEAMIENTO Y EJECUCION	111
7.1.2.	CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS DE SUELO	111
7.1.3.	CONTRIBUCION A LOS COSTES DE URBANIZACION	112
7.2.	NORMAS DE REGIMEN DEL SUELO	112
7.2.1.	SUBCLASIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE ..	112

a) Suelo programado	
b) Suelo no programado	
c) Suelo en transición	
7.2.2. SUELO URBANIZABLE EN SITUACION IRREGULAR	116
a) Condiciones de partida para la urbanización	
7.2.3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE	117
a) Transformación de usos en suelo urbanizable	
b) Edificabilidades en suelo urbanizable	
7.3. NORMAS DE DISEÑO Y CALIDAD	119
7.3.1. ORDENACION FISICA EN SUELO URBANIZABLE .	120
7.3.2. ESTANDARES DE PLANEAMIENTO	120
a) Tipologías de edificación	
b) Reservas de suelo para sistemas generales	

TITULO OCTAVO.

NORMAS ESPECIFICAS DE SUELO

NO URBANIZABLE	123
8.1. CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE	125
8.1.1. GENERALIDADES	125
a) Concepto y subclasificación	
b) Delimitación y actualización	
8.1.2. ACCIONES TIPO EN SUELO NO URBANIZABLE ...	125
a) Acciones características, permitidas y prohibidas	
b) Situaciones y condiciones de partida	
8.1.3. CONDICIONES DE ACTUACION	127
a) Ambitos de actuación	
b) Condiciones generales	
c) Definición del concepto de núcleo de población	
8.1.4. CONDICIONES DE EDIFICACION	129
a) Suelo no urbanizable de protección especial	
b) Suelo no urbanizable común	
c) Servidumbre de no edificación	
d) Situaciones fuera de ordenación	
8.1.5. CONDICIONES DE DISEÑO Y CALIDAD	132
8.1.6. CONDICIONES DE PROCEDIMIENTO	133
a) Iniciativa	
b) Tramitación	

TITULO PRELIMINAR
DISPOSICIONES TRANSITORIAS
Y DEROGATORIAS

0.1 CAPITULO 1. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

1. A la entrada en vigor del presente Plan General, el Ayuntamiento resolverá las solicitudes de licencia suspendidas en su tramitación, ateniéndose a sus determinaciones.

2. La denegación total o parcial de aquellas solicitudes suspendidas dará lugar a la indemnización y devolución de tasas, conforme a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento.

0.2 CAPITULO 2. DISPOSICIONES DEROGATORIAS

1. De conformidad con la Orden de 25 de mayo de 1983 de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía, queda derogado en el ámbito del término municipal de Granada, el Plan General de Ordenación Urbana de la Comarca de Granada (B.O.E. 27/2/1973), así como cualesquiera ordenanzas del Ayuntamiento de Granada, en lo que no se ajusten a la normativa del presente Plan.

2. Se derogan también todos los planes que se encuentren aprobados definitivamente a la fecha de entrada en vigor de este Plan General salvo los siguientes:

a) — *Plan Especial San Jerónimo.*

— *Plan Especial Matadero.*

— *Plan Especial Casillas Bajas.*

(sin perjuicio de las modificaciones que a nivel pormenorizado se contienen en el presente Plan).

cuyo ámbito está clasificado en el presente Plan como *suelo urbano en proceso de reforma* y que también quedarán derogados, si en el plazo de los tres años que se establecen en la *Norma 6.3.1.d.* no se hubiese ultimado su urbanización en cuyo supuesto regirán íntegramente las determinaciones del presente Plan.

b) — *Plan Parcial Almanjajar.*

— *Plan Parcial G-12*

(Sólo en el Polígono I)

cuyo ámbito está clasificado en el presente Plan como suelo urbano consolidado y/o semiconsolidado, manteniéndose en consecuencia el aprovechamiento asignado en sus respectivos Planes sin perjuicio de las actuaciones de Planeamiento Especial que el presente Plan General establece sobre los mismos.

3. A la entrada en vigor del Plan General quedará suspendida definitivamente la tramitación de aquellos planes parciales o especiales que se estuviesen tramitando para su aprobación definitiva, procediéndose al archivo de sus respectivos expedientes, salvo los siguientes:

- *Plan Especial San Lázaro.*
- *Plan Especial y Parcial Bola de Oro.*

Ambos con aprobación inicial reciente.

TITULO PRIMERO.
DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

1.1. CAPITULO 1. NORMAS O DISPOSICIONES PREVIAS

1.1.1. NATURALEZA, VIGENCIA Y EFECTOS

1.1.1.a. Naturaleza y ámbito territorial.

1. El presente Plan tiene la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación Urbana de todo el término municipal de Granada, con el contenido y el alcance atribuidos a los Planes Generales por la Ley del Suelo (en adelante L.S.) y sus Reglamentos.

2. Es el resultado de la revisión —ceñida al municipio de Granada— del Plan General de Ordenación Urbana de la Comarca de Granada, aprobado por O.M. de 23 de enero de 1973 (B.O.E. de 27 de febrero s.s.) y conlleva su adaptación a la Ley de Reforma de la Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 2 de mayo de 1975.

3. Esta revisión se realiza en ejecución del acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Granada en febrero de 1981 y conforme a los criterios contenidos en la O. de 25 de mayo de 1983 de la Consejería de Política Territorial e Infraestructura, de la Junta de Andalucía.

1.1.1.b. Vigencia.

1. El Plan General entra en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

1.1.1.c. Efectos.

1. El Plan General, conforme a la L.S., será público, ejecutivo y obligatorio.

2. La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar debidamente integrado y diligenciado (*en los términos del artículo 164 RP*) que —a tal efecto— deberá estar a disposición del público en la dependencia municipal que a este fin se habilite.

3. La ejecutividad implica la declaración de utilidad pública de las obras previstas en el Plan y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios que proceda en orden a su ejecución y a los fines de expropiación e imposición de servidumbres —particularmente en lo que se refiere a los elementos integrantes de la infraestructura del territorio ordenado— así como la asunción por el Ayun-

tamiento, según su respectiva competencia, de las potestades enunciadas en el *artículo 3 L.S.* en todo lo que fuera necesario para el cumplimiento estricto de las determinaciones del Plan.

4. La obligatoriedad significa el deber —jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública— del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por las administraciones públicas en cualquiera de sus esferas y grados, como por los administrados. Supone, además, la vinculación a las determinaciones del Plan tanto de los terrenos afectados por las mismas —en los términos del *artículo 58 y concordantes de L.S.*— como del planeamiento que lo desarrolle y de los proyectos de urbanización a tenor de lo previsto en dicha Ley.

REVISION Y MODIFICACION DEL PLAN

1.1.2.

1. Sin perjuicio de lo establecido legalmente, el Plan General será revisado en los siguientes supuestos:

a) Para acoplar sus determinaciones a las que se establezcan legalmente para el área comarcal de Granada, debiendo promoverse la revisión en el plazo de un año contado desde que éstas últimas tengan vigencia.

b) Cuando en sus previsiones dejara de adaptarse a las necesidades reales de la comunidad por la aparición de circunstancias no previstas de orden demográfico, económico, de cambio en la normativa legal o de cualquier otro tipo, que incidan sustancialmente en las determinaciones sustantivas del Plan.

c) En cualquier caso, una vez transcurridos 4 años desde su aprobación definitiva.

2. Todo acuerdo de revisión, exceptuando el supuesto del apartado a), requerirá el voto favorable de la mayoría absoluta legal de miembros del Ayuntamiento.

3. Acordada la revisión y previamente a la iniciación de los correspondientes trabajos, la Corporación abrirá el periodo de información pública para recabar las sugerencias u observaciones a que se refiere el *art.º 116 del R.P.*

4. Se entiende por modificación toda alteración en las determinaciones del Plan que, según ley o esta normativa, no tenga el rango de revisión.

5. Toda modificación se producirá con el nivel de definición propio del Plan General. Cualquiera que sea su magnitud o trascendencia deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia en las previsiones y determinaciones del Plan, así como sobre la posibilidad de realizarla sin necesidad de revisión.

6. En ningún caso podrá considerarse modificación —sino revisión, y por tanto tramitarse como tal— toda alteración que produzca una reducción en la superficie de suelo destinada a sistemas generales o clasificado como no urbani-

zable, ni siquiera como resultado de la revisión periódica del Programa de Actuación del Plan General.

1.1.3 DOCUMENTACION

1.1.3.a. Documentos y valor de los mismos.

1. A los efectos del desarrollo y aplicación del Plan General los diversos documentos integrantes del mismo tienen el contenido y el alcance que se detallan en los números siguientes.

2. La memoria expresa los análisis llevados a efecto para la adopción de la ordenación establecida por el Plan y su explicación y justificación. Caso de que existiera contradicción entre sus términos y las normas urbanísticas o los planos de ordenación, prevalecen estos últimos documentos.

3. Los planos de información integran la documentación en que queda reflejada la actual realidad urbanística del territorio municipal y de la que parte el Plan para establecer sus determinaciones de ordenación. Su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa al Plan.

4. Los planos de ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación, y complementan —por tanto— los preceptos integrados en las normas urbanísticas.

5. Las normas urbanísticas constituyen el documento en que se fijan normativamente, las condiciones a que se han de ajustar todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal, ya sean de planeamiento, de gestión o ejecución de éste, o de edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho, de propiedad. Junto con los planos de ordenación que las complementan prevalecen sobre el resto de los documentos.

6. El programa de actuación en el que se establecen:

— Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.

— La programación del desarrollo y ejecución del Plan General en suelo urbanizable.

— Las previsiones específicas de actuación para llevar a cabo las estrategias de acabado, mejora y conservación del suelo urbano.

— La programación de las actuaciones de acabado y mejora de la ordenación y urbanización existentes en suelo urbano.

— Las bases para el establecimiento de posibles convenios de inversión entre el Ayuntamiento y otros entes públicos.

- La viabilidad para el sector privado de las cargas del Plan.
- 7. El estudio económico-financiero en el que se establecen:
 - Los techos y márgenes previsibles en los gastos de inversión, tanto del Ayuntamiento como de otros organismos públicos.
 - Las necesidades acumuladas de inversión y las derivadas de las determinaciones del propio Plan General.
 - Las aportaciones de los diversos operadores urbanísticos para financiar las necesidades urbanas contempladas por el Plan.

Primacía en caso de discrepancia.

1.1.3.b.

1. En el caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, y cuando lo sea entre documentos gráficos, al de mayor escala sobre el de menor (salvo que del texto se desprendiera una conclusión en sentido contrario).
2. Cuando la discrepancia sea entre documentos escritos prevalecerá siempre el texto de las Normas Urbanísticas y sus Ordenanzas.

Grafismo.

1.1.3.c.

1. Las determinaciones que sobre ordenación urbanística se contienen en los planos integrantes de la documentación del Plan tienen el mismo valor y alcance jurídicos que las contenidas en las Normas Urbanísticas.
2. La significación exacta de los grafismos utilizados en este Plan General es la que se concreta, en relación con cada uno de los planos, en las presentes Normas Urbanísticas.

SISTEMATICA DE LAS DETERMINACIONES

1.1.4.

1. Las presentes Normas Urbanísticas establecen las condiciones o requisitos básicos, a partir de los cuales se habrán de fijar las condiciones y los requisitos específicos que deberán ser cumplidos en todas y cada una de las actuaciones urbanísticas ejecutadas al amparo del Plan General.
2. Las condiciones o requisitos básicos que definen el marco jurídico en el que deberán producirse las determinaciones del planeamiento que desarrolle el Plan General y verificarse la ejecución del mismo, son de tres órdenes:
 - a) Condiciones relativas a las actuaciones urbanísticas, referidas a la naturaleza, forma y tipo de estas últimas.

- b) Condiciones relativas al suelo, referidas a todas aquellas determinaciones localizables e imputables a una concreta unidad de actuación o, incluso, a parcelas específicas.
- c) Condiciones relativas al diseño y calidad, referidas a las prescripciones garantes del cumplimiento en las actuaciones urbanísticas de las reglas de calidad y buena técnica, abstracción hecha del tipo de suelo en que se realicen y del destino urbanístico del mismo.

3. Todos los Planes Parciales y los Especiales que se formulen en desarrollo del Plan General, deberán establecer su contenido propio, distinguiendo los tres órdenes de condiciones establecidas en el número anterior y desarrollando las establecidas por las presentes Normas Urbanísticas.

TITULO SEGUNDO.
NORMAS DE PROCEDIMIENTO

2.1. CAPITULO 1. INFORMACION Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS**2.1.1. INFORMACION URBANISTICA****2.1.1.a. Solicitud y cédula urbanística**

1. Cualquier ciudadano podrá examinar la documentación escrita o gráfica del Plan General, de los Planes que lo desarrollen o que fueren de aplicación, así como de los proyectos que ejecutaren el planeamiento.

2. Cualquier ciudadano podrá obtener reproducción autenticada de los documentos integrantes del Plan General, del planeamiento posterior que lo desarrolle o que fuere de aplicación, así como de los proyectos que para su ejecución se redactasen.

3. La solicitud se presentará en el departamento municipal correspondiente y la reproducción solicitada le será facilitada en el plazo máximo de un mes, previo pago de la tasa correspondiente.

4. El administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes contado desde la presentación de su solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector.

5. La solicitud deberá contener los datos necesarios para poder concretar el objeto de la información solicitada e irá acompañada de un plano de emplazamiento a escala no menor de 1:2.000.

6. El Ayuntamiento podrá crear, cuando lo estime oportuno, la cédula urbanística acreditativa de las circunstancias urbanísticas de cada finca comprendida en el término municipal. Será preciso para ello la aprobación de la correspondiente Ordenanza reguladora de su expedición.

2.1.1.b. Consulta previa

1. En aquellos casos en que por las características de la normativa de aplicación existieren dudas sobre las condiciones que deben cumplirse en la ejecución del planeamiento se podrá formular una consulta previa a la petición de licencia sobre las características y condiciones a que las obras deben ajustarse.

2.1.1.c. Otras informaciones urbanísticas

1. Cualquier otra información por escrito sobre cualquier asunto relacionado con el Plan General y su desarrollo, actuaciones urbanísticas, normativa, or-

ordenanzas, etc., irá acompañada de la documentación necesaria en cada caso para la correcta definición del objeto de la información solicitada y será contestada en plazo máximo de un mes.

2. Cuando se trate de dudas suscitadas por diversa interpretación entre los Planos y las Normas Urbanísticas serán resueltas por el Ayuntamiento en el plazo máximo de dos meses.

Señalamiento de alineaciones y rasantes

2.1.1.d.

1. A solicitud de los propietarios de los solares, el Ayuntamiento señalará las alineaciones y las rasantes oficiales de éstos según el planeamiento vigente y con sujeción a lo establecido en las Ordenanzas complementarias.

DESARROLLO DEL PLAN POR OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

2.1.2.

Clases de suelo previstas en la ordenación

2.1.2.a.

1. El Plan General distingue, categorizando todo el término municipal en función de éstas, las siguientes clases de suelo:

- a) *Suelo Urbano.*
- b) *Suelo Urbanizable (Programado y No Programado).*
- c) *Suelo No Urbanizable (Protegido y Común).*

2. El Plan General se desarrollará:

- a) *En Suelo Urbano, mediante Estudios de Detalle y, en su caso, Planes Especiales (de Reforma Interior u otros).*
- b) *En Suelo Urbanizable, mediante Programas de Actuación Urbanística, Planes Parciales y Estudios de Detalle.*

Desarrollo en Suelo Urbano

2.1.2.b.

1. En esta clase de suelo siempre es posible la formulación de Estudios de Detalle, que podrán limitarse a la especificación de un tipo cualquiera de las ordenaciones uniformes establecidas en la presente normativa y a la determinación del sistema de división de parcelas.

2. Se redactarán Planes Especiales de Reforma Interior para aquellas áreas de actuación cuya reordenación esté prevista por esta normativa y siempre que tal reordenación sea precisa, aún cuando no esté prevista, mientras no contradi-

ga la estructura general establecida por el Plan General. No obstante, si el Plan Especial abarcara la totalidad o la mayor parte del suelo urbano, podrá modificar dentro de él —además de la asignación de usos pormenorizados— las previsiones y esquemas relativos a las comunicaciones, espacios verdes y equipamientos comunitarios.

3. En todo caso los Planes Especiales deberán alcanzar, por sí mismos o mediante su desarrollo en Estudios de Detalle, el grado de ordenación en detalle siempre que se refieran a suelo de carácter predominantemente residencial.

2.1.2.c. Desarrollo en Suelo Urbanizable

1. La ordenación se desarrollará en este suelo, a través de Planes Parciales que se ajustarán a las siguientes reglas:

- a) En suelo Urbanizable No Programado será preceptivo la aprobación, previa o simultánea, de un Programa de Actuación Urbanística que se redactará, desarrollará y ejecutará de conformidad con el R.P. y el R.G.
- b) Cuando se refieran a sectores predominantemente residenciales deberán determinar la ordenación hasta el grado de detalle final, bien en el propio contenido del correspondiente Plan Parcial, bien en un desarrollo posterior por Estudios de Detalle. Cuando los Planes Parciales contengan ellos mismos la ordenación detallada, estas precisiones de detalle podrán ser siempre objeto de reordenación a través de Estudios de Detalle.
- c) Cuando tengan por objeto sectores predominantemente industriales o de servicios desarrollarán por completo todas las determinaciones que les son propias —si ordenan instalaciones o actividades múltiples y diversas— o tendrán un contenido simplificado —si ordenan instalaciones o actividades aisladas o específicas—.

2. Los instrumentos de planeamiento mencionados en este capítulo para el desarrollo del Plan General contendrán, como mínimo, las determinaciones y documentos exigidos por la L.S. y R.P.

2.1.3. SITUACIONES REALES DE REFERENCIA DE QUE PARTE LA ORDENACION

1. Las condiciones o requisitos relativos a las actuaciones, el suelo y el diseño y calidad, están referidas siempre a supuestos o situaciones urbanísticas de partida, tipificados en función del proceso legal y lógico del desarrollo urbano.

Etapas y fases del proceso de desarrollo urbano

2.1.3.a.

1. Los supuestos o situaciones de partida y, consiguientemente, las etapas o fases del proceso urbano tipificadas por este Plan General —que parten, naturalmente, del estado de ordenación general municipal— son los siguientes:

SITUACIONES URBANISTICAS TIPIFICADAS.	
ETAPAS Y FASES DEL PROCESO DE DESARROLLO URBANO	
ETAPAS	FASES Y SUBFASES
• Planeamiento	<ul style="list-style-type: none"> • PROGRAMACION. • ORDENACION PORMENORIZADA (parcial o de reforma interior). • ORDENACION EN DETALLE.
• Gestión	<ul style="list-style-type: none"> • ORGANIZACION ADMINISTRATIVA PARA LA GESTION. • JUSTA DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS. <ul style="list-style-type: none"> — REPARCELACION MATERIAL. — COMPENSACION. • CESION DE SUELO Y CONTRIBUCION A LOS COSTES DE URBANIZACION.
• Ejecución de la urbanización	<ul style="list-style-type: none"> • PROYECTO DE URBANIZACION. • EJECUCION DE LA INFRAESTRUCTURA GENERAL. • EJECUCION DE LA URBANIZACION INTERIOR (Primaria y Secundaria). • CESION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.
• Ejecución de la edificación	<ul style="list-style-type: none"> • PROYECTO DE EDIFICACION. • CONSTRUCCION DE LA EDIFICACION
• Ocupación y uso de la edificación. Conservación de la urbanización y edificación.	<ul style="list-style-type: none"> • OCUPACION DE LA EDIFICACION. • MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE LA EDIFICACION. • MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE LA URBANIZACION.
• Reversión de la edificación, de la urbanización y de la ordenación.	<ul style="list-style-type: none"> • REPARACION Y REFORMA DE LA EDIFICACION. • RESTAURACION Y REHABILITACION DE LA EDIFICACION. • SUSTITUCION DE EDIFICIOS INDIVIDUALES. • REORDENACION DE LA EDIFICACION. • REFORMA INTERIOR (de la ordenación parcial, de la urbanización y la edificación). • REFORMA DEL TRAZADO VIARIO. • AMPLIACION O DOTACION DE RESERVAS.

2. Las actuaciones urbanísticas que se realicen al amparo de este Plan General se ajustarán a los supuestos de partida y correspondientes etapas previstos en el número anterior. No se autorizarán actuaciones que no cubran, cuando menos, una etapa completa (salvo que tengan por objeto, regularizar —llevándola al correspondiente supuesto o situación típicos— una realidad urbanística desfasada o deficitaria).

3. El tratamiento urbanístico del suelo municipal en el desarrollo del planeamiento y gestión tendrá en cuenta, como sucede en este nivel de ordenación general, la etapa o fase de desarrollo urbano en que el mismo se encuentre, a los efectos de la vigilancia del proceso físico de dicho desarrollo y de la determinación de los derechos y las obligaciones de los propietarios.

4. A su vez, en cada etapa o fase, habrá de atenderse especialmente a las condiciones de diseño y a los estándares de calidad a fin de que el proceso de desarrollo continúe sin incurrir en nuevos déficits.

2.1.3.b. Tipos de actuaciones posible por relación a las situaciones reales de partida

1. A los efectos de lo dispuesto en el número 2 del artículo anterior, se distingue entre *situaciones de partida* —y por tanto actuaciones urbanísticas— “*normales*” y *situaciones de partida “anormales”* y, consiguientemente, actuaciones dirigidas a su regularización.

2. Son situaciones *normales* aquéllas en que la realidad se corresponde con un supuesto o situación de partida tipificada en el número 2 del artículo anterior.

3. Toda actuación urbanística que pretenda incidir en una situación de esta clase deberá tener por objeto, como mínimo, la transformación de la misma hasta superar la *ilegalidad, la irregularidad o el déficit* en que incurra. *Las actuaciones serán, pues, de legalización, regularización, actualización o mejora.*

4. Estas actuaciones se formalizarán mediante:

a) Expedientes de legalización.

b) Actuaciones complementarias.

c) Planes Especiales de Reforma Interior.

(Estos últimos podrán tener como objetivo una actuación integral de mejora de la calidad urbanística de determinados sectores de la ciudad existente).

5. Sólo serán admisibles, al amparo de este Plan General, actuaciones “normales” o actuaciones de legalización, regularización, actualización o mejora.

2.1.3.c. Procedimiento administrativo para el desarrollo de una actuación

1. Las actuaciones se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos fijados para cada caso por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

2. Se utilizarán preferentemente, y siempre que sea posible, los procedimientos abreviados.

3. En los cuadros adjuntos se indican los procedimientos más usuales relacionados con las "actuaciones tipo" tal y como se definen en el artículo anterior. En ningún caso podrá utilizarse lo indicado en los cuadros para incumplir preceptos de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

TITULO TERCERO.
NORMAS DE ACTUACION E INTERVENCION

3.1. CAPITULO 1. NORMAS DE ACTUACION

3.1.1. TIPOS DE ACTUACION

3.1.1.a. Actuaciones públicas y privadas

1. Las acciones o actuaciones de transformación y aprovechamiento del suelo, posibles y previstas por este Plan General, se clasifican, en razón de los agentes que las asumen y realizan, en públicas, privadas o mixtas.

2. Son actuaciones públicas las ejecutadas por una Administración pública, distinguiéndose, entre las:

a) Municipales/ del Ayuntamiento de Granada.

b) Extramunicipales/ de otros entes y órganos de la Administración pública.

Se entiende que la actuación es pública no sólo cuando la Administración actúa por sí misma en forma directa sino también cuando opera a través de entes instrumentales de naturaleza pública o privada (incluidas las sociedades urbanísticas de capital íntegramente público).

3. Son actuaciones mixtas las ejecutadas mediante el sistema de cooperación, por concesión a sociedades urbanísticas de capital público y privado constituidas al efecto o de cualquier otra forma de colaboración entre la Administración y los particulares.

4. Son actuaciones privadas las ejecutadas por particulares, sean o no propietarios del suelo, a su íntegra costa.

Se distinguen dentro de las privadas:

a) Individuales/ las asumidas por una persona física o jurídica a título propio.

b) Asociadas/ las asumidas bajo la forma de Juntas de Compensación u otras entidades urbanísticas colaboradoras, en especial las de conservación de las urbanizaciones.

3.1.1.b. Actuaciones tipo en las diferentes etapas del proceso de desarrollo urbano

1. Las actuaciones a que se refiere el número 1 del artículo anterior, se clasifican, en razón al momento o fase del proceso de desarrollo urbano, en las categorías a que se refieren los números siguientes.

2. Son actuaciones de PLANEAMIENTO las siguientes:

a) La programación, previa o simultánea a la ordenación parcial.

b) La ordenación pormenorizada (parcial o de reforma interior) y, en su caso, de detalle.

3. Son actuaciones de GESTION Y EJECUCION.

- a) La *organización administrativa para la gestión*, es decir, la constitución del ente o asociación pertinente al sistema de actuación.
 - b) La *distribución justa de beneficios y cargas*, a través de la reparcelación o de la compensación (incluidas cesiones de suelo).
 - c) La *urbanización interior*, primaria y secundaria, así como la realización de las conexiones necesarias.
 - d) La *edificación*.
4. Son actuaciones de USO DE LA EDIFICACION:
- a) La de *primera ocupación*, instalación o puesta en funcionamiento de construcciones o de actividades.
 - b) Las de *cambio objetivo del uso* o de las características de la instalación.
5. Son actuaciones de CONSERVACION de la urbanización y la edificación:
- a) La *conservación y el mantenimiento* de los elementos integrantes *de la urbanización*.
 - b) La *conservación y el mantenimiento de las edificaciones* públicas o privadas.
6. Son actuaciones de MEJORA Y RECONVERSION de la urbanización o la edificación:
- a) La *reforma del trazado viario* y de las alineaciones de la edificación existentes.
 - b) La *ampliación o nueva dotación de reservas* de suelo para nuevos espacios libres y reequipamientos del suelo urbano.
 - c) La *mejora de la urbanización* existente y la ejecución de la urbanización resultante de las operaciones de reordenación.
 - d) La *restauración y rehabilitación de edificios* públicos o privados.
 - e) La *sustitución de edificios*.
 - f) La *mejora o restauración de grupos o conjuntos* de edificación y de su urbanización.

Actuaciones características, necesarias, posibles y prohibidas

3.1.1.c.

1. Por su relación —en el sentido de favorecer la consecución de sus objetivos— con las determinaciones de la ordenación urbanística, las actuaciones urbanísticas pueden ser:

- A) *Características*: Las previstas en calidad de predominantes, de carácter regular y repetitivo.
- B) *Necesarias*: Las establecidas en razón de ser precisas para el buen desarrollo del planeamiento, pero de carácter complementario a las anteriores y no predominantes.
- C) *Posibles*: Las contempladas simplemente como lícitas, bien con carácter

general, bien sólo previo pronunciamiento específico, que —en todo caso— tienen carácter puramente complementario.

D) *Prohibidas*: Las expresamente excluidas por considerarse contrarias e incompatibles con la ordenación establecida, no autorizables en ningún caso. En el supuesto de que la evolución urbanística ulterior hiciera precisa o conveniente alguna de las actuaciones prohibidas, su realización sólo será legítima previa modificación formal del presente Plan General.

3.1.2. GESTION URBANISTICA

3.1.2.a. Principios y criterios básicos

1. Es irrenunciable la iniciativa pública municipal tanto en la fase de planeamiento que desarrolle el Plan General, como en la de su ejecución, sin perjuicio de que deba suscitarse, en la medida más amplia posible y en ambos momentos, la iniciativa particular. En todo caso el Ayuntamiento velará para que esta iniciativa cumpla estrictamente las obligaciones y cargas legales y los demás compromisos asumidos.

2. Los Planes Especiales de Reforma Interior y los Planes Parciales deberán establecer, en todo caso, el carácter de su ejecución y, por tanto, las condiciones y los sistemas de actuación correspondientes.

3. Si los Planes hubieran sido redactados y formulados por el Ayuntamiento deberán suscitar la iniciativa de los propietarios en orden a la ejecución de la obra urbanizadora o, cuando menos, a la edificación, determinando el régimen de la colaboración privada a tales fines.

4. Si los Planes fueran de iniciativa particular deberán contener las previsiones exigidas por la Ley del Suelo en orden, especialmente, a determinar con toda precisión las condiciones de ejecución de las obras de urbanización y de edificación, los compromisos asumidos por los promotores a tal respecto, el régimen de conservación de la urbanización —una vez ultimada y recibida por el Ayuntamiento— y el sistema de garantías del cumplimiento de todo lo anterior.

5. Cuando estos Planes no se ajusten a las previsiones fijadas en el Programa de Actuación del Plan General respecto al desarrollo del suelo susceptible de urbanización, el Ayuntamiento podrá denegar su aprobación, incluso inicial, salvo que estime que la fórmula propuesta para su ejecución y la conservación de los espacios y equipamientos públicos no incide negativamente en el desarrollo urbano previsto, ni grava la capacidad económica y de gestión municipales.

6. En todo caso en los Planes de iniciativa particular deberá quedar perfectamente establecido el régimen de la colaboración privada, potestades y competencias retenidas por el Ayuntamiento, derechos y obligaciones de los propieta-

rios iniciales y de los futuros adquirentes y sistema de actuación y organización de ésta.

Administración actuante y competencias

3.1.2.b.

1. El Ayuntamiento de Granada constituye la Administración actuante a efectos de la gestión del presente Plan General.

2. En el pleno ejercicio de las potestades urbanísticas atribuidas por la L.S., la actuación municipal se atenderá a las siguientes reglas:

a) De carácter general:

1) La adecuación de la actuación municipal a las previsiones de este Plan General —en cuanto a su desarrollo y aplicación— y a los programas y estrategias establecidas en función de las circunstancias concretas sobrevenidas y de la evolución del desarrollo urbanístico municipal; todo ello en función de objetivos y prioridades coherentes y conforme a las posibilidades económicas municipales.

2) La coordinación permanente de los servicios municipales en orden a una administración integrada del término municipal.

3) La colaboración con las Administraciones estatal, autonómica y provincial, a fin de coordinar con las propias tales acciones, interesando a dichas Administraciones en proyectos de cooperación económica, técnica o de personal.

4) El establecimiento de fórmulas de cooperación con los Ayuntamientos limítrofes para la formulación y ejecución de Planes, en su caso, así como para la prestación de servicios con dimensión supramunicipal.

5) La potenciación de la participación ciudadana, fundamentalmente en el planeamiento parcial y especial.

6) El fomento de la iniciativa particular tanto en la formulación del planeamiento como —muy especialmente— en su ejecución.

b) Referentes al ulterior desarrollo del planeamiento.

1) Asegurar el cumplimiento de las previsiones de este Plan General, mediante su desarrollo en Planes Parciales y Especiales, en ausencia de iniciativa particular al respecto.

2) Prestar atención preferente a la redacción de Planes Especiales dirigidos a la actualización de situaciones desfasadas y la mejora de situaciones deficitarias en el núcleo urbano actual.

3) Actualizar periódicamente la clasificación formal del suelo urbano a tenor del proceso de ejecución real del Plan General en suelo urbanizable.

c) Relativas a la ejecución de la urbanización.

1) La exigencia del estricto cumplimiento de los plazos de ejecución del sistema de actuación, distribución de beneficios y cargas y ejecución de las obras establecidas en los Planes Parciales o Especiales, procediendo —en caso de incumplimiento y según los casos— a:

- La sustitución del sistema de actuación conforme a las pautas legales.
- La declaración formal del incumplimiento de estos plazos y el replanteamiento de la ordenación del área correspondiente, siempre que así lo aconsejen las circunstancias urbanísticas.

2) En especial, la estricta exigencia del cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita de los terrenos, debidamente urbanizados, vinculados legalmente a dicha cesión.

d) En relación con el deber de conservación de la urbanización y la edificación.

1) El fomento de la constitución de entidades urbanísticas colaboradoras con este fin, a las que el Ayuntamiento deberá prestar decidido apoyo.

2) La exigencia del deber de mantenimiento de las edificaciones en las debidas condiciones de adecentamiento exterior, seguridad y salubridad, imponiendo las medidas pertinentes a través de órdenes de ejecución.

e) Respecto a las situaciones deficitarias o desfasadas.

1) El fomento de las iniciativas particulares dirigidas a la mejora de estas situaciones.

2) La formulación de programas anuales o plurianuales de reconversión o mejora de la ciudad existente, a través de actuaciones aisladas o, en su caso, obras ordinarias, financiadas, cuando proceda, mediante contribuciones especiales; todo ello, sin perjuicio de las actuaciones sistemáticas previstas por el propio Plan General o por los Planes Especiales que lo desarrollen.

3.1.3. SISTEMAS DE ACTUACION

1. Los sistemas de actuación, que para la justa distribución de cargas y beneficios contempla el Plan General, son los siguientes:

- *Compensación.*
- *Cooperación.*
- *Reparcelación.*
- *Transferencia de aprovechamiento urbanístico.*
- *Acumulación de volumen.*
- *Expropiación (con imposición o no de contribuciones especiales).*
- *Adquisición.*

3.1.3.a. Compensación

1. En el sistema de compensación los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación aportan los terrenos de cesión obliga-

toria y realizan a su costa la urbanización, en los términos y condiciones determinados en el Plan, constituyéndose en Junta de Compensación (salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular).

2. El procedimiento se regirá por lo dispuesto en la L.S., Reglamentos que la desarrollan y la presente normativa en lo que sea de aplicación.

Cooperación

3.1.3.b.

1. En el sistema de cooperación, los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. Estos deberán constituirse en asociación administrativa de propietarios cuando así lo acuerde el Ayuntamiento.

2. La aplicación del sistema de cooperación exigirá la reparcelación de los terrenos (salvo que fuese innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de cargas y beneficios).

3. Este sistema se regirá por lo dispuesto en la L.S., Reglamentos que la desarrollan y por la presente normativa en lo que sea de aplicación.

Reparcelación

3.1.3.c.

1. Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para una nueva división, ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que corresponda según la L.S. y el propio Plan.

2. La reparcelación se regirá por lo dispuesto en la L.S., Reglamentos que la desarrollan y por la presente normativa en lo que sea de aplicación.

Transferencia de aprovechamiento urbanístico (T.A.U.)

3.1.3.d.

1. Por Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico se entiende —a los efectos de este Plan— la modalidad de reparcelación voluntaria llevada a cabo en suelo urbano, o que en desarrollo del Plan adquiera tal condición, e instrumentada a través de dicha transferencia.

2. La diferencia entre el aprovechamiento normal y el máximo de una parcela o unidad básica podrá utilizarse como margen de maniobra para las T.A.U.s. Estas habrán de formalizarse previa o simultáneamente a la actuación edificatoria (nueva planta, reforma o ampliación).

3. El procedimiento y efectos serán los contenidos en la L.S., Reglamento de Gestión que la desarrolla y por la presente normativa en lo que sea de aplicación.

3.1.3.e. Acumulación de volúmen

Se entiende por acumulación de volumen la operación mediante la cual el aprovechamiento correspondiente a una parte de la parcela, que por las previsiones del Plan General resulte inedificable, es acumulado en el resto de la misma parcela.

3.1.3.f. Expropiación

Mediante el sistema de expropiación los Ayuntamientos adquieren el dominio del suelo —y de cualesquiera otros bienes y derechos— realizando a su costa la urbanización.

Cuando este sistema se utilice en actuaciones aisladas en suelo urbano el Ayuntamiento podrá repercutir el coste de la expropiación —mediante contribuciones especiales— sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación de que se trate. Para ello se seguirán, en suelo urbano, los criterios contenidos en esta normativa.

Este sistema se regirá por lo dispuesto en la L.S., Reglamentos que la desarrollan, normativa específica sobre contribuciones especiales y la del presente Plan en lo que sea de aplicación.

3.2. CAPITULO 2. INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

3.2.1. ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA

1. Estarán sujetos a previa licencia municipal todos los actos para los que legalmente se exija, ya se promuevan por particulares —aunque sea sobre terrenos de dominio público— ya por los órganos de Estado o entidades de Derecho Público, y ello sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica en cada caso. A estos efectos se consideran sujetos a licencia, los siguientes actos:

- 1) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de toda clase de nueva planta.
- 2) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- 3) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- 4) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- 5) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.
- 6) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiera el apartado 2 del artículo 58 del Texto Refundido de la L.S.
- 7) Las obras de instalación de servicios públicos, excepto aquéllas que estuvieran ya autorizadas, con la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.
- 8) Las parcelaciones urbanísticas cuya licencia se entenderá concedida con la aprobación del Estudio de Detalle correspondiente.
- 9) Los movimientos de tierra tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.
- 10) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- 11) Los usos u obras de carácter provisional que se aparten del destino previsto en los Planes pero que, por no dificultar la ejecución de los mismos, puedan autorizarse previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.
- 12) El uso del suelo sobre el que se sitúan las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.
- 13) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- 14) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- 15) Las instalaciones subterráneas tales como aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- 16) La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un plan de ordenación aprobado.
- 17) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- 18) La corta de árboles aislados de más de dos años de edad o más de ocho centímetros de espesor.

19) Cualesquiera otras obras que el Ayuntamiento establezca deban ser objeto de licencia.

20) Cualesquiera otros actos que señalaren los planes, normas u ordenanzas.

2. El régimen jurídico —de orden sustantivo y procedimental— de las licencias será el establecido legalmente, así como por esta Normativa y sus Ordenanzas complementarias.

3.2.2. DISCIPLINA URBANISTICA

1. Toda actuación que contradiga las determinaciones del Plan General o de los planes y proyectos que lo desarrollen dará lugar a las medidas, responsabilidad y sanciones contenidas en la L.S., Reglamento de Disciplina Urbanística y cualesquiera otras normas de aplicación.

3.2.3. DERECHOS DE LOS CIUDADANO. ACCION PUBLICA

1. Toda persona, física o jurídica, tiene derecho a intervenir en el establecimiento y gestión de la ordenación urbanística mediante:

a) La participación activa en la elaboración del planeamiento y en su ejecución a través de sugerencias y reclamaciones en los períodos de información y exposición al público. La Administración actuante tiene el deber de ponderar las sugerencias y reclamaciones presentadas y de pronunciarse, separada o conjuntamente, sobre las mismas.

b) El ejercicio de la acción pública para exigir ante los Organos administrativos y los Tribunales la observancia de la legislación urbanística y de los Planes, Programas, Proyectos, Normas y Ordenanzas. Si dicha acción estuviere motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta 4 años después de su terminación.

2. Los que como consecuencia de una infracción urbanística sufrieren daño o perjuicio podrán exigir de cualquiera de sus responsables, con carácter solidario, el resarcimiento e indemnización correspondientes.

CAPITULO 3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

3.3.

INTERVENCION DE LOS PROPIETARIOS EN EL DESARROLLO Y GESTION

3.3.1.

1. En desarrollo del Plan General los particulares podrán redactar Programas de Actuación Urbanística, Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle, conforme a lo establecido legalmente y en el presente Plan General.

2. Los Planes Parciales y Especiales de iniciativa particular deberán contener las determinaciones establecidas por la legislación del suelo y, además, cuando tengan por objeto urbanizaciones de promoción privada, las señaladas en los *artículos 53.2 de la L.S. y 46 y 64 del R.P.*

3. La intervención de los particulares en la ejecución del planeamiento y la formulación de proyectos de urbanización se producirá de conformidad con el régimen jurídico propio del sistema de actuación que se determine en cada caso.

REGIMEN JURIDICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO

3.3.2.

1. En uso de la remisión contenida en la propia L.S. las presentes normas urbanísticas concretan el régimen jurídico-urbanístico de la propiedad del suelo, según la clasificación del Plan, sin perjuicio del necesario desarrollo, en su caso, mediante Planes Parciales y Especiales y dentro del marco de lo dispuesto en los *artículos 76-88, ambos inclusive, de la L.S.*

Consolidación de derechos por los propietarios del suelo

3.4.2.a.

1. La patrimonialización o incorporación a la propiedad del suelo del aprovechamiento urbanístico fijado por el planeamiento se producirá en las condiciones y términos establecidos en los siguientes apartados.

2. La aprobación del presente Plan General comportará, para los propietarios de *suelo urbano*, el derecho a incorporar a su derecho de propiedad el aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, mediante la realización de las obras correspondientes a la implantación de los usos autorizados por el mismo, siempre que no penda proceso alguno de justa distribución de cargas y beneficios, estén cumplidos o se cumplan los deberes de cesión obligatoria de terrenos (derivados del presente Plan o de obligaciones incumplidas en planes anteriores) y el suelo correspondiente tenga la condición de solar según el Plan o, de faltarle la ultimación de algún servicio de urbanización, se asuma la realización de la obra correspondiente conforme a lo establecido legalmente.

3. Sólo la realización de la edificación o implantación del uso, conformes a Plan, comportará la patrimonialización definitiva del aprovechamiento urbanístico correspondiente.

4. En el *suelo urbano sin pormenorizar*, objeto de Planes Especiales de Reforma Interior, la patrimonialización definitiva del aprovechamiento urbanístico tendrá lugar, conforme a lo establecido anteriormente, previa la aprobación del correspondiente Plan Especial y en el contexto de su ejecución.

5. Tratándose de *suelo urbanizable programado*, sin Plan Parcial que desarrolle el Plan General, la aprobación de este último no comportará más consecuencia que la mera expectativa derivada de su clasificación por el Plan como suelo apto, en principio, para ser urbanizado. Esta simple expectativa no generará derecho alguno para la propiedad de este suelo cuyas determinaciones de Plan General podrá modificarse o revisarse libremente por el Ayuntamiento sin más consecuencias económicas o de otro orden para el mismo que las previstas legalmente o por el propio Plan.

6. En el *suelo urbanizable no programado*, y mientras no tenga aprobado su correspondiente Plan Parcial, la aprobación del Plan General comportará iguales consecuencias que las establecidas en el párrafo anterior para el urbanizable programado.

7. La aprobación de Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano o de Planes Parciales en suelo urbanizable comportará el derecho a la edificación de las parcelas urbanizadas y a la implantación en ellas de los usos permitidos, dentro de los límites establecidos y de los plazos fijados por el planteamiento, una vez concluido el proceso de distribución de cargas y beneficios en el correspondiente polígono o unidad de actuación y cumplidos cualesquiera otros deberes o cargas urbanísticas impuestas a los propietarios por el propio planeamiento.

8. Las disposiciones específicas de esta Normativa para las distintas clases de suelo determinan los deberes y cargas urbanísticas definitorias del "*contenido normal de derecho de propiedad*" y de cuyo previo cumplimiento depende la legítima patrimonialización del aprovechamiento urbanístico fijado por el planeamiento.

9. La modificación o revisión del aprovechamiento urbanístico atribuido por los Planes Parciales, Planes Especiales y Programas de Actuación Urbanística, que desarrollen el presente Plan, podrán dar lugar a indemnización en los supuestos contemplados en el artº. 87.2 de la L.S.

10. A efectos de indemnización habrá de justificarse que el daño que la motive sea efectivo, individualizado y evaluable económicamente, quedando excluidos los daños eventuales o meramente posibles y correspondiendo su prueba al administrado que lo alegue.

Entes asociativos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos**3.3.2.b.**

1. A efectos del adecuado cumplimiento por los propietarios de suelo y titulares de derechos afectados de sus respectivas obligaciones urbanísticas, el Ayuntamiento fomentará y, en su caso, podrá exigir la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión urbanística.

2. Estas entidades podrán revestir no sólo las formas reguladas en el Reglamento de Gestión Urbanística, sino también las de asociación de contribuyentes —prevista en la normativa de contribuciones especiales— o de asociación de régimen general.

Plazos para la ejecución del planeamiento**3.3.2.c.**

1. A efectos del deber de cumplimiento de estos plazos se establecen las siguientes reglas:

a) Los Planes Parciales y, en su caso, los Especiales, deberán precisar los plazos en que hayan de ejecutarse, contemplando tanto las obras de urbanización como, en su caso, las de edificación.

b) En defecto de determinación expresa de los Planes Parciales o Especiales se estipulan los siguientes plazos máximos:

- *Constitución y entrada en funcionamiento de la organización correspondiente al sistema de actuación: 1 año.*
- *Aprobación definitiva del proyecto de compensación o reparcelación: 2 años.*
- *Ejecución de la urbanización: 4 años.*
- *Solicitud de licencia de edificación: 5 años.*
- *Ultimación de las obras de edificación: 2 años.*
(desde la fecha de comienzo de las obras).

Excepto el último, todos los plazos se contarán desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial o Especial.

TITULO CUARTO.
NORMAS DE REGIMEN DEL SUELO

4.1. CAPITULO 1. CLASIFICACION DEL SUELO MUNICIPAL

4.1.1. CLASES, SUBCLASES Y CATEGORIAS DE SUELO

1. Para diferenciar el régimen jurídico del suelo y permitir el desarrollo del Plan General y la correcta aplicación de la presente normativa, el suelo del municipio se clasifica —de acuerdo con la legislación vigente— en:

- *Suelo urbano.*
- *Suelo urbanizable.*
- *Suelo no urbanizable.*

2. En orden a una mayor precisión del régimen jurídico aplicable el Plan General distingue —dentro de cada clase— subclases o categorías según la fase de desarrollo urbano alcanzado en cada una de las etapas.

3. Unas y otras se recogen en el *cuadro nº 4.1* y conceptualmente se desarrollan en los capítulos normativos específicos de cada clase de suelo y en el artículo siguiente.

4.1.2. DEFINICION DE LAS CLASES DE SUELO

4.1.2.a. Suelo Urbano

1. Lo constituye aquél que ha alcanzado un grado de edificación y/o urbanización suficiente para poderlo considerar así y que —a tenor de norma— recoge el propio Plan como tal.

4.1.2.b. Suelo urbanizable

1. Constituyen este suelo los terrenos que por su aptitud para ser urbanizados se recogen como tales en la correspondiente documentación gráfica del Plan.

4.1.2.c. Suelo no urbanizable

1. Está constituido por los terrenos cuyo destino natural es, principalmente, su explotación agropecuaria y por aquellos otros que deben ser especialmente protegidos de todo tipo de desarrollo urbano por presentar valores intrínsecos de tal interés que hacen obligada su conservación y potenciación.

CONSIDERACION DE LAS PARCELAS SINGULARES AISLADAS A EFECTOS DE CLASIFICACION

4.1.3.

1. Atendiendo a su ubicación, este tipo de enclaves —fuera del perímetro principal de suelo urbano— tendrán la consideración que se refleja en el siguiente cuadro:

TIPO DE PARCELA <i>según su grado de consolidación (N. 4.2.2.a)</i>	CLASE DE SUELO EN QUE SE UBICA	
	NO URBANIZABLE	URBANIZABLE
CONSOLIDADA		
≤ 2.000 m ²	no urbanizable	urbano
> 2.000 m ²	urbano	urbano
INSUFICIENTEMENTE CONSOLIDADA		
≤ 2.000 m ²	no urbanizable	urbanizable
> 2.000 m ² residencial	no urbanizable	urbanizable
> 2.000 m ² instalación singular no residencial	no urbanizable	urbano*
SIN CONSOLIDAR	no urbanizable	urbanizable

* tendrá la consideración de suelo urbano sólo la subparcela que de la originaria pueda segregarse en la que su grado de consolidación sea $\geq 2/3$ de la edificabilidad normal tipo o, no verificando este extremo, cuente con una urbanización interior totalmente ejecutada y en servicio, apta para la actividad singular que en ella se desarrolla.

2. Si como resultado de la aplicación del apartado anterior resultasen parcelas potencialmente urbanas, no delimitadas gráficamente como tales, el Ayuntamiento de Granada podrá modificar la delimitación de suelo urbano siguiendo el trámite previsto en los arts. 40 y 41 de la L.S. para incluirlas en dicha delimitación, no considerándose esta alteración como causa de revisión a los efectos de lo previsto en el N. 8.1.1.b de estas Normas Urbanísticas.

ACTUALIZACION GRAFICA DE LA CLASIFICACION

4.1.4.

1. Como consecuencia del desarrollo y ejecución del Plan, los terrenos irán modificando las características propias que justifican su inclusión por el propio Plan en una u otra clase/subclase de suelo. Ello aconseja y hace convenientemen-

te una actualización gráfica de la clasificación en base a las nuevas características del suelo.

2. Esta actualización tendrá por único objeto el grafiado en planos de aquellas alteraciones ocurridas en las clases/subclases de suelo, como consecuencia exclusiva del desarrollo y ejecución del planeamiento.

3. El Ayuntamiento podrá establecer la periodicidad a que esté sujeta la referida actualización.

4.2. CAPITULO 2. DIVISION DEL SUELO EN AMBITOS DE ACTUACION

4.2.1. DIVISION SISTEMATICA

1. Para el desarrollo, gestión y ejecución del Plan General a través de otros planes y proyectos, así como para un mejor entendimiento de la estructura del municipio, en la documentación gráfica se propone una división sistemática del mismo en ámbitos de actuación.

2. En cada caso el ámbito a que la actuación se extienda deberá ajustarse al propuesto por el Plan General atendiendo a sus características y a los efectos —vinculantes o no— y consiguiente posibilidad de modificación de la delimitación contenida en el propio Plan.

3. Los distintos ámbitos de actuación, considerados por el Plan General y que se incluyen en la documentación gráfica, son:

- 1) *Parcela individual*
- 2) *Unidad básica*
- 3) *Subsector*
- 4) *Subzona*
- 5) *Sector*
- 6) *Zona*
- 7) *Distrito*

4. La definición y características de cada uno de estos ámbitos se exponen a continuación.

4.2.2. PARCELA INDIVIDUAL

1. Es producto de la subdivisión de las unidades básicas de uso predominantemente residencial (y, en algunos casos, de unidades o agregaciones de uso in-

ductrial o terciario). Constituye la unidad mínima de actuación —junto con las parcelas singulares— para la ejecución y control de las obras de edificación.

2. Permiten establecer —con la división de la edificación en plantas— el régimen de compatibilidad de usos en su escalón inferior, es decir a *nivel detallado* y de composición de usos básicos.

3. En *suelo urbano* consolidado por edificación el Plan incorpora como división parcelaria la del parcelario catastral vigente.

4. La reorganización o la simple agregación de dos o más parcelas catastrales en este *suelo consolidado*, así como el desarrollo del parcelario en el resto del *suelo urbano*, estarán supeditados a la aprobación —previa o simultánea con la edificación— de un Estudio de Detalle que se extenderá, al menos, a la totalidad de la unidad básica que resulte afectada (excepto si el planeamiento contiene determinaciones suficientes —con carácter vinculante— a este nivel de detalle).

5. Será precisa, asimismo, la aprobación previa o simultánea a la edificación del correspondiente Estudio de Detalle de toda la unidad básica —conteniendo las especificaciones propias de ordenación de volúmenes y de parcelación— cuando el proyecto abarque más de dos tercios de su superficie.

6. La división parcelaria estará simplemente supeditada a la aprobación del correspondiente proyecto de edificación, siempre que de esta división no resulten parcelas inedificables por sus dimensiones (excepto lo especificado en el párrafo anterior).

7. En el *recinto histórico-artístico* se admite la agregación a otras parcelas de las que tengan superficie menor a la mínima que se especifica en las condiciones particulares (Ordenaciones detalladas de carácter uniforme) para el uso pormenorizado asignado que corresponda y siempre que la parcela final resultante no supere el triple de este mínimo. En los restantes supuestos el parcelario del *recinto histórico-artístico (suelo urbano consolidado sometido a conservación)* queda especialmente protegido y sólo se admitirán modificaciones del mismo si con ello se restituye una parcelación histórica recientemente alterada (extremo éste que habrá de quedar suficientemente justificado y documentado) o cuando la nueva parcelación no afecte al tratamiento individualizado de las edificaciones con respecto a la situación precedente (en ambos casos deberá redactarse un Estudio de Detalle sobre toda la unidad básica de carácter residencial afectada).

8. Cualquier otra modificación en el parcelario del *recinto histórico-artístico* no prevista expresamente por este Plan o por los Planes Especiales de carácter integral que lo desarrollen, exigirá la aprobación de un Plan Especial de carácter puntual sobre el *subsector* correspondiente en que se justifique la necesidad y procedencia de la propuesta y su adecuación a las características tipológicas tradicionales y predominantes de la zona.

9. En *suelo urbanizable* la parcelación urbana se fijará a partir de las determinaciones del planeamiento parcial que lo desarrolle. Si el Plan Parcial no in-

cluyera la división en parcelas en forma vinculante, determinará al menos indicativamente los criterios en base a los cuales habrán de parcelarse las unidades básicas, redactándose posteriormente los correspondientes Estudios de Detalle.

10. En todo caso la parcelación del suelo urbanizable deberá establecerse con anterioridad a la aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación/compensación.

11. En *suelo no urbanizable* la parcelación que adopta el Plan General es la del actual parcelario catastral de fincas rústicas. El Plan no establece limitaciones para su modificación remitiéndose —en cuanto a su tramitación y condiciones— a las disposiciones legales que sean de aplicación. No obstante cualquier modificación del parcelario rústico deberá garantizar que la nueva parcelación está exenta de las características propias —forma y dimensiones de las parcelas— de una parcelación urbana.

12. Los Planes Especiales de protección que desarrollen el Plan General en suelo no urbanizable deberán incluir las limitaciones que a estos efectos estimen convenientes.

13. Toda actuación deberá referirse, sin posibilidad de confusión, a la parcela rústica sobre la que se realiza, que quedará así afectada en su totalidad en previsión de futuras actuaciones.

4.2.2.a. Tipos de parcela según el grado de consolidación

1. Dentro del ámbito del Plan General y con independencia de la clase de suelo en que se situen, cabe distinguir —atendiendo al estado y grado de consolidación de la edificación— tres tipos de parcela.

a) Parcela consolidada.

La que ha materializado —en virtud de licencia expresa— una edificabilidad igual o superior a los 2/3 de la asignada por el propio Plan General como normal/uniforme para el correspondiente uso existente o, para usos no residenciales, cuente con urbanización interior totalmente ejecutada y acorde con el uso a que se destina la parcela.

b) Parcela *insuficientemente consolidada* por encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

- Con edificación que no alcanza los 2/3 de la edificabilidad asignada por el Plan General como normal uniforme.
- Con edificación ilegal, expresamente declarada por el Ayuntamiento, o sin haber obtenido la correspondiente licencia.
- Con edificación provisional o no ajustada al uso previsto por el Plan General.
- Con construcciones paralizadas —por causas no imputables a la administración— por un plazo superior a seis meses.

- Con edificación ruinoso, declarada así por el Ayuntamiento de conformidad con la legislación vigente.
- Con edificación derruida, declarada así por el Ayuntamiento por haber desaparecido, o estar en condiciones de inhabilitabilidad, más del 50% de su superficie edificada.

c) *Parcela sin consolidar*

Es la parcela edificable —según el propio Plan General— en la que aún no se ha materializado ninguna construcción.

UNIDAD BASICA

4.2.3.

1. Constituye la unidad de actuación adecuada para la ejecución y control de los conjuntos de edificación —en ordenación uniforme— y de los edificios singulares. Son, por consiguientes, los ámbitos de referencia para establecer el grado de consolidación por la edificación en suelo urbano.
2. Permiten la desagregación espacial a *nivel pormenorizado* propia del planeamiento parcial (o especial en su caso) y a ellas se refieren la asignación y compatibilidades de usos pormenorizados. A la vez son las unidades mínimas para la redacción de Estudios de Detalle.
3. La unidad básica sólo incluirá suelo edificable y espacios libres de propiedad individual o comunitaria ligados a la edificación. Excluye, por tanto, cualquier otro espacio de dominio y uso público.
4. Una unidad básica puede responder a cualquiera de los tipos siguientes:
 - a) *Manzana*: agrupación de parcelas individuales según el modelo tradicional de edificación compacta —con o sin patio—.
 - b) *Agrupación básica*: agrupación de parcelas individuales en otros modelos de ordenación (p.ej.: ordenación abierta, bloques aislados, ...).
 - c) *Parcela singular*: corresponde a edificaciones de carácter singular por sus dimensiones, forma o esquema de organización. Normalmente se corresponden con parcelas de carácter industrial (en edificio exclusivo), terciario, institucional y de equipamiento comunitario —excluidos los de un nivel de detalle— con superficies, por lo general, comprendidas entre 2.000 y 20.000 m².
5. En *suelo urbano pormenorizado* el Plan General delimita las unidades básicas. Pueden, en algunos casos, no corresponderse exactamente con las existentes porque en el plano de pormenorización se incluyen ya algunas rectificaciones o precisiones en las alineaciones así como una consideración distinta a la actual de los espacios libres de edificación.
6. No obstante estas rectificaciones no comportan, en general, su inclusión en algunas de las actuaciones específicas —programadas o no—, pero las nuevas

edificaciones habrán de irse adaptando a la delimitación de unidades básicas recogidas en el Plan.

7. Tendrán consideración de parcela singular, a todos los efectos, no solo las así señaladas en la documentación gráfica del Plan, sino también aquellas otras que con los criterios antes citados en el apartado c) pudieran, en el futuro, delimitarse dentro del suelo urbano (aún cuando su superficie fuera menor de 2.000 m²).

8. En el *resto del suelo urbano (sin pormenorizar o en proceso de reforma)* la delimitación de unidades básicas que se propone lo es a título indicativo pudiendo el correspondiente Plan Especial modificarlas. En el ya *pormenorizado* la delimitación de unidades básicas tiene carácter vinculante y asimismo tienen este carácter las modificaciones introducidas a través del Catálogo de Acciones que, en su conjunto, configuran el plano de Ordenación Física y Alineaciones.

9. Excepción hecha de lo antes indicado para el suelo urbano sin pormenorizar y de pequeñas rectificaciones de detalle, cualquier otra modificación en la delimitación de unidades básicas en suelo urbano sólo podrá hacerse, justificadamente, con motivo de la redacción de un Plan Especial de mejora o reforma de carácter integral que se extienda, al menos, a todo un sector.

10. En *suelo urbanizable*, especialmente en los sectores limítrofes al suelo urbano (sectores de incorporación), el Plan General puede proponer su división en unidades básicas. Esta propuesta tiene, a todos los efectos, carácter indicativo ya que serán los Planes Parciales que lo desarrollen los que incluirán su delimitación entre las determinaciones pormenorizadas que les son propias.

4.2.4. SUBSECTOR

1. Es el resultado de la integración de unidades básicas, con características más o menos homogéneas, en un ámbito adecuado para la ejecución y control de la urbanización por etapas. Como tal, son los ámbitos de referencias para establecer el grado de urbanización alcanzado en el suelo urbano.

2. Cabría, en este sentido, identificar esta división espacial con la de polígono de actuación. Dadas las connotaciones que este último entraña y los distintos criterios de aplicación en la delimitación de unos y otros (en los primeros prevalecen criterios de ordenación física, en los segundos el objetivo primordial es permitir la futura gestión del Plan) es importante no confundirlos. Es obvio que en muchos casos coincidirán y que en los criterios para la delimitación de polígonos se incluyen algunos comunes a ambos.

3. El subsector incluye, además de las unidades básicas en él comprendidas, los espacios libres de dominio y uso público (de tercer orden) que las separan. Estará a su vez limitado por espacios libres de segundo orden o superior.

4. En *suelo urbano* el Plan incluye la delimitación de subsectores que si bien tiene carácter indicativo —pudiendo modificarse con Planes Especiales en operaciones integradas— servirán de criterio básico para: a) la delimitación de polígonos de actuación en suelo urbano, b) la distribución de cargas y beneficios a través de contribuciones especiales en actuaciones aisladas y c) la posible constitución de agrupaciones o entes colaboradores en el mantenimiento de la urbanización interior (por simple agregación de las comunidades de propietarios ya constituidas para las unidades básicas).

5. Tiene consideración de subsector toda instalación singular o autónoma con superficie de parcela superior a las 2 has. o 10 has. respectivamente (o las menores recogidas así expresamente por el propio Plan).

6. En *suelo urbanizable*, aún cuando el Plan General contenga propuestas indicativas en algún sector, serán los Planes Parciales los que habrán de incluir la división en subsectores entre sus determinaciones.

SUBZONA

4.2.5.

1. Constituye el mínimo ámbito de referencia para la asignación de usos globales de forma que, por agregación de subzonas del mismo uso global, se obtiene la delimitación de la zona con uso diferenciado de los demás.

2. Su delimitación se ha efectuado de forma que un sector de suelo —urbano o urbanizable— incluya una o varias subzonas completas con usos globales que pueden ser distintos.

3. Por consiguiente permiten la desagregación espacial a *nivel global* propia del planeamiento general y a ellas se refieren la asignación y compatibilidad de usos globales.

4. Ciertas parcelas singulares (en general de superficie superior a las 2 Has.) tienen, a efectos de asignación de usos globales, el carácter de subzona.

5. En *suelo urbano* el Plan establece la división en subzonas cuyas delimitación sólo podrá ser alterada con un Plan de carácter integral extendido a todo un sector.

6. El *suelo urbanizable programado* la división tiene asimismo carácter vinculante, si bien se admite —atendiendo al criterio con que han sido delimitadas— que el correspondiente Plan Parcial introduzca ajustes en los límites entre distintas subzonas que no supongan alteración en la superficie de ninguna de ellas superior a $\pm 15\%$.

7. Como excepción al párrafo anterior se admiten mayores alteraciones superficiales de subzonas en aquellos supuestos de agrupación de los equipamientos correspondientes a varias de ellas. Estos supuestos y las condiciones a que han de ajustarse se incorporan en la presente Normativa (Reservas de suelo para equipamientos en Suelo Urbanizable).

8. En el resto del suelo urbanizable no se propone delimitación de subzonas, debiendo los PAUs que lo desarrollen incluirla entre sus determinaciones.

4.2.6. SECTOR

1. Constituyen los ámbitos adecuados para el desarrollo del Plan General mediante figuras de planeamiento de carácter integral (planes parciales o especiales).

2. Su delimitación incluye uno o varios subsectores con los espacios libres de segundo orden que los separan y esta, a su vez, limitado por espacios libres de sistemas generales o de primer orden.

3. Como áreas urbanísticas con características homogéneas determinan —junto con las zonas y sus correspondientes usos globales— la estructura general de la ciudad. Un sector comprenderá dentro de sus límites una o varias subzonas completas.

4. Los sectores son el marco de referencia para la limitación de densidades de vivienda y para establecer las dotaciones locales de espacios libres y equipamiento comunitario.

5. En *suelo urbano* el Plan establece su división en sectores que no podrá ser modificada en ningún caso por otras figuras de planeamiento que lo desarrollen (a excepción de ciertos sectores de borde cuyo tratamiento se expone al final).

6. En *suelo urbanizable programado* también el Plan incluye su división en sectores, que —como en el suelo urbano— no podrá ser alterada por los Planes Parciales. Ello sin perjuicio de los ajustes que sean precisos introducir en sus límites a tenor del criterio general con que han sido definidos ya que —aunque en sentido estricto los viales periféricos al sector no se consideran incluidos en el mismo, en tanto el proceso urbanizador no se complete— los límites entre sectores han sido trazados por ejes viales o por situaciones ya consolidadas con anterioridad. Estos ajustes no han de producir alteración en la superficie total del sector superior a $\pm 5\%$.

7. En el desarrollo del suelo urbanizable a través de Planes Parciales, el límite del mismo con el suelo no urbanizable podrá ser reajustado en detalle incorporando los restos de propiedades o unidades de cultivo que con la delimitación del presente Plan pudieran resultar segregados. Este reajuste se atenderá a los siguientes criterios:

- Globalmente no supondrá un incremento superior al 5% de la superficie del Sector propuesto por el Plan General.
- Consideradas de forma individual cada porción que pudiera resultar segregada será, en todo caso, inferior a 2.000 m².
- Deberá justificarse que la porción residual tiene una superficie —como

unidad de cultivo— inferior asimismo a las del entorno próximo lo que haría su explotación inviable.

— Si las parcelas rústicas (unidades de cultivo) colindantes son del mismo propietario que la porción residual, habrá de considerarse el conjunto como un único lote de suelo no urbanizable, no procediendo, en tal caso, su incorporación al suelo urbanizable.

8. Solo se permitirá la extracción de parte de suelo de un sector cuando se trate de llevar a cabo actuaciones no sistemáticas en ejecución de sistemas generales incluidos en su ámbito.

9. Los Planes Parciales que se redacten en suelo urbanizable deberán incluir uno o varios sectores completos. El Plan propone —en este sentido— aquellos sectores que indefectiblemente han de ser conjuntamente desarrollados por el mismo Plan Parcial.

10. En suelo urbanizable no programado la delimitación de sectores es indicativa, correspondiéndose más bien con el área posible de actuación. El Programa de Actuación Urbanística podrá, justificadamente, modificar sus límites (con alteración superficial inferior a $\pm 15\%$) y determinar —en forma definitiva— la división en sectores para todo el área objeto del Programa.

11. Ciertos sectores de suelo urbanizable —indicado en la documentación gráfica— en contacto con sectores de suelo urbano de borde se han considerado como un único sector a efectos de división sistemática. Estos sectores recogidos así en la documentación gráfica y denominados *sectores de incorporación* lo integran —a efectos de desarrollo posterior del Plan— dos sectores diferenciados: uno sobre suelo urbano y otro sobre suelo urbanizable. Los planes que lo desarrollen tendrá pues carácter Especial en el sector de suelo urbano y Parcial en el de suelo urbanizable. Si el planeamiento se redacta de forma conjunta (Plan Parcial y Plan Especial) se denominará asimismo Plan de Incorporación. Alcanzada la fase correspondiente en el proceso urbanizador del suelo urbanizable, en la actualización gráfica de la clasificación se deberá incorporar como parte de un único sector de suelo urbano.

ZONA

4.2.7.

1. Constituye el ámbito de referencia para un uso global único y diferenciado del resto. Como tal la zona es resultado de agregar todas las subzonas con una misma calificación global y son válidas las consideraciones que en su definición se contenían.

2. Hay, por consiguiente, tantas zonas en la ciudad como usos globales distintos se dan en ella (de los adoptados en la correspondiente desagregación de

usos genéricos en usos globales). Una misma zona puede extenderse tanto al suelo urbano como al urbanizable.

3. La división en zonas no se corresponde con la división en sectores de la ciudad ya que los criterios para su delimitación en ambos casos son totalmente distintos, como distintas son asimismo las implicaciones normativas que se derivan en uno y otro ámbito.

4.2.8. DISTRITO

1. Esta división de la ciudad tiene como finalidad primordial racionalizar la división administrativa de la ciudad en áreas que se corresponden a grandes barrios.

2. Un distrito incluye sectores completos de suelo urbano y de suelo urbanizable con algunos caracteres comunes. Son ámbitos de referencia en la determinación de ciertas dotaciones de equipamiento comunitario de carácter general para lograr así una más adecuada distribución de las mismas en el conjunto de la ciudad.

4.3. CAPITULO 3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO

4.3.1. NIVELES DE ASIGNACION

1. El Plan General establece tres niveles de asignación de aprovechamientos —usos y edificabilidades—: *global, pormenorizado y detallado* (sobre parcela o sobre edificación). Estos tres niveles de asignación se corresponden con los niveles de desagregación propios de la ordenación general, parcial y detallada respectivamente.

2. En todo caso, los tres niveles de asignación concurrentes en un ámbito concreto habrán de ser compatibles.

3. Con el presente Plan se asignan niveles globales al suelo urbanizable y urbano, niveles pormenorizados al suelo urbano (excepto el sin pormenorizar o el de instalaciones singulares) y niveles detallados en suelo urbano consolidado (recogiendo la distribución de usos actual sobre parcelas y edificios individuales).

4. Estos niveles de asignación se corresponden con niveles de desagregación espacial distintos. El nivel global estará referido a las zonas/subzonas (e indirectamente al sector que las integra), el nivel pormenorizado a las unidades básicas y el nivel detallado —si es el caso— a las parcelas individuales.

CONCEPTO DE APROVECHAMIENTO

4.3.2.

1. El aprovechamiento asignado por el Plan General en un ámbito concreto será función de dos tipos de determinaciones fundamentales, a saber:
 - a) Las de *uso*, limitativas del tipo de actividad predominante o exclusiva a desarrollar en él.
 - b) Las de *edificabilidad* o intensidad de edificación, que limitan la cantidad de edificación destinada a un determinado uso.
2. De esta forma un mismo aprovechamiento puede obtenerse como resultado de programas que combinen distintos usos y edificabilidades.
3. Los aprovechamientos asignados por el presente Plan General (o por los planes que lo desarrollen) serán la base fundamental para establecer, por una parte, el contenido del derecho de propiedad y, por otra, las condiciones en que ese derecho puede ser materializado. Para atender a ambas finalidades es preciso distinguir dos límites en el aprovechamiento: el *límite normal* y el *límite máximo*.

Aprovechamiento normal y máximo

4.3.2.a.

a) Aprovechamiento normal.

1. Es el aprovechamiento al que, en principio, pueden optar los propietarios del suelo y que el Plan reconoce como base para establecer el contenido del derecho de propiedad.
2. Este aprovechamiento sólo podrá superarse como resultado de una transferencia de aprovechamiento que garantice que el aprovechamiento total en el conjunto de la actuación permanece inalterable, o bien por aplicación de cualquiera de los supuestos contenidos en el N. 4.3.3.

b) Aprovechamiento máximo

1. Es el límite máximo que en cualquier caso se permite materializar en un determinado ámbito. En este sentido cabría también denominarlo aprovechamiento real (el realmente materializable).
2. Este aprovechamiento puede o no coincidir con el normal. Los márgenes de diferencia en caso de no coincidir (el máximo podría ser superior o inferior al normal) permitirán aplicar los mecanismos de transferencia de aprovechamientos en suelo urbano.

Aprovechamiento medio

4.3.2.b.

1. Es el aprovechamiento que el Plan asigna, de forma homogénea, al suelo urbanizable programado. Para homogeneizar los aprovechamientos de las distin-

tas zonas y sectores se han utilizado los criterios legalmente establecidos que se indican en el N. 7.2.3. y se desarrollan en un anejo a la Memoria y Programa de Actuación.

2. El aprovechamiento medio se asigna siempre a nivel global y tiene el carácter de *aprovechamiento normal* según quedó éste definido en el artículo anterior.

4.3.3. CONCESION DE APROVECHAMIENTOS SUPERIORES AL NORMAL

1. Aún cuando el principio general es que la materialización de un aprovechamiento superior al normal, en un determinado ámbito, debe ir acompañada de la correspondiente disminución de aprovechamiento en otro (por transferencia o acumulación), cabe contemplar algunos supuestos en que el Ayuntamiento concederá aprovechamientos superiores al normal —hasta el límite de edificabilidad máxima establecido en cada caso— sin necesidad de detraerlo del asignado a otro ámbito.

Estos supuestos son:

- a) Por transformación del uso pormenorizado de un edificio singular existente o de parte del mismo en otro con coeficiente de aprovechamiento mayor. De no mediar esta concesión implicaría dejar sin aprovechamiento parte de la edificación.
- b) Por cambio del uso detallado de un edificio existente —o del uso básico de una parte del mismo— en otro uso con coeficiente de aprovechamiento mayor. Análogamente al supuesto anterior, de no mediar esta concesión se dejaría sin aprovechamiento parte de la edificación.
- c) En los casos de vivienda unifamiliar integradas en unidades básicas con calificación de “manzana cerrada extensiva” hasta un límite máximo de 2,50 m²/m² siempre que se garantice la permanencia del carácter unifamiliar de la vivienda (aún cuando incluya anejos de despacho profesional, taller artesanal, comercio familiar o similares).
- d) En las mismas condiciones anteriores, las viviendas unifamiliares integradas en unidades básicas con calificación de “agrupación intensiva de vivienda unifamiliar” hasta un límite máximo de 1,50 m²/m².
- e) Cuando se trate de parcelas singulares cuyas instalaciones se destinen en su totalidad a equipamiento o institución de interés público de carácter no lucrativo hasta un límite máximo de vez y media la edificabilidad normal asignada por el Plan.
- f) Cuando se trate de ampliación de instalaciones singulares o autónomas existentes con “uso global definitivo” no residencial, hasta un límite má-

ximo de 0,70 m²/m² y siempre que la nueva edificación se vincule directamente y de forma inequívoca a la actividad principal desarrollada en la citada instalación.

- g) Cuando se trate de garajes en sótano o semisótano no vinculados directamente al servicio de la edificación principal dentro del perímetro de Casco Antiguo y hasta el límite de edificabilidad máxima uniforme que asigna el Plan. Su promoción habrá de destinarse prioritariamente a satisfacer la demanda de los residentes de la zona. Esta concesión se entiende con carácter transitorio en tanto la política municipal de aparcamiento que propone el Plan no haya de modificarse como resultado de los estudios integrales de tráfico que en la actualidad se están elaborando.
2. Además, cualquier concesión de aprovechamiento superior al normal en los anteriores supuestos, deberá cumplir una serie de requisitos que —con carácter general— se enuncian a continuación:
- 1) Deberán siempre respetarse las restantes condiciones de edificación que contiene el Plan (normativa de usos, alturas, etc...).
 - 2) El Ayuntamiento exigirá como contrapartida a tal concesión, la aceptación de cargas similares a las establecidas en *N.4.3.6.a. (párrafo 3)* referidas al exceso de aprovechamiento concedido.
 - 3) En ningún caso —a efectos de posteriores actuaciones— significará aumento del aprovechamiento normal vigente con anterioridad al momento de la concesión.
 - 4) Habrá de justificarse que no se producen daños a terceros.
 - 5) Se formalizará en un Estudio de Detalle —excepto para el supuesto b) anterior (cambio de uso detallado)— cuya documentación justificará debidamente el cumplimiento de todos los requisitos anteriores.
3. No procederá este tipo de concesiones cuando el Ayuntamiento asuma la formalización de una transferencia del exceso de aprovechamiento sobre el normal asignado.

USOS DEL SUELO

Condiciones

1. Los usos del suelo estarán condicionados por las determinaciones del presente Plan General así como por las de los Planes que lo desarrollen, sin perjuicio del cumplimiento —en todo caso— de cuantas normas legales específicas pudieran ser de aplicación.
2. Las condiciones de uso permiten: a) organizar en forma equilibrada las distintas actividades, b) regular sus relaciones de compatibilidad/incompatibilidad, y c) determinar el aprovechamiento de los terrenos.

4.3.4.

4.3.4.a.

4.3.4.b. Usos genéricos. Clases.

Conforme a la legislación vigente se establecen las siguientes clases de uso genérico en correspondencia con las diversas actividades fundamentales posibles en un desarrollo urbano:

1. *Residencial*
2. *Industrial*
3. *Terciario*
4. *Institucional*
5. *Equipamiento comunitario*
6. *Espacios libres*
7. *Comunicaciones y transporte*
8. *Infraestructuras*

2. La definición precisa de cada uno de estos usos se incluye en el Anejo correspondiente (Normativa Especifica de Usos).

4.3.4.c. Usos básicos. Concepto.

1. Se corresponden al máximo nivel de desagregación posible de los anteriores usos genéricos que —por analogía con los mismos— no tienen necesariamente una referencia espacial sobre un ámbito determinado.

2. Sirve de base para, procediendo por agregación, determinar la composición de los distintos tipos de usos —detallados, pormenorizados y globales—, éstos ya sí con una referencia espacial concreta (parcela, unidad básica y zona/subzona, respectivamente).

3. La relación de usos básicos así como la definición y niveles posibles de cada uno se incluyen en el Anejo correspondiente (Normativa Especifica de Usos).

4.3.4.d. Niveles de asignación.

1. A la anterior clasificación de usos genéricos han de referirse los usos en cualquiera de sus tres niveles de asignación espacial —global, pormenorizado o detallado—.

2. La relación de tipos, definición y composición de los mismos se incluyen en el Anejo correspondiente (Normativa Especifica de Usos).

3. La asignación concreta de usos en sus tres niveles se recoge en los Planos de Calificación según la clase de suelo.

4. La *calificación global en suelo urbano* no podrá ser alterada por los Planes Especiales salvo que el uso global en cuestión se refiera a una instalación singular o autónoma (> 2 has).

5. La *calificación global en suelo urbanizable programado* podrá justificadamente, modificarse por los Planes Parciales a otro uso global perteneciente al mismo uso genérico.

6. La *calificación global —genérica— del suelo urbanizable no programado* podrá ser modificada por los Programas de Actuación Urbanística con limitaciones similares a las del suelo programado.

7. La *calificación pormenorizada en suelo urbano* podrá ser modificada por los Planes Especiales.

8. En suelo urbanizable programado los Planes Parciales desarrollarán a nivel pormenorizado la calificación global asignada.

9. La *calificación detallada en suelo urbano* podrá modificarse mediante un Estudio de Detalle.

10. La calificación detallada quedará establecida con las determinaciones de detalle de los Planes Parciales y Especiales, o con los Estudios de Detalle que los desarrollen.

11. Los supuestos de modificación anteriores se entienden sin perjuicio de lo que —en orden a agilizar su tramitación— pueda disponerse en otro sentido por la propia Normativa en algunos casos concretos.

Usos característicos y complementarios

4.3.4.e.

1. Cuando en un ámbito determinado (subzona, unidad básica o parcela individual) coexistan usos distintos, será preciso distinguir cuales de ellos son los característicos, los necesarios y otros usos que pudieran permitirse.

2. *Uso característico*: el predominante (en proporción no inferior al 60% de la superficie construida) que se deriva de la propia calificación. En algún caso puede llegar a constituir un *uso exclusivo*.

3. *Uso complementario*: el que sin ser característico coexiste con él como compatible en el mismo ámbito. Esta coexistencia de usos puede ser obligada (*uso necesario*) o simplemente permitida (*uso posible*).

4. *Uso prohibido*: todo aquel no incluido en cualquiera de los anteriores por razones de incompatibilidad.

COMPATIBILIDAD DE USOS

4.3.5.

1. Los tres niveles de asignación de usos —global, pormenorizado y detallado— concurrentes en un determinado ámbito habrán de ser compatibles entre sí. Las compatibilidades de uso se reflejan —relacionando unos niveles con otros de nivel superior— en los cuadros del correspondiente Anejo.

2. Para establecer estas relaciones a tres escalas distintas, los cuadros se refieren a:

- a) Las relaciones de compatibilidad entre distintos usos básicos que puedan coexistir en una misma parcela (singular o no).
- b) Las relaciones de compatibilidad entre los usos detallados propuestos por estas Normas y el uso pormenorizado de la unidad básica (según sea residencial, industrial, terciario, institucional o equipamiento).
- c) Las relaciones de compatibilidad de los usos pormenorizados propuestos por estas Normas y el uso global de zona/subzona correspondiente.

3. Los Planes Parciales o Especiales de carácter integral podrán, justificadamente, adoptar una relación distinta de tipos de usos pormenorizados y detallados a la propuesta en el presente Plan, así como sus propias condiciones de compatibilidad posibles en estos dos niveles.

4. Para determinar la compatibilidad o no de un uso es preciso, simultáneamente, determinar si el uso en cuestión es característico o complementario (necesario o posible). En caso contrario se considera prohibido o, lo que es lo mismo, incompatible.

4.3.6. TRANSFORMACION Y CAMBIO DE USOS

1. Se entiende por *transformación de uso* la alteración del uso pormenorizado asignado a una unidad básica o del global de una zona/subzona por otros distintos del mismo nivel —pormenorizado o global—.

2. A diferencia de una transformación, el *cambio de uso* implica sólo una alteración del uso detallado de una parcela individual o de la composición de usos básicos que integran el citado uso detallado.

3. El Plan recoge una serie de propuestas de transformación y cambio de los usos inicialmente asignados en suelo urbano. Estas propuestas se incluyen en el *Catálogo de Acciones* que forma parte del Programa.

4. Aparte de éstas, en el periodo de vigencia del Plan podrán plantearse otras transformaciones o cambios de uso —tanto en suelo urbano como en el urbanizable— que habrán de atenderse, en lo esencial, a los mismos criterios y condiciones —comunes y específicas de cada clase de suelo— con que han sido planteadas las que el Plan incorpora.

4.3.6.a. Condiciones generales de transformación

1. El uso atribuido previo a la transformación/cambio no forme parte de los compromisos —obligaciones o cargas— específicamente establecidos por un planeamiento anterior.

2. No se aumente el aprovechamiento total del ámbito objeto de la transformación/cambio, teniendo en cuenta para ello lo especificado en las *Normas 3.1.3.d. (Transferencias de aprovechamiento urbanístico)* y *4.3.3. (Concesión de aprovechamientos superiores al normal)*. A tal fin se aplicarán los coeficientes de uso del cuadro que se incluye en la Normativa específica, en función de los usos genéricos en que estén encuadrados el inicialmente asignado y el nuevo uso propuesto.

3. Se acepten —en suelo urbano— cargas similares a las del suelo urbanizable (excepto la cesión del 10% del aprovechamiento) si la transformación afecta, al menos a una unidad básica completa. Estas cargas se refieren a la cesión de suelo para equipamientos y espacios libres (que podrán ser sustituidas por indemnización en metálico si por el tamaño de la actuación no se justificaran) y a la contribución de los costes de urbanización y conservación.

4. La transformación/cambio no sea contraria a la política municipal de conservación de usos basada, cuando menos, en:

- a) mantener el suelo para equipamientos y espacios libres en las zonas que presenten déficit de ellos.
- b) potenciar el uso residencial en el recinto central, lugar donde tiende a ser desplazado por determinados usos terciarios más rentables (oficinas y comercio).
- c) mantener los enclaves de industrias urbanas en el núcleo urbano para así atender a las demandas de actividades productivas dentro del perímetro urbano.

A este respecto el Ayuntamiento podrá hacer más explícitas —tramitando las Ordenanzas correspondientes— las condiciones a que han de sujetarse las transformaciones/cambios de uso en cada zona, basadas en una política que tienda a la conservación de aquellos que sean de interés.

5. Se verifiquen —en todo caso— las condiciones de compatibilidad entre el nuevo uso propuesto y el uso asignado al nivel superior.

EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD

4.3.7.

1. La intensidad —cantidad— de uso, junto al tipo —calidad— de uso permitido, determinarán básicamente el aprovechamiento de los terrenos.

2. La *intensidad de uso* es sinónimo de *edificabilidad*, esto es: relación entre la superficie o volumen construido y la superficie de los terrenos. Pero también se refiere a la *densidad residencial*: relación entre el número de unidades de vivienda edificables y la superficie del terreno.

3. La *edificabilidad* constituirá la componente esencial del aprovechamiento para establecer el contenido del derecho de propiedad. La *densidad* introducirá

limitaciones adicionales —relativas al número de viviendas— sin perjuicio de la edificabilidad.

4. Para la regulación de la edificabilidad y de la densidad será siempre necesario referirse al ámbito de referencia sobre el que se aplica y al nivel —global, pormenorizado o detallado— y tipo de actuación que corresponda.

5. El cumplimiento de las normas comunes de calidad ambiental y las condiciones de ordenación —forma, altura, retranqueos, etc.— de la edificación, podrán reducir los aprovechamientos por debajo de los límites de edificabilidad uniforme de los correspondientes cuadros sin derecho a indemnización.

6. Las condiciones de edificabilidad, junto con las de uso y las de calidad (en lo referente a reservas y estándares de suelo) serán la base esencial para la elaboración de los programas de necesidades que habrán de desarrollarse con los Planes Parciales y Especiales y con los Estudios de Detalle.

TITULO QUINTO.
NORMAS DE DISEÑO Y CALIDAD

5.1. CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO Y CALIDAD

1. Las actuaciones deberán ajustarse, además de a las normas de actuación e intervención y a las normas sobre régimen del suelo, a las condiciones generales de diseño y calidad establecidas en este título y a las específicas de cada clase de suelo.

2. Las normas de diseño y calidad garantizan el funcionamiento de la ciudad y la satisfacción de sus usuarios. El Ayuntamiento, en colaboración con éstos, velará por el mantenimiento de los niveles de calidad y diseño exigidos por la legislación vigente y desarrollará los planes y programas de actuación necesarios para mejorar los déficits de calidad acumulados en la ciudad.

5.1.1. NIVELES DE DISEÑO Y CALIDAD

5.1.1.a. Ordenación general

1. Las actuaciones de planeamiento y ejecución de obras se ajustarán a las determinaciones de ordenación general incluidas en las presentes Normas.

2. Los sistemas generales de espacios libres, equipo comunitario y sistema viario —esenciales en la definición de la Estructura General— se desarrollarán en lo referente a reserva de suelo, mediante Planes Parciales y, en lo referente a ejecución, mediante Planes Especiales y Proyectos de obras de urbanización y edificación.

3. En su redacción habrán de tenerse en cuenta:

— Las cesiones obligatorias de suelo impuestas a los propietarios con el Plan General.

— Los estándares de reserva para espacios libres y equipo comunitario adjuntos a estas Normas.

— Las indicaciones incluidas en la Estrategia Municipal y la propuesta de Estructura General.

4. En el diseño del sistema viario general, habrán de tenerse en cuenta los estándares e instrucciones de la Dirección General de Carreteras así como los establecidos en el correspondiente anejo.

5.1.1.b. Ordenación parcial o local

1. Las actuaciones de planeamiento parcial o especial en su caso se ajustarán, además, a las siguientes condiciones:

— Las reservas de espacios libres y equipo comunitario interiores al ámbito de actuación se ajustarán a los correspondientes estándares de las Normas específicas de diseño y calidad y, además, al Reglamento de Planeamiento de la vigente Ley del Suelo.

— En el trazado del sistema viario se hará referencia al anejo de “Estándares para vías rodadas” contenido en las Ordenanzas.

— Para la organización de las masas de edificación y la ordenación pormenorizada —y en detalle si fuera el caso— de las unidades básicas residenciales e industriales, se referirán a las condiciones incluidas en las Ordenanzas del Plan (“Ordenanzas Detalladas”).

2. Los Planes Parciales y Especiales prestarán especial atención, en sus propuestas y documentación, a la organización y composición del espacio público. El diseño de los espacios públicos se referirá a las características formales de los definidos entre alienaciones, masas o bloques de edificación e incluirá, junto a aspectos funcionales y de uso, consideraciones sobre la composición en tres dimensiones de los distintos espacios —calles, plazas y similares— y sobre las secuencias de unos espacios con otros. Especialmente se cuidará de:

— *La organización de los espacios libres públicos, itinerarios y paseos peatonales.*

— *La dotación y organización de los aparcamientos.*

— *La relación entre vías de acceso y edificación.*

— *El cerramiento del espacio urbano* (alineaciones de las fachadas y cerramientos de parcelas).

— *La forma del terreno natural y el ya transformado* (rasantes, taludes y contenciones).

— *Las masas de arbolado.*

— *Otros aspectos que contribuyen a la calidad visual y funcional de la escena urbana.*

Ordenación en detalle

5.1.1.c.

1. La ordenación en detalle de las unidades básicas residenciales definidas con la presente Normativa, se atenderá a lo especificado en las Ordenanzas del Plan (“Ordenaciones Detalladas”) —manzana cerrada compacta, manzana con patio, bloques abiertos y viviendas unifamiliares— y, si es el caso, a las correspondientes a otros usos no residenciales.

2. Los Estudios de Detalle sobre unidades básicas completas y los Planes Parciales y Especiales con determinaciones de detalle podrán adoptar una cualquiera de las ordenaciones detalladas o plantear ordenaciones específicas que difieran de ellas. En este último caso, para la aprobación por el Ayuntamiento,

deberá justificarse la necesidad o conveniencia de prescindir de las ordenaciones detalladas que en esta Normativa se incluyen.

3. Los desarrollos residenciales en todo caso, y los industriales y terciarios cuando incluyan agrupaciones de parcelas individuales de pequeño tamaño, deberán ordenarse hasta el nivel de detalle, bien mediante Planes Parciales que alcancen este nivel, bien mediante Estudios de Detalle que los desarrollen.

4. Las ordenaciones en detalle, caso de adoptar alguno de los tipos que contemplan estas Normas, necesitarán tan solo determinar el parcelario y el tipo de ordenación aplicable. Si optan por ordenaciones específicas deberán, además de determinar el parcelario, desarrollar sobre él la tipología de edificación propuesta para lo cual será necesario definir las plantas de acceso, cubierta y tipo, así como las secciones más características de la edificación.

5. Cuando los Estudios de Detalle o las determinaciones detalladas de los Planes Parciales o Especiales propongan en el parcelario espacios mancomunados, deberá quedar claramente determinada la relación entre éstos y los espacios de uso y dominio público y con las parcelas individuales edificables.

5.1.2. EXIGENCIAS EN LA URBANIZACION Y EN LA EDIFICACION

5.1.2.a. Obras y proyectos de urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización se referirán a las normas e instrucciones para el desarrollo de proyectos de urbanización establecidas en las Ordenanzas del Plan General.

2. Los Proyectos de Urbanización tratarán con especial detalle, además de la pavimentación superficial y las infraestructuras, los aspectos de jardinería, arbolado y mobiliario urbano.

5.1.2.b. Calidad y diseño de la edificación

1. Los proyectos de edificación residencial se adaptarán a las condiciones particulares de uso y edificación de la Normativa adjunta a la presente normativa y a las Normas de Diseño y Calidad, fijadas por el MOPU para viviendas sociales, en lo relativo a:

- a) *condiciones de los edificios de vivienda;*
- b) *condiciones de las viviendas, individuales y colectivas, y de los espacios colectivos;*
- c) *condiciones de los espacios comunes y anejos a las viviendas;*

d) locales comerciales;

e) aparcamiento y garages.

(todo ello sin perjuicio del cumplimiento de los aspectos regulados directamente por la Ley del Suelo y sus Reglamentos).

2. En lo relativo a instalaciones y otras infraestructuras de la edificación, se aplicarán las normas específicas vigentes en la materia.

Conservación de los edificios y conjuntos

5.1.2.c.

1. El Ayuntamiento exigirá el exacto cumplimiento de las obligaciones relativas al mantenimiento y a la conservación de las edificaciones, derivadas de la vigente Ley del Suelo y de sus Reglamentos.

2. Como medida de protección de edificios y conjuntos de interés se incorpora a la documentación del Plan una normativa específica con su correspondiente catálogo.

3. En lo relativo a la adaptación de las construcciones al medio en que se sitúen se estará, en todo caso, a lo dispuesto en la *Ley del Suelo —artículos 73 y 86—* para edificaciones en medio urbano y rural.

4. Para garantizar la conservación y mantenimiento de los terrenos o edificaciones en general se estará a lo dispuesto en los *artículos 181 y 182 de la Ley del Suelo* sobre régimen para la conservación y mantenimiento de terrenos y edificios individuales.

CALIDAD AMBIENTAL

5.1.3.

1. Las actuaciones urbanas y el uso de los terrenos y de las edificaciones habrán de plantearse en orden al mantenimiento y mejora de la calidad del medio ambiente, tanto natural y agrícola como urbano.

2. En concreto se aplicarán estrictas medidas para el control de la contaminación causada por:

— *Emisión de ruidos en actividades productivas o por los diversos sistemas de transporte.*

— *Emisión de humos y gases.*

— *Saneamiento, depuración y vertido de aguas industriales y fecales.*

— *Vertido y eliminación de residuos urbanos.*

— *Excavaciones de tierras y explotaciones de canteras.*

3. Para el control de las correspondientes actividades, o de sus efectos sobre el medio ambiente, el Ayuntamiento exigirá el estricto cumplimiento de la legislación específica vigente en la materia y desarrollará un programa de medidas y ordenanzas municipales para un control más efectivo.

5.1.3.a. Estudios de Impacto

1. Para el control de las actuaciones de gran tamaño o de efectos previsiblemente notables sobre el medio circundante (urbano o rural) será necesario realizar estudios de impacto en los que se puedan evaluar las consecuencias de su implantación, ya sean edificaciones, instalaciones u otras. El Ayuntamiento podrá exigir que el contenido de los estudios se adapte a las legislaciones nacionales o extranjeras vigentes en la materia, o bien podrá establecer su propia normativa a estos efectos.

TITULO SEXTO.
NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO

6.1. CAPITULO 1. FINALIDAD E INSTRUMENTACION

6.1.1. AMBITO DE APLICACION

1. El presente título normativo —específico de suelo urbano— será de aplicación a las actuaciones en el suelo así clasificado por el presente Plan General y en aquél otro que, en desarrollo del propio Plan, vaya adquiriendo tal consideración.

6.1.2. FINALIDAD DE LA ORDENACION DEL SUELO URBANO

1. En el Suelo Urbano, el Plan General recoge la situación urbanística existente. En primer lugar para *acabarla* —llevando a término los procesos de ejecución en ella iniciados—, en segundo lugar para *mejorarla* —mediante su reforma o rectificación— adecuándola a las exigencias legales y a los objetivos propios del Plan General y, finalmente, para *conservarla*, garantizando su mantenimiento y protegiendo su edificación de la demolición prematura e innecesaria.

6.1.3. INSTRUMENTACION CONTENIDA EN EL PLAN GENERAL

1. El Plan General matiza la realidad urbanística existente mediante la subclasificación de todo el suelo urbano.

2. En el suelo ya edificado recoge la realidad y reconoce los derechos ya consolidados mediante la calificación pormenorizada de aprovechamientos. Ello sin perjuicio de las operaciones de reforma que el Ayuntamiento pueda iniciar.

3. En el suelo todavía no edificado se establecen nuevas condiciones de aprovechamiento y edificación para que pueda proseguir la actividad constructora. Además, en algunos casos, propone su transformación en base a un nuevo trazado.

4. Incluye un Catálogo de Acciones necesarias para adaptar la realidad existente a las nuevas previsiones.

5. Determina, de entre estas acciones, las que tienen carácter vinculante, que son —además— programadas, diferenciándolas de las que tienen carácter meramente indicativo.

6. Establece los mecanismos para actuar en los diversos casos.

6.1.3.a. Niveles de determinación

1. En suelo urbano el Plan General establece sus determinaciones a tres niveles:

- a) *Nivel global, o nivel básico* de determinación del Plan General y que, por tanto, no podrá ser modificado sin que se modifique simultáneamente el presente Plan General.
- b) *Nivel pormenorizado*, que el mismo Plan General introduce en desarrollo del anterior y que, por ser el nivel propio de los planes parciales y especiales, podrá ser modificado mediante un Plan Especial.
- c) *Nivel detallado*, que debe alcanzarse en el suelo calificado de residencial. Este nivel de desagregación podrá modificarse mediante un Estudio de Detalle.

Instrumentos en desarrollo del Plan

6.1.3.b.

1. Las acciones en ejecución del Plan General deberán estar, en todo caso, basadas en las determinaciones que el propio Plan contiene o del oportuno Plan Especial o Estudio de Detalle que lo desarrolle.

2. Cuando las previsiones del Plan General no hubieran alcanzado el suficiente grado de pormenorización será necesaria la formulación de un Plan Especial.

3. Será igualmente necesaria la formulación de un Plan Especial o Estudio de Detalle (según el nivel —pormenorizados o detallado— propio de sus determinaciones) cuando se trate de llevar a cabo acciones en ejecución de las previsiones del Plan General no vinculantes.

4. Las determinaciones del Plan General o Especial, según sea el caso, podrán desarrollarse o modificarse a nivel de detalle con el correspondiente Estudio de Detalle.

5. Para la realización de obras de edificación será necesaria, en todo caso, la formalización de un proyecto de edificación.

INTERDEPENDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DEL SUELO URBANO Y DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

6.1.4.

1. Las actuaciones habrán de llevarse por separado en el suelo urbano y en el suelo urbanizable. Sin embargo, en orden a una mayor eficacia, se podrán plantear acciones sobre polígonos o unidades de actuación en suelo urbano conjuntamente con el desarrollo y ejecución de sectores del suelo urbanizable programado. En este caso la tramitación deberá llevarse en expedientes separados para cada una de las clases de suelo.

2. No obstante la tramitación de Planes de Incorporación —Plan Parcial y Plan Especial conjuntos— sobre sectores de borde que incluyen suelo urbano y urbanizable (*ver N. 4.2.6.*) podrá hacerse en un mismo expediente.

3. En el desarrollo del Plan General se fomentará este tipo de acciones conjuntas.

6.2. CAPITULO 2. NORMAS DE ACTUACION

6.2.1. TIPOS DE ACTUACION EN SUELO URBANO

6.2.1.a. Actuaciones características y prohibidas

1. Se considerarán actuaciones características y necesarias, todas aquellas que tiendan al *acabado, mejora o conservación del núcleo urbano actual.*

2. Las actuaciones características de *acabado* serán las de edificación, así como las de conexión y remate de la urbanización asociadas a ella.

3. Las actuaciones características de *mejora* comprenderán todas las necesarias para la reforma; desde las de programación y planeamiento —especial y de detalle— hasta las de ejecución de la edificación y, entre ellas, las correspondientes a las fases de reparcelación y de ejecución de la nueva urbanización, definidas en *N.2.1.3.a.*

4. Las actuaciones características de *conservación* comprenderán, tanto las relacionadas con el mantenimiento y la conservación normales —de la edificación y de la urbanización— como las de reparación, reforma, restauración y rehabilitación de la edificación.

5. Se permitirán los cambios y transformaciones de los usos existentes, siempre que se sujeten a las condiciones fijadas en estas mismas Normas.

6. Se permitirá también la sustitución de edificaciones, siempre que no afecte a edificios de especial interés incluidos en el Catálogo del presente Plan General.

7. Se permitirá la utilización eventual de terrenos y solares, limitándola a los usos fijados en estas Normas.

6.2.1.b. Actuaciones de planeamiento y ejecución

1. El acabado de las zonas todavía no consolidadas en el suelo urbano, se realizará normalmente mediante acciones de edificación y las de urbanización

—conexión y remate— que vengan asociadas a las de edificación. Cuando se trate de acabar zonas insuficientemente pormenorizadas, las acciones de urbanización y edificación deberá ir precedidas de las correspondientes actuaciones de planeamiento y gestión.

2. La mejora de los déficits en suelo urbano, exigirá en muchos casos acometer la reforma de ámbitos que serán considerados como Areas de Actuación.

3. Todas las acciones de ejecución —reparcelación y obras de urbanización y edificación— deberán hacerse en desarrollo de las determinaciones a nivel pormenorizado o de detalle establecidas con el presente Plan General.

4. Cuando la reforma exija la modificación de estas determinaciones será necesaria la aprobación, previa o simultánea, del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle, aún cuando se trate de reformas previstas en el Plan General pero que no formen parte de sus determinaciones programadas o vinculantes. Estas últimas necesitarán de la aprobación previa o simultánea de un Plan Especial solo en los casos en que así se establece en el correspondiente Catálogo de Acciones del presente Plan.

Actuaciones públicas y privadas

6.2.1.c.

1. Las acciones de acabado, sustitución y mejora de la edificación se llevarán a cabo, preferentemente, por los particulares, así como las obras de urbanización cuando estén vinculadas a las de edificación.

2. Las acciones dirigidas a la mejora del viario, los espacios libres y el equipo comunitario, así como de las condiciones de la urbanización se llevarán a cabo, preferentemente, por iniciativa y ejecución municipales.

3. El Ayuntamiento fomentará la sustitución de su propia iniciativa por la privada siempre que las actuaciones puedan ser económicamente autosuficientes. Recabará asimismo la colaboración de los particulares cuando no se garantice la autosuficiencia de la actuación.

4. Las actuaciones particulares serán individuales, cuando afecten a una sola propiedad, y múltiples o colectivas, cuando afecten a dos o más propietarios.

5. En suelo urbano se procurará reducir el número de propietarios afectados por la actuación aunque sea a costa de multiplicar el número de las operaciones aisladas.

Actuaciones sistemáticas y no sistemáticas

6.2.1.d.

1. Las actuaciones de acabado, reforma y conservación podrán llevarse a cabo como *operaciones integrales* con una finalidad múltiple o como *operaciones*

puntuales con una finalidad específica. En el primer caso se tratará de *actuaciones sistemáticas*; en el segundo de *actuaciones no sistemáticas*. Entre las segundas distinguir las que comportan la delimitación de un *Area de Actuación de las denominadas actuaciones aisladas* que no comportan dicha delimitación.

2. Las *actuaciones sistemáticas* permitirán el desarrollo y ejecución de un Plan Especial de reforma Interior del tipo definido en el *artº 83.b del R.P.* (que contendrá la totalidad de las determinaciones y documentos correspondientes a los Planes Parciales) y se extenderán a la totalidad de un sector o, al menos, de un subsector que permita:

- *Un planteamiento racional del trazado, reserva y cesión de vías y espacios públicos, así como de los equipamientos colectivos.*
- *La justa distribución de las cargas y beneficios.*
- *La autofinanciación económica de la actuación.*

3. Estas actuaciones se formalizarán mediante expedientes de reparcelación o compensación completa (o sistemática) y requerirán la redacción de un proyecto de urbanización que integre la totalidad de las infraestructuras.

4. Las *actuaciones no sistemáticas* que comporten la delimitación de un *Area de Actuación* se llevarán normalmente a cabo para la ejecución del presente Plan General, bien directamente o —en desarrollo de éste— por un Plan Especial del tipo previsto en el *artº 83.a del R.P.* (que contendrá las determinaciones y documentos correspondientes a los Planes Parciales, que guarden relación con su finalidad o finalidades específicas).

6.2.2. PROGRAMA DE ACTUACION EN SUELO URBANO

6.2.2.a. Catálogo de Acciones

1. La programación de actuaciones —públicas y privadas— viene en gran medida determinada por el Catálogo de Acciones en suelo urbano que el Plan General incorpora al Programa de Actuación Urbanística.

2. El catálogo de acciones incluye las que han de llevarse a cabo para modificar la realidad actual conduciéndola a la propuesta por el Plan General.

3. El catálogo de acciones es el resultado de contrastar la ordenación actual y la calificación pormenorizada inicial —reflejo de la realidad existente— con la nueva ordenación física y las transformaciones de uso que propone el Plan.

6.2.2.b. Acciones programadas

1. Acciones programadas son las incluidas como tales en el Programa de Actuación del Plan General y las que el Ayuntamiento —en desarrollo y ejecución

de Planes Especiales— pueda programar en lo sucesivo al determinar éstos los plazos de ejecución, el programa de necesidades y los recursos de todo tipo disponibles para su ejecución.

2. Para llevar a efecto la inclusión o exclusión de acciones en el correspondiente catálogo, o para modificarlo, el procedimiento a seguir será el mismo que establece el *artº 158 del R.P.* para la revisión cuatrienal del Programa.

SISTEMAS DE ACTUACION

6.2.3.

1. El Plan General atribuye un sistema de actuación —de entre los varios previstos legalmente— a cada una de las acciones catalogadas en suelo urbano con un carácter meramente indicativo y nunca vinculante.

2. El sistema de actuación que proceda y la delimitación definitiva del ámbito de actuación habrán de determinarse, en forma vinculante, previa o simultáneamente a iniciarse la ejecución de dicha actuación.

3. El sistema así establecido podrá modificarse por el Ayuntamiento —de oficio o a instancia de parte— cuando ello no incida en las previsiones económico-financieras o en los plazos de ejecución previstos por el planeamiento.

Criterios para determinar el sistema de actuación

6.2.3.a.

1. El Ayuntamiento determinará, en cada caso, el sistema de actuación según los siguientes criterios:

a) Cuando se trate de *actuaciones sistemáticas*, se aplicarán los sistemas de compensación, cooperación o expropiación.

b) Tratándose de *actuaciones no sistemáticas* que impliquen una modificación, restricción o esterilización del aprovechamiento atribuido a determinadas parcelas, serán preferidos los sistemas capaces de redistribuir materialmente los aprovechamientos y que comparten un mínimo de indemnización económica, es decir: la reparcelación material, las transferencias y la acumulación de aprovechamientos.

c) Cuando no fuese posible o conveniente la redistribución material del aprovechamiento por los procedimientos anteriores se optará por la reparcelación económica o por la expropiación con imposición de contribuciones especiales.

Distribución de cargas en el área de actuación

6.2.3.b.

1. Ya sean actuaciones sistemáticas o no sistemáticas, si éstas son autosufi-

cientes económicamente la distribución de cargas se hará conforme al correspondiente sistema de actuación.

2. El Ayuntamiento procurará, en todo caso, que la ejecución de una actuación permita su autosuficiencia económica.

3. Cuando ello no sea posible —porque el coste de las cesiones de suelo y/o de la urbanización, resulte desproporcionado con los beneficios obtenidos por los titulares de los terrenos incluidos en la actuación— se repartirá entre éstos la parte del coste que fije el Ayuntamiento; el resto será asumido por éste último que, a su vez, podrá repercutirlo en un ámbito más extenso que se considere beneficiado por la actuación de que se trate.

4. A estos efectos la delimitación del ámbito deberá incluir subsectores completos, excluyéndose aquellos a los que no sea imputable, cuando menos un 5% del beneficio total de la actuación —según la estimación municipal que deberá ser fundamentada—.

5. La participación de los propietarios en las cargas será proporcional al valor urbanístico de sus respectivas fincas, que es función del aprovechamiento normal asignado por el Plan y demás circunstancias legalmente establecidas.

6.2.3.c. Criterios para la aplicación de contribuciones especiales

1. Cuando se trate de *actuaciones no sistemáticas y no autosuficientes* que den lugar a la imposición de contribuciones especiales, se tendrán en cuenta los siguientes criterios para su distribución:

- a) Se determinará el ámbito que se considere beneficiado por la actuación que motiva las contribuciones, en el que se incluirá no solo el subsector en que se ubique la actuación, sino también los circundantes en que sea perceptible la influencia de la actuación y, en virtud de ello, así se declare por el Ayuntamiento.
- b) A tal efecto se establecerán, con carácter general y previo por el Ayuntamiento, los criterios específicos para medir la influencia de cada tipo de actuación en relación con la mejora que comporta.
- c) El beneficio derivado de cada actuación se calculará, para cada uno de los subsectores afectados, a partir del coste total de la actuación.
- d) La contribución individual se establecerá en función de:
 - el beneficio que la actuación haya de producir en el subsector en que se encuentre la propiedad.
 - el índice de participación que se haya fijado para ese subsector en orden a costear los gastos entre los propietarios y el Ayuntamiento.
 - la diferente obligación de contribuir de cada uno de los propietarios incluidos en el subsector.

- e) La participación global de cada subsector al coste total se establecerá por el Ayuntamiento teniendo en cuenta su situación deficitaria en relación con los restantes subsectores.
- f) La participación máxima de cada subsector no podrá exceder de los límites legales y la mínima será, en cualquier caso, superior al 10% del coste global de la actuación. Los costes no cubiertos correrán de cuenta del Ayuntamiento.
- g) En cada subsector el reparto del importe asignado al mismo se hará entre los titulares de los inmuebles radicados en el mismo en base a los criterios legales de derrama.

DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUELO URBANO

6.2.4.

Derecho al aprovechamiento urbanístico

6.2.4.a.

1. El Plan General determina, con el plano de calificación pormenorizada del suelo urbano y las condiciones de aprovechamiento —uso y edificabilidad— contenidas en esta normativa, el *aprovechamiento urbanístico normal* que los titulares de los terrenos pueden incorporar a su derecho de propiedad.

2. El *aprovechamiento normal* atribuido a los terrenos por el Plan General se materializará en los propios terrenos o en otros que, como resultado de las propuestas y de la subsiguiente gestión urbanística, pudieran corresponder a sus titulares.

3. Los propietarios de parcelas aptas para la edificación tendrá derecho a materializar en ellos su respectivo aprovechamiento siempre que se den las condiciones fijadas en el *N. 6.3.2.a de esta Normativa*. El ejercicio de este derecho quedará en suspenso cuando el Ayuntamiento decida, asimismo, la suspensión del otorgamiento de licencias, conforme a lo establecido en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

4. Si como consecuencia del presente Plan —o del planeamiento especial que lo desarrolle— los propietarios de los terrenos comprendidos en un ámbito no pudieran materializar en ellos su respectivo aprovechamiento normal, podrán actuar por reparcelación para la justa distribución de cargas y beneficios.

5. A efectos del régimen urbanístico del derecho de propiedad el Plan garantiza que durante los cuatro años siguientes a su entrada en vigor, los propietarios de suelo urbano —consolidado o urbanizado— podrán materializar, con sujeción a las determinaciones del Plan y el cumplimiento de los deberes correspondientes, el aprovechamiento urbanístico normal asignado.

6.2.4.b. Valoración de derechos en suelo urbano

1. Los propietarios de fincas de suelo urbano tendrán un derecho —a efectos de distribución de cargas y beneficios o de su indemnización por el Ayuntamiento— proporcional al valor urbanístico de sus respectivas fincas.

2. Este valor se fijará en función de:

a) El aprovechamiento normal atribuido a cada una de las fincas por el Plan General.

b) Las circunstancias siguientes:

— Ubicación de la finca en relación a los centros urbanos de la ciudad barrio.

— Calidad, edad y estado de la edificación existente si la hubiere.

— Interés de la edificación existente o prevista en razón a consideraciones históricas, tipológicas de diseño, etc...

— Grado de urbanización medido en los términos que se establecen en los artículos 149-151 del R.G.

3. Las circunstancias señaladas en el apartado b) anterior se tendrán en cuenta cuando supongan un dato diferencial en la valoración superior en $\pm 5\%$ sin que pueda exceder en ningún caso del 15% del valor obtenido en a) individualizado para finca.

6.2.5. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS EN SUELO URBANO

6.2.5.a. Plazos de ejecución de la edificación

1. Los propietarios de parcelas aptas para la edificación, tanto en el suelo urbano consolidado como en el urbano urbanizado, deberán iniciar la edificación en el plazo de 2 años contados desde la publicación de la aprobación definitiva del presente Plan.

2. A los efectos anteriores tendrán la consideración de parcelas aptas para la edificación, no solo las parcelas libres de edificación que merezcan la calificación del solar, sino las insuficientemente consolidadas según lo dispuesto en la *N. 4.2.2.a. de las Normas*. En este segundo supuesto, el plazo de 2 años se contará desde que el Ayuntamiento acuerde su inclusión en el Registro Municipal de Solares (siempre que radiquen en suelo urbano consolidado o urbanizado).

3. En el suelo urbano sin pormenorizar los plazos para iniciar la edificación serán los que establezca el respectivo Plan Especial.

4. Cuando no se emprenda o siga a ritmo normal la edificación los terrenos quedarán sujeto al régimen que sobre edificación forzosa se contiene en los *artículo 154-163 de la Ley del Suelo* y normativa complementaria.

5. Salvo disposición expresa de los planes especiales, toda obra o instalación en suelo urbano deberá ser concluida en el plazo de 2 años, contados desde la fecha de su inicio. Este plazo podrá ser prorrogado por el Ayuntamiento en 6 meses más cuando medie causa justificada a su juicio y se solicite antes de su vencimiento por el interesado.

6. Si al vencimiento del plazo fijado para la conclusión de la obra o instalación —o de la prórroga, en su caso— resta por realizar un 15% de la misma (según proyecto) se presumirá que ha existido paralización a efectos de la declaración municipal correspondiente y su catalogación como construcción paralizada. Esta declaración comportará la caducidad de la licencia.

Obligaciones y limitaciones unidas a la facultad de edificar

6.2.5.b.

1. El suelo urbano estará sujeto, entre otras, a la limitación de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela tenga la condición de solar. A estos efectos tendrán la consideración de solar las parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las siguientes características:

- *Que estén urbanizadas en el grado normal que señala el artº 149 del Reglamento de Gestión.*
- *Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.*
- *Que estén ordenadas a nivel de detalle.*

2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, tratándose de parcelas subclasificadas como *suelo urbano urbanizado* se podrá solicitar y obtener licencia de edificación con arreglo a las siguientes condiciones:

- a) Si la petición de licencia es la primera que se produce para el subsector en cuestión, deberá acompañar a la documentación de solicitud un proyecto con presupuesto de las obras ordinarias de urbanización que sean necesarias para que las parcelas de dicho subsector adquieran la condición de solar. Los posteriores solicitantes de licencia quedarán relevados de presentar dicho proyecto.
- b) En la solicitud de licencia constará el compromiso expreso de edificar y urbanizar simultáneamente para el supuesto de que así lo acuerde el Ayuntamiento.
- c) En el acuerdo concediendo la primera licencia solicitada, el Ayuntamiento determinará si asume la ejecución de las obras objeto del proyecto —y si ello lo es con imposición de contribuciones especiales— o, por el contrario, si tales obras se han de ejecutar por los titulares de licencia.
- d) En este último supuesto, al concederse cada licencia se fijarán las obras que debe realizar el titular respectivo, el aval que se debe prestar en ga-

rantía de ello, y —con excepción de la primera licencia solicitada— la cantidad que deba ingresarse para pago de los gastos de redacción del proyecto.

- e) Si el Ayuntamiento decide realizar las obras de urbanización mediante contribuciones especiales los gastos de redacción del correspondiente proyecto de obras ordinarias se computarán en la base imposible de las mismas y el presentador del proyecto se reintegrará de los mismos cuando el Ayuntamiento se resarza del 80% del importe de dicha base.
- f) En los demás supuestos el reintegro de tales gastos tendrá lugar a medida que se realicen los ingresos en tal concepto por parte de sucesivos titulares de licencias.

3. En cualquier supuesto en que se solicite licencia de edificación será preceptivo, para otorgarla, acompañar Estudio de Detalle si la parcela en cuestión estuviese insuficientemente ordenada a nivel de detalle.

4. Tratándose de suelo urbano sin pormenorizar, la licencia de edificación se ajustará al régimen contenido en el *artº 41 del Reglamento de Gestión y disposiciones complementarias*.

5. Toda solicitud de licencia de edificación sobre suelo urbano en situación irregular deberá ir acompañada, además, de la documentación correspondiente para regularizar su situación según el *cuadro nº 6.1.*

6.2.5.c. Cesión de terrenos

1. Además de las limitaciones específicas impuestas por los planes, los propietarios de suelo urbano estarán obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento, los terrenos destinados por el planeamiento a:

- Viales, parques, jardines públicos y centros de E.G.B. al servicio del área de actuación correspondiente.

2. Serán objeto de cesión obligatoria onerosa los terrenos destinados por el Plan General o el planeamiento especial que lo desarrolle a:

- Sistemas generales que se incluyan en el área de actuación correspondiente y en la proporción que se fije.

- Cualesquiera otros fines o servicios públicos no incluidos en el punto 1 anterior.

3. En ambos casos los terrenos serán cedidos libres de cargas y gravámenes y al corriente en el pago de contribuciones e impuestos.

4. La localización de los terrenos y delimitación de sus superficies se contendrá en el Plan General o en el planeamiento especial que lo desarrolle. Su cuantía se establecerá en función de los niveles de dotación existentes en relación con los estándares incluidos en la *N. 6.4.2. de las condiciones específicas de Diseño y Calidad en suelo urbano.*

Contribución a los costes de urbanización**6.2.5.d.**

1. Los propietarios de suelo urbano afectado por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de las obras de urbanización en la cuantía y proporción que corresponda en cada caso.

2. En los costes de las obras de urbanización se incluyen los costes de los siguientes conceptos:

- *Redacción y tramitación de los correspondientes planes, estudios y proyectos* (incluso del sistema de actuación cuando proceda).
- *Obras de vialidad.*
- *Obras de instalación de redes de saneamiento, suministro de agua, energía eléctrica y alumbrado público.*
- *Jardinería y arbolado.*
- *Indemnizaciones por derribo de edificaciones y destrucción de plantaciones y obras e instalaciones incompatibles con el plan que se ejecute.*
- *Extinción de servidumbres, derechos y cargas incompatibles.*

(Estos conceptos son genéricos y se descompondrán en detalle tal como establecen los artículos 59-61 y 98-99 del Reglamento de Gestión).

3. Cuando la actuación sea autosuficiente económicamente y el Ayuntamiento haya de ejecutar la obra de urbanización (a tenor del sistema de actuación) repercutirá el importe de la misma entre los propietarios de los terrenos incluidos en el correspondiente área de actuación en la cuantía y proporción legales.

4. Si la actuación fuese deficitaria, a efectos de ejecución de la urbanización el Ayuntamiento podrá actuar:

- a) Por ejecución directa de las obras de urbanización y su cargo a los propietarios afectados mediante contribuciones especiales (en la forma que se establece en la *N. 6.2.3.c.*).
- b) Por ejecución directa de las obras de urbanización y repercusión de su importe mediante el sistema de cooperación, con reparcelación económica entre los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito delimitado a estos exclusivos efectos.

5. Por acuerdo entre el Ayuntamiento y los propietarios afectados se podrá sustituir el pago de todo o parte de los costes de urbanización —señalados en el párrafo anterior— por la cesión gratuita al primero de terrenos edificables, libres de cargas y gravámenes, en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe se fijará en el propio acuerdo.

6.2.5.e. **Mantenimiento y conservación de la urbanización. Entidades de conservación**

1. El Ayuntamiento está facultado para que, cuando lo estime conveniente, haga cargo de la conservación o mantenimiento de las obras de urbanización y de las dotaciones e instalaciones de servicios públicos a los propietarios de las fincas comprendidas en el área que se delimite a estos efectos.

2. En tal caso, dichos propietarios correrán con los gastos que se originen por esta obligación y deberán constituirse en entidades de conservación.

3. Tratándose de las obras de urbanización de los espacios comunes interiores a las agrupaciones básicas, su conservación y mantenimiento correrán siempre a cargo de los propietarios de las fincas comprendidas en ellas. Estos se integrarán en la entidad de conservación que habrá de constituirse a estos efectos.

4. En ambos supuestos el acuerdo municipal que se adopte tendrá el carácter de orden de ejecución y contendrá los criterios en base a los cuales haya de articularse la constitución y funcionamiento de la entidad de conservación, así como la contribución de sus miembros a los gastos que se originen.

6.3 **CAPITULO 3. NORMAS DE REGIMEN DEL SUELO**

6.3.1. **SUBCLASIFICACION DEL SUELO URBANO**

1. En función de la situación urbanística tipificada en la *N. 2.1.3.a* —etapa y fase en que se encuentra el proceso de desarrollo del suelo urbano— cabe matizar el régimen jurídico de este suelo, distinguiendo para ello las siguientes subclases:

- Suelo *consolidado* por edificación (distinguiendo el específicamente sometido a *conservación* del resto del suelo consolidado).
- Suelo simplemente *urbanizado o semi-consolidado*.
- Suelo *sin pormenorizar*.
- Suelo *en proceso de reforma o acabado*.

6.3.1.a. **Suelo consolidado**

a) Definición

1. Se entiende por tal aquel cuyas unidades básicas se hallan edificadas en, al menos, dos tercios de la superficie de las parcelas edificables que las integran y el suelo urbano que —aún no verificando esta condición— es así considerado por el Plan General.

2. Sólo a los efectos de determinar el grado de consolidación, las parcelas —individuales o singulares— mayores de 2.000 m², o sus agrupaciones, tendrán la consideración de suelo consolidado —aunque el Plan no las recoja como tal— si verifican las condiciones de consolidación plena del N. 4.1.2.a. y N. 4.1.3.

3. El Plan distingue, dentro del suelo urbano consolidado, una categoría específica del mismo —que se corresponde con el perímetro del Casco Antiguo, Albaicín y Realejo— *sometido a conservación* en el que el grado de consolidación por la edificación puede prácticamente considerarse como total.

b) Condiciones

1. Para considerar un suelo como consolidado por la edificación en *situación normal* las condiciones que el mismo debe reunir —en consonancia con la división en etapas y fases del proceso de desarrollo urbano (N. 2.1.3.a)— son las siguientes:

- 1) Ordenado a nivel de detalle —si está calificado de residencial— o a nivel pormenorizado o global (según que la parcela sea menor o mayor de 20.000 m²) —si está calificado para otros usos— en la etapa de planeamiento.
- 2) Reparcelado y efectuadas las correspondientes cesiones de suelo en la etapa de gestión.
- 3) Ejecutadas y cedidas (si procede) las obras de urbanización que habrán de tener el grado que para las parcelas fija como normal el artº 149 del R.G., es decir:
 - a) Calles con calzadas y aceras pavimentadas.
 - b) Dotación de agua y comprendida entre 50 y 100 metros cúbicos por hectárea y día, con red de distribución de agua con servicio a pie de parcela.
 - c) Red de saneamiento con servicio a pie de parcela.
 - d) Red de distribución de energía eléctrica en baja tensión con servicio a pie de parcela.
 - e) Red de alumbrado público en calles.
Referida esta urbanización tanto a la exterior como a la interior de las unidades básicas en caso de agrupación de parcelas residenciales.
- 4) Edificado en, al menos, dos tercios de la superficie edificable de las parcelas que integran cada unidad básica. Se consideran como parcelas sin edificar, a todos los efectos, no sólo aquellas totalmente libres de edificación, sino las incluidas en alguno de los supuestos de la N. 4.2.2.a de la *presente Normativa* como insuficientemente consolidadas.

2. Con independencia de la obligación general legal de conservar todo tipo de edificaciones —se sitúen éstas en suelo urbano o no— en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, en el caso de referirse al perímetro del Casco Antiguo, Albaicín y Realejo sometido a *conservación* cabe añadir a las condi-

ciones anteriores una última que lo caracteriza del resto de suelo urbano consolidado:

- 5) La categoría de suelo urbano consolidado *sometido a conservación* deberá hallarse en el estado de conservación que para el mismo *fijan las disposiciones legales del M° de Cultura —derivadas de su consideración de recinto histórico-artístico—, las normas específicas de protección y catálogo de elementos de interés que acompañan al presente Plan, y cuantas otras pueda en este sentido aprobar el Ayuntamiento en un desarrollo posterior.*

6.3.1.b. Suelo urbanizado o semiconsolidado

a) Definición.

1. Constituyen el suelo urbanizado los subsectores de suelo urbano cuya urbanización haya adquirido el grado de ejecución previsto en la Ley del Suelo para todo el suelo urbano (es decir: que cuente con acceso rodado, suministro de agua y de electricidad y red de evacuación) y la edificación de las unidades básicas en ellos incluidas se halle consolidada en proporción inferior a los dos tercios del total. Lo constituye asimismo el suelo que sin verificar estas condiciones se considera como tal por el propio Plan General.

b) Condiciones

1. Para que un suelo pueda ser considerado como urbanizado en *situación normal* los requisitos que ha de cumplir —en consonancia con el proceso lógico de desarrollo urbano (N. 2.1.3.a)— son los siguientes:

- 1) Ordenado a nivel pormenorizado en la etapa de planeamiento.
- 2) Reparcelado y efectuadas las correspondientes cesiones de suelo en la etapa de gestión.
- 3) Urbanizado en el grado mínimo que para todo el suelo urbano determina el art° 21 del R.P., es decir:
 - a) Que los terrenos estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
 - b) Que los terrenos, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el Plan General para ellos proponga. El

Plan General señala las operaciones de reforma interior o acciones concretas de urbanización precisas para conseguir los niveles de dotación necesarios de los servicios mínimos señalados en el párrafo anterior. (La urbanización a que se refiere incluye el viario y sistema de espacios libres exteriores e interiores al subsector).

Suelo sin pormenorizar

6.3.1.c.

a) Definición

1. Constituyen el suelo urbano sin pormenorizar las áreas así consideradas por el presente Plan. Esta subclase de suelo se establece con carácter transitorio en tanto no se desarrolle hasta alcanzar las condiciones del urbanizado o consolidado ya que, de por sí, supone más una situación irregular que ha de normalizarse que una secuencia lógica en el proceso de desarrollo urbano.

2. Desde esta óptica, en el futuro desarrollo del Plan no cabrá clasificar nuevo suelo con esta denominación.

b) Condiciones

1. Las condiciones que ha de verificar el suelo urbano sin pormenorizar no son otras que las mismas exigidas para el suelo urbanizable simplemente programado, es decir:

1) Programado y ordenado a nivel global —por el presente Plan General— en la etapa de planeamiento.

Suelo en proceso de reforma

6.3.1.d.

a) Definición

1. Lo constituye el suelo con planeamiento especial de carácter integral aprobado o en tramitación *cuyas determinaciones a nivel pormenorizado asume expresamente el Plan General*, aún cuando estas determinaciones pudieran no responder a un desarrollo directo de las normas específicas del presente Plan para el suelo urbano.

2. Es, pues, una subclase transitoria y atípica de suelo urbano al no producirse como consecuencia de un desarrollo sistemático del Plan General. No cabrá por tanto incluir en esta categoría nuevo suelo en el periodo de su vigencia efectiva. Sólo al finalizar este periodo y proceder a su revisión podrían reproducirse situaciones similares.

b) Condiciones

1. No se establecen condiciones normales de partida para considerar un suelo dentro de esta subclase bastando, como se expuso antes, que el correspondiente Plan Especial se encuentre, al menos, aprobado en fase de Avance.

2. No obstante se establecen plazos de un año para el inicio de su ejecución y de tres años para ultimar las correspondientes obras de urbanización, ambos a contar desde la entrada en vigor del presente Plan. Caso de no verificarse los mencionados plazos este suelo pasará a integrar la subclase de suelo urbano que por su situación real de partida le corresponda.

6.3.2. SUELO URBANO EN SITUACION IRREGULAR

1. El Plan incluye en las distintas subclases de suelo urbano, suelo cuya situación real de partida no se corresponde con las condiciones *normales* que para cada una de las subclases quedaron expuestas en los artículos precedentes.

2. Cualquier actuación sobre este suelo en situación irregular debe ir —previa o simultáneamente— acompañada de la correspondiente que tienda a “normalizar” su situación para llevarla a alguna de las tipificadas en el *cuadro nº 6.1.*

3. Encontrarse en una determinada fase de una etapa supone haber cubierto completamente todas las anteriores fases de la misma etapa, requisito sin el cual la situación de partida no cabe considerarla como normal.

4. El propio Plan determina —para todas aquellas acciones catalogadas en suelo urbano— las actuaciones que proceden para normalizar las situaciones que puedan considerarse irregulares a tenor de la propia subclasificación que se propone.

5. Con independencia de éstas que el Plan prevé, pueden de hecho aparecer muchas otras situaciones para las cuales su regularización supone la formalización de algunos de los documentos que se hace mención en el *cuadro nº 6.1.*

6.3.2.a. Condiciones de partida para la edificación

1. Sólo se podrá edificar en suelo urbano si éste tiene la consideración de suelo urbano *consolidado* y, como tal, cumple con las condiciones establecidas en *6.3.1.a.* excepto —lógicamente— la última (es decir, no es preciso que la unidad básica esté ya edificada en más de dos tercios).

2. El resto del suelo urbano solo podrá edificarse siempre que previa o simultáneamente se cubran todas las etapas y fases que le hacen adquirir las condiciones exigidas en el párrafo anterior.

3. El suelo urbano —en cualquiera de las subclases— en situación irregular deberá, previo a la edificación, normalizarse según lo dispuesto en la N. anterior (6.3.2.)

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO

6.3.3.

1. El Plan General, con asignación diferenciada de usos, edificabilidades y otras condiciones de ordenación, establece las magnitudes de *aprovechamiento —normal y máximo—* del suelo urbano en sus diferentes subclases.

a) Para todo el suelo urbano *pormenorizado (consolidado* o simplemente *urbanizado)* el Plan General establece los *usos pormenorizados* de cada unidad básica y las correspondientes *edificabilidades —normal y máxima—* que permiten deducir, junto con las limitaciones de ordenación, su aprovechamiento —teniendo en cuenta que la asignación de usos detallados recoge los existentes según catastro— y asimismo las condiciones de aprovechamiento de cada parcela individual en todo el suelo cuya parcelación urbana esté suficientemente detallada.

b) Para todo el suelo urbano *sin pormenorizar* el Plan asigna *usos y edificabilidades globales* de partida para la redacción del correspondiente planeamiento pormenorizado. Un tratamiento similar tienen las instalaciones singulares o autónomas (con superficies, en general, superiores a las 2 has.).

c) Para el suelo urbano *en proceso de reforma o acabado* las condiciones de uso y edificabilidades que contiene el Plan son a título indicativo ya que, si se verifican los plazos contenidos en el N. 6.3.1.d., *los aprovechamientos de que parten los respectivos Planes Especiales son expresamente asumidos por el Plan General.*

2. Con independencia de la asignación de aprovechamientos inicial, el Plan propone unas nuevas condiciones de uso y edificabilidad para gran parte de las acciones catalogadas en suelo urbano. Estas nuevas condiciones se han determinado de forma que el aprovechamiento asignado inicialmente a las fincas afectadas no se vea alterado.

Asignación de usos

6.3.3.a.

1. El Plan General asigna al suelo urbano los distintos usos genéricos en cada uno de sus niveles —global, pormenorizado y detallado— de acuerdo con los listados propuestos en estas Normas. (Cuadros nº 4.2.).

2. *Para todo el suelo urbano el Plan asigna usos globales* que se refleja en la calificación concreta de la totalidad de cada zona/subzona para un mismo uso.

3. *Para el suelo urbano consolidado o el urbanizado el Plan asigna usos pormenorizados* que se refleja en la calificación concreta de la totalidad de cada uni-

dad básica para un mismo uso. Se exceptúan las instalaciones singulares o autónomas (mayores de 2 has.) que a estos efectos se consideran como subzonas con calificación global definitiva.

4. *Para el suelo urbano consolidado el Plan asigna usos detallados* en base al catastro existente y a la asignación pormenorizada citada por considerar que dispone de: división en parcelas, determinación de tipologías de edificación y condiciones de aprovechamiento —uso y edificabilidad—. Estas condiciones son, en principio, las que se derivan del catastro, pero habrán de tenerse en cuenta, asimismo, las limitaciones de edificabilidad y los cuadros de compatibilidad de usos de las presentes Normas. La asignación de usos detallados se refleja en la calificación concreta de cada parcela individual para un determinado uso.

6.3.3.b. Transformación y cambio de usos

1. *El uso detallado de una parcela individual* —o la distribución de los usos básicos en la edificación— podrá ser cambiado, previa obtención de la correspondiente licencia de cambio de uso, siempre que el nuevo uso propuesto sea el característico de la unidad básica en la que esté comprendido y que se cumplan los porcentajes mínimos de otros usos complementarios que se establecen en las presentes Normas.

2. *La distribución detallada de los usos en el interior de una unidad básica así como el uso detallado sobre una parcela* concreta podrán cambiarse mediante un Estudio de Detalle que deberá, a estos efectos, garantizar que no se modifica el uso pormenorizado de la unidad básica, su compatibilización con el mismo y que la proporción de usos característicos y necesarios de la unidad supera los mínimos porcentajes establecidos.

3. *El uso pormenorizado de una unidad básica* podrá transformarse mediante un Estudio de Detalle si no se modifica el uso genérico. En caso de que el nuevo uso propuesto pertenezca a un uso genérico distinto será preciso la aprobación de un Plan Especial que garantice el cumplimiento de los porcentajes mínimos de usos característicos y necesarios de la zona/subzona.

4. *Los usos globales y la distribución pormenorizada de usos en un sector* sólo podrán ser modificados por un Plan Especial de carácter integral que abarque, al menos, la totalidad del sector en cuestión. La transformación del uso global asignado por el Plan General a las zonas/subzonas que integran el sector estará sin embargo limitada a que el nuevo uso propuesto sea uno de los pertenecientes al mismo uso genérico.

5. Como excepción a lo anterior, *se admiten transformaciones del uso global asignado a instalaciones singulares o autónomas (> 2 has)* —con calificación global definitiva— en las condiciones generales del N. 4.3.6.

6. Los índices de aplicación en actuaciones de transformación o cambio de uso serán —en función de su localización— los del *cuadro n.º 4.5.*

7. La asignación de aprovechamientos pormenorizados/detallados residenciales en suelo urbano está siempre referida al índice unidad (vivienda libre) del citado cuadro. Cualquier transformación/cambio que se proponga a vivienda social en suelo urbano podrá aprobarse siempre que se garantice que la promoción cuenta con calificación y protección oficial y que su destino final es tal.

8. Las transformaciones de uso en suelo urbano se atenderán, en cualquier caso, a las condiciones generales del N. 4.3.6. de estas Normas.

Edificabilidad normal y máxima

6.3.3.c.

1. El Plan General establece dos límites de edificabilidad en el suelo urbano, en correspondencia con los dos tipos de aprovechamiento definidos —*aprovechamiento normal y aprovechamiento máximo*—. Estos dos límites se definen, en forma genérica, de acuerdo con las siguientes reglas:

A) La *edificabilidad normal* —o edificabilidad de derecho— en una parcela o unidad básica determinada tendrá como límites: la edificabilidad normal uniforme (de acuerdo con los índices incluidos en estas Normas), la edificabilidad existente o la edificabilidad resultante de las condiciones específicas de ordenación (altura máxima, ordenaciones uniformes, etc.), aplicando una u otra, según los siguientes criterios:

- a) *Si no estuviera edificada* la edificabilidad normal será la tipo uniformemente atribuida por esta Normativa para el correspondiente uso pormenorizado de la Unidad Básica. Esta edificabilidad tipo uniforme se entiende limitada —si la actuación es de edificación sobre la parcela en cuestión— por las condiciones concretas de ordenación física que contiene asimismo el Plan (alturas, alineaciones y condiciones particulares de “ordenaciones detalladas”). Los usos posibles con esta edificabilidad serán los que se deriven de la calificación pormenorizada de la citada unidad (Normativa de Usos).
- b) *Si no estuviera edificada y la actuación se plantea para modificar el uso inicialmente asignado* en orden a ejecutar las previsiones del Plan en este sentido —Catálogo de Acciones— u otras que en el futuro puedan incorporarse al citado Catálogo, la edificabilidad normal será en todo caso la tipo uniforme.
- c) *Si estuviera edificada* la edificabilidad normal será la tipo uniforme o la existente si ésta fuera superior siempre que *la actuación no suponga cambio/transformación* del uso asimismo existente. *Si se procede por sustitución de toda o la mayor parte de la edificación*, esta edificabilidad nor-

mal existente se entiende ajustada a los límites impuestos por razones de higiene o de ordenación física.

- d) *Si estuviera edificada y la actuación supone cambio/transformación del uso existente (pormenorizado o detallado), la edificabilidad normal será la tipo uniforme de la unidad básica (especificada en los cuadros correspondientes) o la existente si fuera superior. Si se procede por sustitución la edificabilidad normal será la tipo uniforme excepto si el cambio/transformación viniera impuesto por adaptación a las determinaciones vinculantes del presente Plan (Normativa de Usos, Catálogo de Acciones, etc...), en cuyo caso se procederá como en el párrafo c) anterior.*

B) *La edificabilidad máxima* —o edificabilidad que de hecho es posible alcanzar como consecuencia de transferencias o acumulación de aprovechamiento o por alguna de las concesiones del N. 4.3.3. —tendrá como límites: la edificabilidad máxima uniforme o la edificabilidad existente, que prevalecerá sobre la uniforme —si ésta fuera inferior— aplicando para ello los mismos criterios anteriores.

2. Por edificabilidad existente se entiende —a efectos de asignación de aprovechamiento— la realmente materializada sobre la parcela o parcelas en el momento de aprobación del presente Plan —siempre que merezca la consideración de parcela consolidada (ver N. 4.2.2.a.)— o la que en un desarrollo posterior del mismo se materialice.

6.3.3.d. Límites de edificabilidad global

1. La edificabilidad global de un sector o subsector —a efectos de *operaciones integrales de reforme interior*— será la que resulta de aplicar los índices de edificabilidad del *cuadro n.º 6.2.* a la superficie bruta de cada una de las subzonas que lo integran (excluidos los sistemas generales de espacios libres). Esta edificabilidad podrá modificarse por el Plan Especial en $\pm 15\%$.

2. Los índices de edificabilidad global de este cuadro se aplicarán a la superficie neta del área de actuación en *operaciones de mejora o transformación* de instalaciones singulares o autónomas (con calificación global definitiva) o en *operaciones de acabado* sobre suelo urbano sin pormenorizar.

3. Tanto en operaciones de acabado sobre suelo urbano sin pormenorizar como en transformaciones de instalaciones singulares o autónomas el aprovechamiento resultante de los usos y edificabilidades asignados por estas Normas será, como mínimo, el mismo que corresponde al suelo urbanizable (aprovechamiento medio) obtenido por aplicación de la misma fórmula y con los coeficientes de uso y localización del *cuadro n.º 4.5.*

4. Tendrá la consideración de límite normal la edificabilidad global existente en el área de la actuación (sector, subsector o instalación singular la obtenida

por agregación de las edificabilidades normales de las unidades básicas incluidas en el área— siempre que ésta sea superior a la que se obtendría por aplicación de los índices del cuadro de índices globales de edificabilidad.

5. En operaciones de carácter global en suelo urbano se respetará el límite de densidad legalmente establecido de 75 viviendas/ha.

Límites de edificabilidad pormenorizada

6.3.3.e.

1. En suelo urbano pormenorizado, los índices de edificabilidad uniforme (*normal y máximo*) son los del cuadro n° 6.3 que se adjunta, aplicándose sobre la superficie neta de toda la unidad básica definida en el Plan y distribuyendo la edificabilidad resultante proporcionalmente a la superficie de cada una de las parcelas que la integran.

2. Se incluyen, pues, en el cómputo anterior los espacios libres privados mancomunados en el interior de la unidad básica. Si estos espacios libres tienen en actualidad carácter de público —de hecho o de derecho— quedarán excluidos del cómputo.

3. En parcelas de superficie superior a los 2.000 m² con uso residencial, los índices de edificabilidad pormenorizada del cuadro correspondiente se reducirán —con un valor mínimo en todo caso de 0,5 m²/m² (0,20 m²/m² para las parcelas con uso residencial singular “abierto”)— hasta el valor resultante de la fórmula siguiente:

$$I = I_0 - \frac{S - 2.000}{2.000} (I_0 - 0,5)$$

la que (I_0) es el índice del cuadro n° 6.3 de edificabilidades y (S) e (I) la superficie en m² y el índice de edificabilidad normal de la parcela en cuestión.

4. Los *garajes colectivos* anejos a edificios de vivienda y para uso exclusivo éstas no consumirán edificabilidad cuando se sitúen en sótano o semisótano siempre que no se superen los 25 m² útiles por plaza y su número sea igual al de viviendas. En las mismas condiciones se computarán garajes colectivos anejos a edificios de otro uso distinto al de vivienda siempre que cada uno quede asignada a un mínimo de 100 m² del resto de la edificación en forma exclusiva para los usuarios del edificio en cuestión. En las mismas condiciones anteriores de vinculación a las viviendas y de ubicación se admiten trasteros y se computará su edificabilidad— hasta un máximo de 5 m² útiles por vivienda.

5. Los *garajes anejos a vivienda unijuniliar* no computan edificabilidad — cualquiera que sea su posición en la parcela o edificación— hasta un límite máximo de 20 m² útiles por vivienda.

6. En las edificaciones residenciales de nueva planta, sobre parcelas incluidas en unidades básicas de tipo residencial, será obligatorio destinar un 15% de la edificabilidad normal a otros usos no residenciales pero estrechamente ligados a la vivienda (incluso garaje-aparcamiento).

7. Las viviendas unifamiliares quedan exentas de la obligación de destinar este 15% de la edificabilidad a otros usos que —no obstante y en otros porcentajes— podrán incorporarse al interior de la vivienda.

8. A los efectos de transferencias de aprovechamiento o transformación de usos, en el caso de tratarse viviendas en agrupaciones —intensiva o extensiva— de vivienda unifamiliar, se limitará la edificabilidad normal a 1,5 m²/m² aunque la existente fuera superior.

9. La edificabilidad resultante de operaciones de redistribución o transferencia de aprovechamientos y de transformaciones de uso deberá atenerse —en todo caso— a los límites máximos fijados en estas Normas, pero, además, no podrá superar la resultante de las restantes limitaciones impuestas por las condiciones de Calidad y Diseño que —con carácter general— se contienen en el Plan General; muy especialmente las que se derivan de las condiciones de edificación para Ordenaciones Detalladas, alturas máximas de edificación y las de la normativa específica de protección del patrimonio urbano catalogado.

6.3.4. TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO (T.A.U.s.)

6.3.4.a. Condiciones

1. Por Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico se entiende —a los efectos de este Plan— la modalidad de *reparcelación voluntaria llevada a cabo en suelo urbano*, o que en desarrollo del Plan adquiera tal condición, e instrumentada a través de dicha transferencia.

2. La diferencia entre el aprovechamiento normal y el máximo de una parcela o unidad básica podrá utilizarse como margen de maniobra para las T.A.U.s. Estas habrán de formalizarse previa o simultáneamente a la concesión de licencia de edificación (nueva planta, reforma o ampliación).

3. A los efectos de transferencia de todo o parte del aprovechamiento de una parcela, la edificabilidad normal será la tipo uniforme o, en todo caso, la existente si ésta fuera superior.

4. Como toda reparcación las T.A.U.s exigen la determinación de la unidad reparcable en cuyo ámbito ha de realizarse la transferencia del correspondiente aprovechamiento urbanístico.

5. A tenor del *artº 78.3 del Reglamento de Gestión* la unidad reparcelable podrá ser discontinua e, incluso, referirse a parcelas aisladas siempre que se ajuste a las determinaciones del Plan que desarrolla y no se irroguen perjuicios a terceros propietarios.

6. Las transferencias de aprovechamiento tendrán el carácter de actuaciones aisladas cuando comporten una única transferencia entre dos parcelas y de carácter múltiple cuando impliquen transferencias entre más de dos parcelas.

7. Toda transferencia supone que el aumento de aprovechamiento en un terreno va acompañado simultáneamente de la correspondiente disminución de aprovechamiento en otro de igual clase.

8. Cuando la transferencia de aprovechamiento se realice entre terrenos que por su diferente localización u otras circunstancias difieran notablemente en su valor deberán ser afectados de los correspondientes índices de corrección. Estos índices correctores por distinta localización son los que se acompañan en el *cuadro nº 4.5 y gráfico adjunto* que podrán ser ajustados en $\pm 15\%$ en función de otros criterios municipales (tales como los de valoración de suelo a efectos de plusvalía). Los índices por distinta localización que se fijan en el Plan lo son con carácter provisional en tanto en cuanto el Ayuntamiento no proceda a fijar otros como resultado de los estudios que sobre nuevos índices de contribución urbana viene realizando en la actualidad.

9. Cuando la transferencia implique simultáneamente una transformación/cambio de uso del aprovechamiento a transferir, para calcular la edificabilidad resultante se procederá previamente a afectar a la edificabilidad normal inicial del correspondiente coeficiente de uso y, seguidamente, del de localización.

10. Solo a efectos de acumular un aprovechamiento superior al existente, no podrán ser objeto de transferencias de aprovechamiento las fincas incluidas en el Catálogo de Elementos de Interés del presente Plan (excepto si de lo que se trata es de un cambio en el uso de la edificación existente que implique un mayor aprovechamiento de la finca o de restituir la edificación a su estado original).

Objeto

6.3.4.b.

1. Como toda reparcelación las T.A.U.s. pueden tener por objeto todos o alguno de los siguientes fines enumerados en el *artº 72 del Reglamento de Gestión*:

- La justa distribución entre los interesados de las cargas y beneficios derivados de la ordenación urbanística.
- La materialización, en zona apta para la edificación y sobre parcela determinada, de los aprovechamientos normales establecidos por el Plan.
- La regulación de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.

2. En la escritura pública en que se formalice la propuesta de reparcelación deberán constar los compromisos que se adquieren con el Ayuntamiento en caso de que se apruebe definitivamente dicha propuesta.

6.3.4.c. Procedimiento

1. El procedimiento a que se atenderán las T.A.U.s será el establecido para la reparcelación voluntaria en el *artº 115 del Reglamento de Gestión* y disposiciones concordantes.

2. Cuando la determinación de la unidad reparcelable comporte la modificación de la unidad de actuación que previamente haya sido establecida y en la cual se incluya alguna de las parcelas objeto de la reparcelación, dicha modificación se tramitará simultáneamente a la propuesta de reparcelación.

6.3.4.d. Efectos

1. El acuerdo por el que se apruebe definitivamente la propuesta de reparcelación producirá los efectos indicados en el *artº 100 de la L.S. y 122 y ss. del Reglamento de Gestión*.

2. El suelo correspondiente al aprovechamiento transferido que haya quedado privado de edificabilidad pasará automáticamente a integrarse en el Patrimonio Municipal de Suelo afectado del uso público previsto por el Plan que desarrolle.

6.4. CAPITULO 4. NORMAS DE DISEÑO Y CALIDAD

1. Las actuaciones que se lleven a cabo en suelo urbano, en desarrollo y ejecución del Plan General, se sujetarán, en cuanto a Diseño y Calidad, a lo previsto para ello en las Normas Comunes de esta Normativa.

2. Para materializar el aprovechamiento atribuido por el Plano de Calificación Pormenorizada, las actuaciones públicas y privadas deberán atender a las propuestas de los planos de Ordenación Física (Alineaciones) especialmente en lo referente al diseño del espacio público general.

6.4.1. ORDENACION FISICA

1. Los planos de Ordenación Física contienen las siguientes determinaciones para el suelo urbano:

- a) Las masas de edificación agrupadas por sectores y subsectores así como las alineaciones con los espacios públicos libres de edificación correspondientes (de primer y segundo orden respectivamente).
- b) Dentro de los subsectores se indican las alineaciones de las unidades básicas que definen los espacios libres de tercer orden.
- c) Se precisan asimismo las alturas máximas de edificación de cada unidad básica residencial.
- d) Las alineaciones en la periferia del suelo urbano se proyectan sobre los Sectores inmediatos del suelo urbanizable.

alineaciones

6.4.1.a.

1. Se establecen tres grados distintos —1º, 2º y 3º orden— para las alineaciones que se señalan sobre suelo urbano pormenorizado y para las que a título licitativo se proponen en las áreas de suelo urbano sin pormenorizar y otras Áreas Actuación. Estos grados se corresponden con la categoría del espacio libre e definen.

2. Estas alineaciones podrán ajustarse —si son de 2º o 3º orden— mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle de carácter puntual respectivamente. Las de 1º orden sólo podrán modificarse con Planes Especiales de carácter integral si no afecta al funcionamiento de la estructura viaria general— o un Plan Especial de infraestructura viaria.

3. Si la modificación en la alineación produce una restricción del aprovechamiento materializable en una parcela superior al 15%, o ésta resultara inedificable, el propietario afectado podrá exigir la reparcelación en cualquiera de sus modalidades para lograr una justa distribución de cargas siempre que no pueda accederse a una acumulación de esta edificabilidad en el resto de la parcela. Es esta reparcelación habrá de plantearse— con preferencia— sobre la unidad básica que la parcela está enclavada procediendo a redistribuir materialmente sobre las nuevas parcelas el aprovechamiento total de la unidad obtenido como suma de los aprovechamientos normales asignados a cada una de las parcelas originales. De no ser posible este procedimiento habrá que extender la reparcelación a un ámbito mayor o actuar mediante otras modalidades de reparcelación material (reparcelaciones discontinuas y transferencias de aprovechamiento) o de reparcelación económica.

4. Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias desarrollarán los trabajos propuestos.

5. Los puntos o áreas en los que las alineaciones proyectadas difieran sensiblemente de los límites catastrales se incluyen como operaciones aisladas de reforma del trazado existente en el Catálogo contenido en la documentación del

Programa de Actuación del Plan General. En el resto del suelo urbano las alineaciones se corresponden, en general, con las existentes o catastrales o se proponen ligeras rectificaciones de las mismas.

6. Las edificaciones existentes no quedarán fuera de ordenación por el hecho de no ajustarse a las alienaciones propuestas. Sólo en caso de sustitución será obligado que la nueva edificación se ajuste a ella.

6.4.1.b. Rasantes

1. Se recogen con el Plan General las rasantes del viario —calles y plazas— existentes y las proyectadas en desarrollo de los Planes Especiales expresamente asumidos.

2. Al igual que las alineaciones, las rasantes —existentes o proyectadas— podrán ser modificadas solo mediante Planes Especiales. Las simples rectificaciones podrán ser objeto de Estudios de Detalle e, incluso, ajustarse en los proyectos de urbanización o de obras ordinarias.

3. Se considerarán simples rectificaciones de rasantes aquéllas que no modifiquen ni la naturaleza de la vía pública ni la utilización de los edificios colindantes.

6.4.1.c. Alturas de edificación

1. En la documentación gráfica del Plan se establecen las alturas de edificación —número de plantas— en forma pormenorizada. Se asigna una cifra que expresa la altura máxima para cada una de las unidades básicas de carácter generalmente residencial.

2. Esta altura se entiende aplicable a toda la edificación —cualquiera que sea el uso— incluida entre alineaciones a espacios públicos, aunque en su interior se localicen usos no residenciales.

3. No se hace esta asignación de alturas a la edificación singular no residencial en parcelas exentas asimismo singulares. La altura de tales edificaciones se regula por aplicación de las correspondientes ordenanzas particulares —“ordenanzas detalladas”— según sea el uso pormenorizado.

4. La altura máxima reguladora expresada en la documentación gráfica servirá de base para calcular la edificabilidad —y en consecuencia el aprovechamiento— “normal” en aquellos casos en que proceda considerar tal limitación (*N. 6.3.3.c. apartado A) de estas Normas*).

5. No obstante, y sin que ello suponga la materialización de más edificabilidad que la “normal” obtenida según el párrafo anterior, se permitirá sobre la altura máxima reguladora una planta de más cuando por la adecuación a las edi-

tes ya existentes sea aconsejable. Esta planta podrá tener la misma ocupación que las inferiores o bien tratarse como ático retranqueado o torreón. Su justificación habrá de estar suficientemente fundamentada en función de las alturas máximas de las edificaciones ya consolidadas en la unidad básica o subsector correspondiente.

Si la altura máxima reguladora coincide con el límite máximo especificado en las condiciones particulares —“ordenaciones detalladas”— para el uso autorizado asignado, esta planta adicional permitida habrá de ser, necesariamente, en forma de ático retranqueado o torreón.

El Ayuntamiento —siguiendo los criterios enunciados anteriormente— podrá exigir que la edificación tenga una altura (nº de plantas) determinada de modo que ello no implique una reducción del aprovechamiento normal. En caso contrario será exigible por el administrado la justa compensación de aquel aprovechamiento que por esta razón no pueda materializarse.

Los Planes Especiales de carácter integral en suelo urbano deberán, atenta a los criterios enunciados, fijar las alturas límites, así como las condiciones específicas de los posibles áticos o torreones, a nivel pormenorizado e, incluido.

RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO

6.4.2.

Los Planes Especiales, cuando traten de llevar a cabo *operaciones integrales* o reforma interior, habrán de verificar, en cuanto a estándares de suelo para espacios libres y equipo comunitario, los establecidos en correspondientes cuadros de suelo urbanizable en lo que a dotaciones básicas elementales se refiere.

Cuando se trate de *operaciones con una finalidad limitada*, los Planes Especiales deberán determinar las reservas que puedan ser exigibles en función de los tipos explicitados en el Plan para la actuación correspondiente, o las que en caso pudieran corresponderle por aplicación de las anteriores, justificadas si éstas fueran menores y determinando su carácter (pública/privada, obligatoria y gratuita/onerosa).

En toda *actuación incluida en el catálogo de acciones* sobre suelo urbano de categoría superior a las 20 viviendas, habrán de efectuarse las reservas correspondientes a espacios libres —de cesión obligatoria y gratuita— en proporción de 18 m² por vivienda. Si la actuación supera las 100 viviendas habrá de establecerse a ésta otra reserva, de 13 m² de suelo por vivienda, destinada a equipamiento docente. Estas reservas se entienden al servicio del área de actuación.

6.4.3. TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

1. Las unidades básicas calificadas de uso pormenorizado residencial se someterán, en cuanto a tipologías y forma de la edificación, a lo previsto en las correspondientes Ordenanzas anejas sobre “Ordenaciones Detalladas”.

2. Los desarrollos industriales en suelo urbano y otros usos no residenciales se referirán también a las correspondientes Ordenanzas del mismo anejo.

3. El Ayuntamiento podrá fijar para las nuevas edificaciones incluidas en una agrupación básica consolidada por la edificación, alturas acordes con las existentes —dentro de las limitaciones de altura contenidas en el Plan— sin que de ello se deriven, necesariamente, mayores aprovechamientos.

6.4.3.a. Protección de tipologías de interés

1. En el *Casco Antiguo Albaicín y Realejo, que configura el suelo urbano consolidado sometido a Conservación*, en tanto no se establezca lo contrario por un Plan Especial, los edificios existentes sólo se podrán sustituir por otros de características tipológicas similares a las originarias o a las tradicionales predominantes en la zona; concretamente en lo que se refiere a:

- *Uso de plantas baja y tipo*
- *Parcelario*
- *Alineaciones*
- *Altura de la edificación*
- *Número de huecos por planta*

2. En las zonas de *Casto Antiguo, Albaicín y Realejo* la vivienda unifamiliar no podrá ser transformada en colectiva. Las modificaciones en el parcelario quedan sujetas a lo dispuesto en el *N. 4.2.2. (párrafos 7 y 8)*.

3. *Los edificios que por su interés hayan sido incluidos en el Catálogo* adjunto al presente Plan General estarán protegidos, frente a las obras de sustitución o modificación de sus características esenciales, mediante las correspondientes *Normas de este Catálogo*.

4. Cuando las restricciones impuestas por motivos de protección específica no permitan realizar la edificabilidad normal de las correspondientes parcelas, podrá exigirse la justa compensación antes de iniciarse la actuación. Si no fuera posible la acumulación —dentro de la misma parcela o en sus colindantes— o la transferencia de edificabilidad a otras parcelas de suelo urbano, se procederá mediante reparcelación económica o expropiación.

CONDICIONES DE HIGIENE Y ESTETICAS

6.4.4.

1. Las condiciones de higiene así como las de carácter estético se contienen las Ordenanzas anejas que complementan lo dispuesto en estos aspectos por presente Normativa.

TITULO SEPTIMO.
NORMAS ESPECIFICAS DE SUELO URBANIZABLE

7.1. CAPITULO 1. NORMAS DE ACTUACION

7.1.1. PLAZOS DE PLANEAMIENTO Y EJECUCION

1. Los propietarios de los terrenos incluidos dentro del suelo urbanizable programado deberán desarrollar el respectivo Plan Parcial, hasta ultimar la edificación, de acuerdo con las fases y plazos que el mismo señale o, en su defecto, ateniéndose a lo establecido en esta normativa.

7.1.2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS DE SUELO

1. Los propietarios de suelo urbanizable estarán obligados a la cesión gratuita al Ayuntamiento de:

a) *El suelo destinado a sistemas generales que se afecten al sector correspondiente*, en la cuantía y con el destino que el presente Plan determina.

En determinados supuestos y si el Plan Parcial lo establece, podrá sustituirse la obtención gratuita de este suelo por su adquisición mediante expropiación. En este supuesto será preceptivo que el propio Plan Parcial incluya un estudio detallado con propuesta de distribución de su coste por imposición de contribuciones especiales a los más directamente beneficiados por el sistema general en cuestión.

b) *El suelo destinado a sistemas locales propios del sector* que serán, en todo caso, los siguientes:

— *Sistema viario* (calles, plazas y aparcamientos).

— *Sistema de espacios libres de dominio público*, parques y jardines públicos.

— *Centros docentes y culturales*.

— *Instalaciones deportivas de carácter público* y de recreo y expansión asimismo públicas.

— *Dotaciones para otros servicios públicos* que el Plan considere necesarios.

La cuantía total de este deber de cesión, no podrá ser inferior a la que resulte de las aplicación de los estándares establecidos en las condiciones específicas de diseño y calidad.

c) *El 10% del aprovechamiento medio del sector* y el suelo sobre el que haya de materializarse debidamente urbanizado.

d) *Cualquier otra cesión* que, en desarrollo de las determinaciones del presente Plan General o en cumplimiento de la legislación vigente, pueda establecer el propio Plan Parcial.

2. Los terrenos objeto de cesión estarán libres de cargas y gravámenes y al corriente en contribuciones e impuestos.

CONTRIBUCION A LOS COSTES DE URBANIZACION**7.1.3.**

1. Los propietarios de suelo urbanizable deberán costear íntegramente las siguientes obras de urbanización:

a) *La urbanización interior del polígono o unidad de actuación* que incluirá los siguientes elementos:

- red viaria
- red de abastecimiento de agua
- red de saneamiento
- red de energía eléctrica
- red de alumbrado público
- red de riego

b) *La conexión de las redes del apartado anterior con las generales.* Cuando las redes discurren por el exterior del polígono, la contribución por este concepto no superará a un máximo del 20% del coste correspondiente a la urbanización interior.

c) *La urbanización de las zonas verdes e instalaciones deportivas públicas al servicio del sector* (sistemas locales).

d) *La ejecución —parcial o total— de los sistemas generales* localizados dentro del sector de planeamiento dependiendo la cuantía de esta aportación del grado de servicio a cada sector. En este sentido el Plan Parcial podrá modificar —justificadamente— la consideración que el presente Plan General hace de sistema general/sistema local, siempre que ello no suponga mayor aprovechamiento del medio asignado al sector y se asuman las cargas más elevadas de urbanización y cesión que pueda implicar.

2. Se entienden las anteriores obligaciones sin perjuicio de cualquier otra obligación justificadamente se impusiera a los propietarios por el Plan Parcial en desarrollo directo del Plan General en suelo programado o de un Programa de Actuación Urbanística.

TITULO 2. NORMAS DE REGIMEN DEL SUELO**7.2.****CLASIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE****7.2.1.**

1. En función de la situación urbanística tipificada en el N. 2.1.3.a —etapa en que se encuentra el proceso de desarrollo urbano del suelo urbanizable— matizar el régimen jurídico de este suelo, estableciendo para ello las siguientes normas o categorías:

- *Suelo programado* (distinguiendo el simplemente programado del ya *ordenado, organizado para la gestión o reparcelado* en un desarrollo posterior del Plan).
- *Suelo no programado.*
- *Suelo en proceso de transición.*

7.2.1.a. Suelo programado

a) Definición

1. Lo constituyen los sectores de suelo que por su aptitud para soportar futuros desarrollos urbanos son así considerados por el presente Plan e incorporados a su Programa de Actuación. Se corresponde esta subclase con la categoría de suelo urbanizable programado que la Ley del Suelo contempla.

2. El presente Plan distingue, además de esta categoría general de suelo programado e incluidas en ella, otras específicas que se corresponden con etapas y fases de su desarrollo ulterior hasta alcanzar la consideración de urbano. Estas categorías específicas son las de *suelo ordenado* —si dispone de ordenación pormenorizada desarrollada mediante planeamiento parcial—, *suelo organizado para la gestión* —constituido por aquellos polígonos en los que se ha iniciado formalmente los expedientes de reparcelación o expropiación o se ha constituido junta de compensación— y, finalmente, *suelo reparcelado* en el momento de contar con aprobación definitiva de los correspondientes proyectos de compensación o reparcelación o de la expropiación, e iniciadas las obras de urbanización.

3. Aún cuando el presente Plan no incluye inicialmente suelo de ninguna de estas categorías específicas, surgirán como consecuencia de su desarrollo futuro.

b) Condiciones

1. Para que un suelo quepa considerarlo como *urbanizable programado en situación normal* las únicas condiciones que le son exigibles son —en consonancia con la división en etapas y fases del proceso de desarrollo urbano (N. 2.1.3.a)— el estar:

1) Incluido inicialmente en el Programa de Actuación del Plan General o con posterioridad por la aprobación de un P.A.U.

2) Ordenado a nivel global en la etapa de planeamiento.

2. El *suelo urbanizable programado ordenado* deberá, además, verificar la condición de estar:

3) Ordenado a nivel pormenorizado —con el grado de pormenorización exigido por las presentes Normas— por un planeamiento parcial definitivamente aprobado.

3. El *organizado para la gestión* añadirá a las anteriores la siguiente condición:

- 4) a) Iniciado el expediente de reparcelación —con la publicación y notificación individualizada a los afectados— en el sistema de *cooperación*.
 b) Aprobada definitivamente la delimitación del polígono en el sistema de *expropiación*. c) Aprobada la constitución de la junta compensatoria en el sistema de *compensación*.
4. Y, por último, para merecer un suelo urbanizable la consideración de *re-elado* deberá, además, tener:
- 5) Regularizadas las fincas originarias en orden a su adaptación al planeamiento parcial, y distribuido en ellas tanto el aprovechamiento asignado por el propio plan como las cargas que se deriven del mismo.
- 6) Iniciadas las obras de urbanización dentro de los plazos exigibles debiendo, previamente, obtener aprobación el correspondiente proyecto.

no programado

7.2.1.b.

1) *Definición*

El suelo urbanizable no programado lo constituye aquél que es así considerado por el Plan en base a su aptitud para futuros desarrollos urbanos si bien hace estrictamente necesaria su inclusión en el programa de actuación del Plan General, habiendo sido grafiado en el plano de Clasificación de Suelo e Plan General.

2) *Condiciones*

Las condiciones que caben exigir a este suelo para su condición como tal consonancia con las distintas etapas y fases del proceso de desarrollo urbano (2.1.3.a.)— son las siguientes:

Ordenado a nivel global, en la etapa de planeamiento, con el grado que para esta categoría de suelo y por los Planes Generales se establece en la vigente legislación.

De conformidad con lo establecido por el programa de actuación de este Plan General, esta subclase de suelo pasará a programarse dentro del programa de desarrollo del Plan en cualquiera de estos supuestos:

Revisión del Programa al finalizar el primer cuatrienio de los dos en que se programa el Plan: en este momento habrá de programarse el suelo para la Edificación Residencial necesaria del cuatrienio 92-95, que solo está cubierta en parte (un programa de vivienda).

Desviaciones importantes sobre el Programa previsto que obliguen a su revisión y cuyos indicadores están expuestos en el *Apartado VIII del Programa de este Plan General*.

Aparición de necesidades o condiciones que hagan oportuno el desarrollo de Programas de Actuación urbanística de cualquiera de los sectores considerados.

- 3) A los efectos del desarrollo de esta subclase de suelo mediante los Programas de Actuación Urbanística, los ámbitos de actuación serán los grafiados en el Plano de Clasificación de suelo de este Plan General, que reúnan las condiciones establecidas en el *artº 71.2 del R. de Planeamiento* como unidades urbanísticas integradas, y cuya relación figura en el *Cuadro de características del Suelo Urbanizable no programado nº 7.4.*
- 4) En relación a las reservas para dotaciones, servicios y equipamientos, las superficies de suelo destinadas a las mismas que el presente Plan General establece para esta categoría de suelo son:
 1. Con carácter mínimo, las que procedan por aplicación del *Anexo del R. de Planeamiento*, o las establecidas por el Plan para el suelo urbanizable programado a tenor de los usos globales y aprovechamiento de cada sector.
 2. Las bases del concurso para la formulación del P.A.U. podrán aumentar los suelos para reservas, así como exigir que la obligación se extienda a la construcción de determinadas edificaciones para servicios y equipamientos.
 3. En cualquier caso, los concursantes o los interesados en la formación de un P.A.U. podrán, asimismo, en la fase de concurso, ofertar mayores espacios para dotaciones, servicios y equipamientos, que los previstos en este Plan General o en las bases del concurso. Podrán también contraer obligaciones en orden a la ejecución de edificaciones destinadas a dichos usos.
- 5) Los Programas de Actuación Urbanística deberán contener:
 1. El trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios que se prevean.
 2. Dicho trazado deberán incluir las necesarias conexiones con los sistemas y redes existentes o previstos en el mismo suelo, y en el exterior del ámbito de actuación.
 3. Los avances de planeamiento presentados en la fase de concurso del P.A.U. deberán tener en cuenta —para recogerla o rechazarla en forma justificada— la propuesta de trazado y ordenación contenida en el Plano de Ordenación Física de este Plan General.
 4. En particular, además de las condiciones que se definan para cada zona en este Plan General, y las que establezcan las bases del concurso, habrán de determinarse en cualquier caso:
 - a) Vías de acceso que relacionen el sector con los sistemas generales previstos en este Plan.
 - b) Conexiones generales con toda la red viaria básica definida en este Plan.
 - c) Indicación de las fuentes de abastecimiento y el caudal disponible.

d) Punto de vertido y depuración previstas.

— En estos dos últimos supuestos, si se utiliza la red general, habrá de justificarse la capacidad de ésta para soportar la demanda de la nueva actuación.

e) Señalamiento de la fuente de energía eléctrica prevista.

f) Limitaciones.

1. En tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programados serán sujetos a las limitaciones previstas en el artº 85 de la Ley del Suelo y a que resulten de la aplicación de estas Normas Urbanísticas para el suelo no urbanizable.

2. A los efectos de lo dispuesto en el artº 85.4 de la Ley del Suelo, será de aplicación a esta subclase de suelo la definición de núcleo de población contenida en el Título Octavo de estas Normas Urbanísticas (N. 8.1.3.c.).

o en transición

7.2.1.c.

a) Definición.

1. Se entiende por tal aquel suelo con planeamiento parcial aprobado en fase de avance pero cuya aprobación definitiva habrá de ser posterior a la del presente Plan. Sus determinaciones a nivel global o pormenorizado pueden no resultar de un desarrollo directo de las normas específicas del Plan General para el suelo urbanizable pero, no obstante, el Plan las *asume expresamente* al no producirse contradicción con sus propias determinaciones.

2. Supone, pues, una subclase transitoria y atípica de suelo urbanizable en la que no es consecuencia de un desarrollo sistemático del Plan General y en el que no cabrá —en el periodo de vigencia efectiva— incluir en esta categoría suelo. Al finalizar este periodo y proceder a su revisión si que podrán producirse situaciones similares.

b) Condiciones

No se establecen condiciones normales de partida para considerar un suelo de esta categoría pudiendo, en consecuencia, en el momento de aprobación del presente Plan, encontrarse en cualquiera de las etapas o fases del proceso de desarrollo establecidas con carácter general para el resto del suelo urbanizable.

o URBANIZABLE EN SITUACION IRREGULAR

7.2.2.

El presente Plan no incluye —excepción hecha del suelo en transición— suelo urbanizable cuya situación real de partida no se corresponda con las condi-

ciones *normales* que para cada subclase o categoría han quedado expuestas en los artículos precedentes.

2. En un desarrollo sistemático posterior del Plan tampoco debieran aparecer situaciones irregulares en su clasificación. No obstante —y en previsión de una posible actuación no sistemática o atípica— conviene abundar en el criterio ya apuntado al tratar el suelo urbano de que, si esto se produce, deberá inmediatamente procederse a “normalizar” la situación que resulte desfasada.

7.2.2.a. Condiciones de partida para la urbanización

1. Sólo se podrán efectuar obras de urbanización en suelo urbanizable si éste tiene la consideración de suelo urbanizable *reparcelado* y, como tal, cumple con las condiciones establecidas, excepto —lógicamente— la última (en lo que a inicio de obras se refiere).

2. El resto del suelo urbanizable sólo podrá urbanizarse siempre que previa o simultáneamente se cubran todas la etapas y fases que le hacen adquirir las condiciones exigidas en el párrafo anterior.

7.2.3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE

1. El Plan General, con asignación diferenciada de usos y edificabilidades, establece las condiciones de aprovechamiento del suelo urbanizable en sus diferentes categorías.

a) Para todo el *suelo urbanizable programado* se fija un *aprovechamiento medio* que viene a corresponderse con el valor del aprovechamiento medio de cada uno de los sectores objeto del Plan Parcial, salvo en algunos casos en que —a efectos de mutua compensación— se prevé que el Plan Parcial incluya, necesariamente, dos o más sectores de forma que el aprovechamiento medio resultante se equipare al del resto del suelo programado. Los cálculos del aprovechamiento medio para todo el suelo programado se incluyen en apartados de la *Memoria y Programa de Actuación*.

b) Para el *suelo urbanizable no programado*, el Plan General indica el *uso genérico* al que preferentemente deben referirse los usos globales que se asignen con el Programa de Actuación Urbanística que, en su caso se redacte; así como aquellos otros de carácter excluyente, alternativo o incompatible de los usos asignados en cada área. Asimismo establece el Plan los *límites máximos y mínimos de edificabilidad bruta* para cada área, quedando reflejadas dichas condiciones para cada sector en el *Cuadro de características del suelo urbanizable*

rogramado n° 7.4. En consecuencia quedan establecidas las bases para que correspondientes P.A.U.s. fijen el aprovechamiento medio de cada sector de urbanizable no programado con las limitaciones impuestas en el presente General.

c) Para el suelo urbanizable en proceso de *transición* con planeamiento par—aprobado o en tramitación— recogido expresamente por el Plan General, atenderán en su desarrollo posterior las *condiciones de aprovechamiento glob—usos y edificabilidades— que el propio Plan Parcial establece.*

2. Los Planes Parciales en suelo urbanizable programado harán las previsio—cesarias para que los correspondientes terrenos, una vez transformados en urbano, sean susceptibles de transferencias de aprovechamiento con otras del suelo urbano.

formación de usos en suelo urbanizable

7.2.3.a.

) No se podrán plantear *transformaciones de los usos pormenorizados/de—os* que el Plan Parcial atribuya en una unidad básica concreta si previamente se ha efectuado la correspondiente distribución de cargas y beneficios del no en que esté enclavada.

) *Los usos globales* asignados por el presente Plan General a cada una de zonas comprendidas en un sector de *suelo urbanizable programado* po—er modificados por el Plan Parcial que lo desarrolle con las siguientes iones:

) El nuevo uso global pertenecerá al mismo uso genérico que el propuesto por el Plan General.

Las densidad del sector —excluidas las subzonas destinadas a sistemas generales de espacios libres— no podrá sobrepasar el límite legal establecido de 75 viviendas/ha.

En ningún caso se superará con la transformación el aprovechamiento medio del sector que el Plan General establece.

En los cálculos justificativos del punto anterior se adoptarán los coefi—cientes de uso y localización del *cuadro y gráficos 4.5* que han sido asi— mismo utilizados para obtener los coeficientes de zona —indicativos— que se incluyen en el cuadro *n° 7.2* en base a los cuales se justifica el cálculo del aprovechamiento medio en el presente Plan.

Los usos genéricos que el Plan indica como preferentes en las áreas de *urbanizable no programado* podrán ser modificados por los Programas de ón que las desarrollen siempre que en ellos se justifique suficientemente ficación propuesta.

7.2.3.b. Edificabilidades en suelo urbanizable

a) En *suelo urbanizable programado* las edificabilidades globales, al igual que los usos globales, se fijan para cada subzona en base a los usos y tipologías de edificación previstas. La edificabilidad de un sector será pues suma de las edificabilidades de todas las subzonas que lo integran.

Estas edificabilidades han sido determinadas en cada caso de forma que se logre para todos y cada uno de los sectores objeto de Plan Parcial el mismo aprovechamiento medio.

En consecuencia cualquier transformación del uso global asignado a una subzona conllevará una alteración en la edificabilidad para que el aprovechamiento medio del sector se mantenga.

Las edificabilidades así asignadas a título indicativo y de forma aproximada por el Plan General a los distintos sectores y a cada una de las zonas que lo integran se recogen en las fichas individualizadas para cada sector incluidas en el Programa de Actuación.

Estas edificabilidades habrán de distribuirse pormenorizadamente por el correspondiente Plan Parcial según los distintos programas de uso incluidos en el *cuadro n° 7.2* y, en concreto, los referidos a espacios libres y equipamiento comunitario, según los estándares de reserva de los *cuadros n° 7.3*. Ambos están confeccionados en función del uso global asignado a cada subzona.

El Plan Parcial deberá, además, efectuar esta distribución pormenorizada de edificabilidades fijando los límites *normal* y *máximo* de cada unidad básica —de igual manera que lo hace el Plan General en suelo urbano pormenorizado— para facilitar las posteriores redistribuciones materiales de aprovechamiento.

Estos límites, *normal* y *máximo*, no superarán, en principio, los establecidos por el Plan General para el suelo urbano pormenorizado en el *cuadro n° 6.3*, salvo que se justifique suficientemente en el propio Plan Parcial la adopción de otros valores. En ningún caso el límite de edificabilidad máxima sobre una unidad básica —sea cual fuere su uso pormenorizado— superará el valor de 4 m²/m². Si la parcela es industrial o de equipamiento, este límite máximo se reduce a 1,20 m²/m² sobre parcela ó 5 m³/m².

b) Para el *suelo urbanizable no programado* el Plan General fija unos índices máximo y mínimo de edificabilidad uniforme para todos los sectores, que quedan reflejados en el *cuadro n° 7.4*, de *Características del Suelo Urbanizable no programado*.

7.3. CAPITULO 3. NORMAS DE DISEÑO Y CALIDAD

1. Las actuaciones de planeamiento y ejecución que se lleven a cabo en suelo urbanizable se adaptarán a las normas de calidad y diseño general de las presen-

es Normas y a los estándares fijados a este respecto por la Ley del Suelo y sus reglamentos.

ORDENACION FISICA EN SUELO URBANIZABLE

7.3.1.

1. El Plan General propone, con el plano de Ordenación Física, el trazado físico a seguir en la ordenación física de los sectores contiguos al suelo urbano.
2. El trazado que tiene carácter indicativo podrá ser modificado, previa justificación, por los correspondientes Planes Parciales.
3. Si se tratara de sectores de suelo sin programar la modificación podrá justificarse en los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.
4. En todo caso los Planes Parciales tratarán de integrar su trazado interior al trazado del conjunto de la ciudad, especialmente en las zonas en contacto con ensanches antiguos. A estos efectos los Planes Parciales —o Especiales en su caso— deberán considerar el nuevo trazado en un ámbito superior al del proyectado, ámbito que podrá ser determinado previamente por el Ayuntamiento.

ESTÁNDARES DE PLANEAMIENTO

7.3.2.

1. Las actuaciones de planeamiento en suelo urbanizable se ajustarán a los estándares fijados por el Reglamento de Planeamiento para los Planes Parciales de acuerdo con las precisiones que sobre ellos se hacen en los cuadros nº 7.2. y 7.3. correspondientes: “Programa de Usos en Suelo Urbanizable” y “Reserva de espacios para equipamiento comunitario”.

Tipologías de edificación

7.3.2.a.

1. Los Planes Parciales, cuando desarrollen en detalle las tipologías de ordenación y edificación para las unidades básicas previstas por ellos, se referirán preferentemente a las tipologías previstas en las Ordenanzas del Plan, (“Ordenación de parcelas” y “Tipologías de edificación”).

Podrán, sin embargo, introducir tipologías distintas previa justificación de su conveniencia, idoneidad y adecuación a la ordenación básica propuesta.

7.3.2.b. Reservas de suelo para sistemas generales

1. Cada sector de suelo urbanizable contribuirá a la dotación de *sistemas generales* de la ciudad de la forma siguiente:

1) Reservas de *viales del sistema general*.

Las especificadas en el correspondiente plano.

2) Reservas de *espacios libres y zonas verdes*.

Las especificadas en el correspondiente plano o, en su defecto, las de los correspondientes cuadros de reservas.

3) Reservas de *equipamientos en general* (excepto zonas verdes).

Las específicas en los cuadros correspondientes de reservas —según el uso global de cada zona— pudiendo, si el sector incluye zonas con distinto uso global, agruparse las reservas que correspondan a cada una de ellas en una única.

a) La ubicación y dimensiones de las reservas de zonas verdes y viales serán, esencialmente y sin perjuicio de los ajustes propios exigidos por el estudio pormenorizado de los Planes Parciales, las contenidas en el Plan General. Para las restantes reservas serán los Planes Parciales los que propongan su dimensionado, ubicación y uso concreto (pormenorizado) que hayan de tener estos equipamientos, teniendo en cuenta lo que más arriba se decía respecto a la posibilidad de agrupación.

b) Cuando las reservas para sistemas generales resultantes de la aplicación de los correspondientes cuadros no tengan entidad suficiente para constituir un equipamiento individualizado, el Plan Parcial deberá proponer su incorporación a la superficie reservada para sistemas locales del sector.

Handwritten signature in blue ink

**TITULO OCTAVO.
NORMAS ESPECIFICAS DE SUELO NO URBANIZABLE**

8.1. CAPITULO 1. CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE

8.1.1. GENERALIDADES

8.1.1.a. Concepto y subclasificación

1. Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos del término municipal no incluido dentro del suelo urbano o urbanizable, por no ser aptos o necesarios para albergar, en forma generalizada, las demandas que se deriven del desarrollo urbano previsible.

2. El suelo no urbanizable se subclasifica en suelo no urbanizable común y suelo no urbanizable de especial protección.

8.1.1.b. Delimitación y actualización

1. Las superficies incluidas en estas subclases de suelo quedan delimitadas, gráficamente, en el plano de Estructura General del Municipio.

2. Toda alteración en los límites del suelo no urbanizable —común o de protección especial— será considerada revisión de Plan y sujeta al quorum establecido para ella por esta normativa.

3. El suelo no urbanizable constituye un estado final en sí mismo durante el periodo de vigencia del Plan General.

8.1.2. ACCIONES TIPO EN SUELO NO URBANIZABLE

8.1.2.a. Acciones características, permitidas y prohibidas

a) En suelo de protección especial

1. Las acciones características en el suelo no urbanizable de protección especial son —en cuanto a planeamiento— el desarrollo del Plan General con Planes Especiales de Protección, Conservación o Mejora de las características específicas que hayan justificado la inclusión de los terrenos dentro de esta sub-clase de suelo.

2. Se incluyen también en este tipo de acciones la explotación normal de los recursos o características específicas de este suelo y aquéllas que establezcan los correspondientes planes especiales.

3. En esta sub-clase de suelo no urbanizable sólo podrán instalarse infraestructuras cuando el interés público de éstas supere el interés especial de la zona

a proteger o, cuando no siendo así, las características de especial interés que se tratan de proteger no se vean afectadas en forma sensible.

4. Salvo lo establecido anteriormente quedarán *expresamente prohibidas* aquellas acciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza, o esionen gravemente el valor específico que se quiera proteger.

b) *En suelo no urbanizable común.*

5. *Las acciones características en el suelo no urbanizable común* son las orientadas al mantenimiento de las actividades propias del suelo rústico. Son acciones ermitidas en esta subclase de suelo las contempladas en el artº 85-1-2º de la L.S., así como en el artículo 45 del R.G. para los supuestos de edificaciones destinadas a:

- Explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.
- Ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas.

6. *Son acciones posibles, (artº 85 L.S.)* la construcción de edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social que, aunque estrechamente ligadas al medio urbano, hayan de emplazarse en medio rural. También son acciones posibles, *las instalaciones de carácter social, recreativo y deportivo que por su naturaleza, carácter, tamaño, etc..., exijan situarse también el medio no urbano y las instalaciones de campings sujetas a igual autorización que las anteriores.*

7. *Las instalaciones y utilizaciones de carácter eventual como ferias, exposiciones, circos y otros similares, que necesiten situarse en el cinturón suburbano de la ciudad, tendrán la misma consideración de acción posible.*

8. *Queda expresamente prohibida* la construcción —al amparo de dicho artículo— de edificios aislados destinados a vivienda colectiva o unifamiliar (salvo condiciones extraordinarias previstas en estas Normas) en evitación del riesgo de formación de núcleos de población en suelo no urbanizable.

9. *El vertido de escombros y otros residuos sólidos queda expresamente prohibido en todo el suelo no urbanizable fuera de las zonas específicamente destinadas a este fin por el Ayuntamiento.*

Tipos y condiciones de partida

El suelo no urbanizable no ofrece una única situación. En él se pueden encontrar diversas situaciones, unas normales y otras contrarias o irregulares en concordancia con el planeamiento propuesto. Las situaciones de partida son:
Dentro del *suelo no urbanizable especialmente protegido*, las siguientes:
Terrenos que se encuentran en estado natural, en general corresponden a las zonas de monte bajo y cauces y márgenes de los ríos.
Terrenos que han sido repoblados de arbolado.

8.1.2.b.

3. Terrenos que están sometidos a extracciones de tierras o materiales de interés para la construcción.
 4. Terrenos sometidos o susceptibles de explotación agrícola intensiva, con o sin regadío.
 5. Terrenos con instalaciones o construcciones ligadas a la explotación agrícola.
 6. Terrenos abandonados, sin explotación ni conservación y en fase de degradación.
 7. Terrenos con instalaciones de interés científico ligadas a la investigación agronómica.
 8. Terrenos de dominio y uso público: cañadas de ganado (abrevaderos, descansaderos), carreteras y caminos, márgenes de ríos, etc...
 9. Terrenos sujetos a protección especial, definitiva o eventual, por constituir reservas para futuras infraestructuras del territorio y otros sistemas municipales o supramunicipales.
- b) Dentro del *suelo no urbanizable sin protección especial*, las siguientes:
1. Terrenos sometidos a extracciones de tierras o materiales de interés para la construcción.
 2. Terrenos sometidos a explotaciones agrícolas de valor medio o bajo.
 3. Terrenos de dominio y uso público como cañadas de ganado, carreteras y caminos, etc...
 4. Terrenos sujetos a servidumbres de infraestructuras como líneas eléctricas de alta tensión, etc...
 5. Terrenos con construcciones o instalaciones de carácter agrícola.
 6. Terrenos con instalaciones de granjas avícolas.
 7. Terrenos con viviendas aisladas de carácter rural.

8.1.3. CONDICIONES DE ACTUACION

8.1.3.a. Ambitos de actuación

1. El Plan General incorpora el parcelario catastral rústico actual como uno de sus documentos que lo integran.
2. Toda actuación en suelo no urbanizable tendrá que referirse, sin posible confusión, a la parcela rústica catastral correspondiente de forma que quede así afectada en su totalidad en previsión de futuras actuaciones sobre la misma.

Condiciones generales

1. El suelo *no urbanizable de protección especial* no podrá ser dedicado a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesión en el valor específico que se requiere proteger.

2. El suelo *no urbanizable común*, dado su parcial carácter de cinturón suburbano, estará sujeto a las limitaciones de uso y edificación dispuestas por la legislación del Suelo, otras normas de aplicación y a lo específicamente establecido por esta Normativa.

3. Las limitaciones son —en uno u otro caso— muy restrictivas ante el riesgo de formación de núcleos urbanos no previstos en el Plan General aunque, de otra parte, son mucho más matizadas y precisas para dar cabida a múltiples actuaciones que, estando estrechamente ligadas al suelo urbano —actual o futuro— exigen localizarse, precisamente, fuera de él o, simplemente, localizarse en el medio rural.

8.1.3.b.

Definición del 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 a tenor del *artº 78 L.S.*

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

2.1. La parcelación de este 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:

- 1) Tipología, morfología y estructura del asentamiento en pugna con las pautas tradicionales de ocupación del territorio, en el lugar concreto de que se trate.
- 2) Accesos señalizados exclusivos, y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos del Catastro, con anchura de rodadura superior a 2 m. asfaltadas o compactas, con o sin encintado de aceras.
- 3) Servicios de agua en instalación o conducción subterránea, y/o de energía eléctrica para el conjunto o cada una de las parcelas, con captación o transformación comunes a todas ellas o con saneamiento individual unificado no aprobado por el IRYDA o C.P. de Urbanismo.

8.1.3.c.

- 4) Ausencia en los títulos de compra o alquiler de las parcelas, de cláusulas que obliguen a su cultivo y explotación agrícola.
 - 5) Existencia de publicidad fija o provisional en el terreno o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio, que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgarla.
 - 6) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o la existencia de edificaciones en bloques de pisos en propiedad horizontal.
- 2.2. El cambio de uso agrícola, forestal, ganadero, etc... en otros usos, salvo en los casos de edificación relacionados con las obras públicas, edificios o instalaciones de utilidad pública o interés social, o viviendas unifamiliares aisladas.
 - 2.3. La aparición de edificios en este suelo con características propias de núcleos urbanos tales como edificios comerciales, de reunión, asistenciales, docentes, religiosos, etc... destinados al servicio de los asentamientos que puedan ubicarse en este suelo.
 - 2.4. La dotación a este suelo de infraestructura o instalaciones que no estén destinadas a los usos propios del mismo o de los edificios excepcionalmente permitidos en él.
 - 2.5. Y en general toda actuación que se lleve a cabo en este suelo que comporte una transformación de hecho de su valor inicial en valor urbanístico.
3. Serán medidas que impidan la posibilidad de formación de un núcleo de población, las siguientes:
 - 3.1. Las que en cada caso se adopten para prohibir o impedir que surjan aquellas condiciones que —según lo establecido en esta normativa— dan lugar a su formación de núcleo de población.
 - 3.2. Los contenidos en esta normativa respecto a:
 - Prohibición de construir edificios aislados destinados a vivienda colectiva o unifamiliar (salvo en las condiciones permitidas).
 - Retranquear de la línea de edificación respecto a linderos de la parcela correspondiente.
 - 3.3. Y en general todas las contenidas en la presente normativa que son consecuencia de las limitaciones impuestas a toda actuación en este suelo.

8.1.4. CONDICIONES DE EDIFICACION

8.1.4.a. Suelo no urbanizable de protección especial

1. En concordancia con el N. 8.1.2. en el suelo *no urbanizable de protección especial*, y hasta tanto se apruebe su correspondiente Plan Especial de Pro-

cción que regule con toda precisión las actuaciones posibles en este suelo, se prohíbe toda nueva instalación o construcción de nueva planta, permitiéndose sólo las de entretenimiento que en condiciones normales requieran las ya existentes, que no supongan, en ningún caso, incremento del volumen edificado.

Suelo no urbanizable común

8.1.4.b.

1. En los terrenos clasificados como de suelo no urbanizable común, no se podrán autorizar otras construcciones e instalaciones que las que se relacionan con la continuación, sujetas a las limitaciones que asimismo se especifican:

A) Explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes y normas que sobre agricultura existan a nivel supramunicipal, y a las presentes Normas Urbanísticas.

A estos efectos, se consideran explotaciones agrícolas:

1) Las utilizaciones o explotaciones productivas, de investigación o de simple mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos. Incluye las forestales, agropecuarias, extracciones mineras —superficiales o subterráneas— y los edificios ligados a ellas.

2) Las naves de almacenamiento agrícola o de alojamiento de animales, viviendas de encargados y otras edificaciones accesorias de las anteriores. La edificación no podrá nunca exceder de la relación 3 m³ ó 1 m² por cada 100 m² de terrenos, de los cuales sólo una cuarta parte podrán destinarse a vivienda.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

A estos efectos, el Ayuntamiento, previo informe del órgano de quien dependan las obras, estimará la necesidad de las construcciones e instalaciones, los plazos —en su caso— para el desmantelamiento y las condiciones de restitución del carácter natural originario así como las acciones complementarias necesarias para evitar efectos negativos, aunque sean eventuales, sobre el medio rural o urbano y sobre otras infraestructuras.

Edificios o instalaciones de utilidad pública o interés social.

Se considerarán como tales los siguientes:

1) Los exigidos por razones de la defensa nacional y que hayan de estar relacionados con el medio urbano.

2) Los relativos a infraestructuras básicas del territorio (comunicaciones, carreteras, ferrocarril, saneamiento, producción y distribución de energía eléctrica o gas, vertidos de residuos urbano sólidos, etc...).

3) Los exigidos por otras razones de utilidad pública o interés social teniendo en cuenta, en cada caso, la legislación específica en la materia,

y que hayan de situarse —por razones de escala u otras que hagan imposible su inclusión en los programas de suelo urbanizable previstos— en el medio rural. Cuando el carácter de utilidad pública o interés social no sea consecuencia directa de una declaración normativa, podrá ser objeto de tal estimación por el órgano municipal correspondiente con el voto favorable de la mayoría absoluta de sus miembros.

4) Equipamientos comunitarios —municipales o supramunicipales— que por razones de escala u otras, exijan localizarse en el medio rural. Se incluyen en ellos los cementerios, mataderos, etc... Su edificación no podrá nunca exceder de 3 m³ por cada 100 m².

5) Actividades productivas, industriales y de almacenamiento y otras que, por su naturaleza molesta, insalubre, nociva o peligrosa, exijan asimismo localizarse en el medio rural. En estos supuestos la edificación no podrá exceder de la correspondiente a las explotaciones agrícolas (3 m³ ó 1 m² construido por cada 100 m² de terreno).

6) La vivienda colectiva aislada o la agrupación de viviendas unifamiliares quedan expresamente prohibidas y sólo podrá autorizarse —por razones de carácter extraurbano— la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en el supuesto de que no exista posibilidad de formación de núcleo urbano de población de acuerdo con la definición que en esta normativa se contiene (N. 8.1.3.c.). La construcción de vivienda unifamiliar aislada habrá de ajustarse a las condiciones fijadas para las viviendas ligadas o explotaciones agrícolas, y su edificación no podrá exceder de 1 m² por cada 400 m² de terreno.

7) Instalaciones en precario o utilidades de carácter eventual (ferias, exposiciones, espectáculos públicos, etc...) que no puedan situarse, por factores de localización o por conflictos con los programas y plazos de ejecución, en el suelo urbanizable o en el suelo urbano sin edificar, o hayan de situarse necesariamente fuera del núcleo urbano edificado. A estos efectos la edificación será autorizada en cada caso por el Ayuntamiento teniendo en cuenta la legislación específica en la materia.

8) Instalaciones o utilidades de carácter recreativo/deportivo (incluso campings y campamentos) que exijan localizarse —por su carácter o tamaño— en el medio rural. En este supuesto las condiciones de edificación se ajustarán a las de las explotaciones agrícolas.

8.1.4.c. Servidumbre de no edificación

1. Cuando la superficie de la parcela catastral no fuera suficiente para poder asentar en ella una determinada actuación —dentro de los usos permitidos y con

los límites de edificación establecidos en estas Normas— podrá gravarse a la parcela o parcelas colindantes con la servidumbre de no edificación, en una extensión suficiente para poder realizar la pretendida actuación.

2. Esta servidumbre se constituirá con carácter irrenunciable, imprescriptible, irredimible y con vigencia temporal mientras subsista la instalación/construcción que dió lugar a ella.

3. Constituida la servidumbre de no edificación, en el caso de que el dueño del predio dominante adquiriera la propiedad del sirviente, se entenderá, a todos los efectos, que éste último tiene neutralizada —para cualquier uso— la edificación absorbida por el dominante mientras subsista ésta.

4. Para beneficiarse de la servidumbre de que trata este artículo, deberá hacerse constar en escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad y acompañarse a la solicitud de licencia.

5. Para obtener licencia en suelo no urbanizable será condición indispensable que esté debidamente concretada, a juicio municipal, la parcela rústica —según catastro— sobre la que haya de asentarse la actuación.

6. La parcela rústica correspondiente quedará totalmente afectada a la actuación en previsión de futuras actuaciones distintas sobre ella.

Situaciones fuera de ordenación

8.1.4.d.

1. Las construcciones e instalaciones actualmente existentes en *suelo no urbanizable común* son recogidas por el Plan y no quedan por tanto fuera de ordenación, a los efectos de obras de mantenimiento y conservación. Las de ampliación sólo serán autorizadas en cuantía equivalente a la diferencia entre lo ya construido y el límite máximo establecido en esta Normativa.

2. En el *suelo no urbanizable de protección especial* las construcciones e instalaciones existentes en parcelas insuficientemente consolidadas serán consideradas como fuera de ordenación a todos los efectos.

CONDICIONES DE DISEÑO Y CALIDAD

8.1.5.

1. Para garantizar que las construcciones e instalaciones se adaptan al ambiente y paisaje rural del suelo no urbanizable del propio municipio, así como los municipios colindantes, se establecen las siguientes normas:

a) Los cierres y linderos y de los terrenos se adaptarán a los de los terrenos rústicos análogos aunque tuvieran como finalidad el cierre de edificaciones.

b) No se modificarán los perfiles naturales del terreno ni los de accidentes

- notables de carácter natural o histórico —cauces, vaguadas, arbolado, etc.—.
- c) Las edificaciones deberán separarse de los linderos una distancia mínima de veinte metros (20 m.).
 - d) La altura de las edificaciones será tal que no supongan, vistas desde el exterior, un hito notable. Para ello habrá de analizarse detenidamente su posición dentro de la parcela. No se podrán superar dos plantas ó siete metros (7 m.) en ningún punto, excepto en construcciones accesorias (silos, depósitos, secaderos, etc.) exigidas para el buen funcionamiento de la instalación y cuya altura se limitará, en cada caso, en el expediente de licencia.
 - e) Los materiales de construcción y acabados exteriores de la edificación —fachadas y cubiertas— serán los tradicionales en el entorno del territorio.
 - f) Cuando se trate de instalaciones eventuales —para más de un año y menos de tres— se podrán utilizar materiales ligeros y no ajustados a la condición anterior. La autorización quedará limitada a la vida útil predeterminada para la instalación.
 - g) En cualquier caso las construcciones deberán justificar su máxima adaptación al ambiente y paisaje rural y la no degradación de los valores característicos de los terrenos afectados —propios, colindantes o que se encuentren dentro del campo de influencia visual—.
2. Las instalaciones propias de las grandes infraestructuras, cuando se trate de sistemas generales o supramunicipales, se adaptarán a las normas de diseño y calidad específicas.
 3. Las conexiones a redes interiores de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica y sus instalaciones complementarias, se ajustarán a lo previsto en suelo urbano, a no ser que con un proyecto específico se justifiquen instalaciones autosuficientes que serán de cargo exclusivo del interesado.

8.1.6. CONDICIONES DE PROCEDIMIENTO

8.1.6.a. Iniciativa

1. La iniciativa para las construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable será normalmente de carácter particular. No obstante, en el caso de infraestructuras e instalaciones de utilidad pública o interés social y las ligadas a las obras públicas o al funcionamiento de los sistemas generales supramunicipales, la iniciativa corresponderá a la propia Administración actuante.

8.1.6.b.

1. Como complemento a las ordenanzas anejas a esta Normativa se establece que será condición indispensable para resolver toda solicitud de licencia, que con ella se acompañe certificación de todos los datos catastrales de la parcela objeto de la actuación. La licencia se otorgará —si procede— en base a tales datos.

II. NORMATIVA ESPECIFICA DE USOS

CAPITULO PRIMERO:

DEFINICION Y TIPOS DE USOS	139
1.1. USOS GENERICOS/DEFINICION Y CLASES	141
1.2. USOS BASICOS/DEFINICION Y CLASES	142
1.2.1. RESIDENCIAL	142
1.2.2. INDUSTRIAL	145
1.2.3. TERCARIO	147
1.2.4. INSTITUCIONAL	151
1.2.5. EQUIPAMIENTO	151
1.3. USOS DETALLADOS/DEFINICION	152
1.4. USOS PORMENORIZADOS / DEFINICION Y TIPOS	152
1.4.1. RESIDENCIAL	152
1.4.2. INDUSTRIAL	155
1.4.3. TERCARIO	156
1.4.4. INSTITUCIONAL	157
1.4.5. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	157
1.5. USOS GLOBALES/DEFINICION Y TIPOS	159
1.5.1. RESIDENCIAL	159
1.5.2. INDUSTRIAL	161
1.5.3. TERCARIO	163
1.5.4. INSTITUCIONAL	164
1.5.5. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	165

CAPITULO SEGUNDO:

CONDICIONES PARTICULARES DE USO	167
2.1. RESIDENCIAL/CONDICIONES PARTICULARES	169
2.1.1. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES	169
2.1.2. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS COLECTIVAS	174
2.1.3. CONDICIONES DE LAS RESIDENCIAS COMUNITARIAS	175
2.1.4. CONDICIONES DE ALOJAMIENTO HOTELERO	176
2.2. INDUSTRIAL/CONDICIONES PARTICULARES	177
2.2.1. CONDICIONES DE LOS TALLERES	177
2.2.2. CONDICIONES DE LAS INDUSTRIAS	179
2.2.3. CONDICIONES DE LOS ALMACENES	180
2.3. TERCARIO/CONDICIONES PARTICULARES	181
2.3.1. CONDICIONES DE LOS BAJOS COMERCIALES	181

2.3.2. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS COMERCIALES	183
2.3.3. CONDICIONES DE LOS BAJOS DE OFICINAS	183
2.3.4. CONDICIONES DE LOS LOCALES DE OFICINAS ...	185
2.3.5. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS DE OFICINAS ..	185
2.3.6. CONDICIONES DE LOS LOCALES DE ESPECTACULOS O REUNION	185
2.3.7. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES SINGULARES DE ESPECTACULOS O REUNION	186
2.3.8. CONDICIONES DE LOS GARAJES	186
INSTITUCIONAL	190
EQUIPAMIENTO/CONDICIONES PARTICULARES	190
2.4.1. CONDICIONES DE LOS LOCALES DE	
2.5.1. USOS COLECTIVOS	190
2.4.2. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES SINGULARES	
2.5.2. DE USO COLECTIVAS	191
OTROS USOS/CONDICIONES PARTICULARES	191

**CAPITULO PRIMERO:
DEFINICION Y TIPOS DE USOS**

1.1. USOS GENERICOS / DEFINICION Y CLASES

Los usos genéricos se corresponden con los usos fundamentales recogidos en la Ley del Suelo y constituyen la base para calificar suelo urbanizable no programado. En el resto de suelo urbanizable y en el urbano estos usos se desarrollan según niveles de desagregación —global, pormenorizado y detallado— definidos más adelante.

Los distintos tipos de uso genérico considerados en el Plan General hacen referencia a las actividades básicas que en la vida ciudadana tienen cabida, a saber:

1. **Residencial** Es el que corresponde al alojamiento —con carácter permanente o no— de personas no vinculadas institucionalmente.
2. **Industrial** Se corresponde con actividades productivas de transformación y almacenaje de materias o bienes y a la prestación de determinados servicios ligados al transporte.
3. **Terciario** Se refiere a las actividades que, con carácter lucrativo, se orientan al comercio de bienes de consumo o prestación de servicios privados al público (incluso garajes) y a toda actividad administrativa, burocrática o similar de empresas privadas o particulares (despachos profesionales) asimismo de carácter lucrativo.
4. **Institucional** Incluye las actividades propias de determinadas entidades institucionales (ejército, universidad, iglesia, ...) reservadas al uso de la propia institución pudiendo incluir la prestación de servicios públicos participando, en este caso, del carácter que es propio de los equipamientos comunitarios.
5. **Equipamiento Comunitario** Corresponde a las actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público y social (excepto los de infraestructuras) para satisfacer las necesidades colectivas de la población, con independencia de su titularidad (pública, privada o colectiva).
6. **Espacios libres** Se refiere a la dotación de espacios abiertos —ajardinados o no— para reposo, ocio, esparcimiento o recreo colectivo, de carácter público y sin restricciones al

libre acceso de la población. Constituye, pues, una dotación singular entre los anteriores "equipamientos comunitarios".

Comunicaciones Se corresponde con las actividades relacionadas con el transporte de personas o mercancías, con independencia del modo de locomoción. Incluye la red viaria de tráfico rodado y peatonal y los aparcamientos públicos de gestión municipal ligados a la misma, la red de FFCC y las terminales e intercambiadores de transporte.

Infraestructuras Se refiere a la dotación de todos aquellos servicios de abastecimiento a la población tales como agua, electricidad, vertido y saneamiento de residuos (sólidos o líquidos), gas, teléfono, etc. Incluye, además de la red, los centros de producción, almacenaje y distribución que la completan.

BASICOS / DEFINICION Y CLASES

1.2.

DOMICINIAL

1.2.1.

Vivienda Unifamiliar

Corresponde al alojamiento familiar en vivienda situada sobre parcela independiente y exclusiva (aún cuando no se materialice esta segregación) en tipología de edificación aislada o agrupada horizontalmente con otras edificaciones de distinto uso. Contará con acceso independiente desde la vía pública y espacio libre mancomunado.

La vivienda unifamiliar podrá servir de alojamiento a dos familias siempre que exista un único titular y que ello no suponga alteración esencial de la tipología de vivienda propia ni subdivisión de la parcela correspondiente.

Vivienda unifamiliar exclusiva.

Su programa de necesidades excluye la posibilidad de desarrollar otras actividades que no estén directamente vinculadas al alojamiento.

Vivienda unifamiliar no exclusiva.

Su programa de necesidades contempla la posibilidad de destinar cier-

tos espacios a actividades vinculadas profesionalmente al titular de la vivienda (despacho profesional, taller o comercio familiar). Los locales destinados a ello no podrán superar el 25% de la superficie total ni 50 m²

Nivel 3. *Vivienda rural.*

Se entiende como un caso específico del nivel anterior en el que los usos anejos al propio de vivienda están referidos a explotaciones familiares de carácter agropecuario. La superficie de estos locales no habrá de superar el 60% del total de superficie construida en la parcela.

Nivel 4. *Local de vivienda.*

Es la vivienda unifamiliar exclusiva destinada a dar alojamiento a un núcleo familiar encargado de la guardería, custodia, vigilancia o mantenimiento de otras instalaciones con uso distinto al de vivienda compartiendo, pues la misma parcela.

2. Vivienda colectiva

Corresponde al alojamiento familiar en vivienda agrupada —horizontal o verticalmente— con otras viviendas en un único edificio que dispone de acceso y otros elementos comunes a todas ellas.

Nivel 1. *Vivienda colectiva exclusiva.*

Su programa de necesidades excluye la posibilidad de desarrollar otras actividades que no estén directamente vinculadas al alojamiento.

Nivel 2. *Vivienda colectiva no exclusiva.*

Su programa de necesidades contempla la posibilidad de destinar ciertos espacios a actividades vinculadas profesionalmente al titular de la vivienda (despacho profesional, taller o comercio familiar). Los locales destinados a ello no podrán superar el 25% de la superficie total ni 50 m².

3. Residencia comunitaria

Se refiere al uso de locales o edificios destinados al alojamiento de personas —normalmente no vinculadas familiarmente— con carácter permanente y en régimen de comunidad (por ejemplo: residencias de estudiantes y matrimonios, colegios mayores, internados, etc.) siempre que la admisión a los mismos no quede restringida por razones de pertenencia a una determinada institución.

Su programa de necesidades incluye, además de los espacios precisos de habitación, aquellas otras instalaciones comunes complementarias.

Nivel 1. *Residencia hasta 10 dormitorios.*

En local o edificio singular de superficie construida inferior a 200 m².

- Nivel 2. Residencia hasta 25 dormitorios.**
En local o edificio singular de superficie total construida inferior a 500 m².
- Nivel 3. Residencia hasta 50 dormitorios.**
En edificios singular de superficie total construida inferior a 1.500 m².
- Nivel 4. Residencia superior a 50 dormitorios.**
En edificio singular sin limitación de superficie.

Alojamiento hotelero

Es el uso correspondiente al alojamiento —eventual o temporal— de tran-
sientes, con carácter de servicio público e integrado por todos aquellos estable-
cimientos que contempla la legislación específica en materia de hostelería y
turismo.

Comprende este uso los espacios destinados a actividades complementarias
e, razonablemente, hayan de incluirse en su programa de necesidades (restau-
rante, cafetería, piscina, almacén, etc...).

- Nivel 1. Pensión o similar hasta 10 habitaciones.**
Establecimiento de superficie total construida inferior a 200 m² que ocu-
pan parte de un edificio compartiendo, en consecuencia, accesos y otras
instalaciones con otras actividades ubicadas en el mismo edificio. Se
corresponde este nivel con los establecimientos declarados como hos-
tal, pensión o fonda en el Reglamento de Industria Hotelera.
- Nivel 2. Pensión o similar hasta 25 habitaciones.**
Con las características del nivel anterior excepto en la limitación de su-
perficie total construida que se fija en 500 m², estando situados siem-
pre por debajo de las plantas con uso de vivienda.
- Nivel 3. Establecimiento hotelero de hasta 50 habitaciones.**
Con superficie total construida inferior a 1.500 m² en edificio singular.
Incluye, además de los anteriores, los establecimientos considerados por
el citado Reglamento como hotel, hotel-apartamento o motel.
- Nivel 4. Establecimiento hotelero superior a 50 habitaciones.**
Con las mismas características del nivel anterior pero sin limitación de
superficie.
- Nivel 5. Instalación al aire libre.**
Se corresponde con las instalaciones hoteleras calificadas como cam-
pings, campamentos o albergues en los que las actividades se desarro-
llan, fundamentalmente, al aire libre.

1.2.2. INDUSTRIAL

1. Taller

Comprende las actividades relacionadas con las artes y oficios que, por no entrañar molestias a las viviendas próximas, pueden ubicarse en zonas de uso residencial dentro de las limitaciones contenidas en las presentes Normas. Se incluyen en este uso los locales destinados a la reparación y mantenimiento de vehículos y maquinaria, estaciones de servicio y estudios profesionales de artistas.

Las actividades que de forma expresa se consideran dentro de este uso son las que se relacionan en la correspondiente ordenanza.

Nivel 1. *Taller de artesanía.*

Referido a las actividades propias de artes y oficios (excluidos los servicios de automóvil) con escasa entidad industrial. Aún cuando el carácter de su explotación es normalmente familiar y de servicio vecinal, no se hace estrictamente necesario. Su superficie está limitada a 150 m² construidos —en plantas semisótano, baja o primera— y la potencia total instalada no superará los 3,5 CV.

Nivel 2. *Pequeño taller vecinal.*

Además de las actividades precedentes —y con el mismo carácter— incluye todos los servicios relacionados con el mantenimiento y reparación de vehículos automóviles.

Su superficie se limita a 250 m² —en plantas baja o semisótano— y la potencia total a 5 CV.

Nivel 3. *Taller industrial o de servicio.*

Incluye todas las actividades precedentes con un carácter que participa ya, en buena parte, del que es propio de las pequeñas industrias.

Se limita la superficie a 500 m² —en planta baja o sótanos— y la potencia a 10 CV.

2. Industria

En este uso básico se incluyen los establecimientos que, con carácter de explotación eminentemente industrial, están dedicados al conjunto de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de primeras materias, su preparación para posteriores transformaciones e, incluso, el envasado, transporte y distribución.

Las actividades comprendidas en este apartado son, de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, las que se relacionan en la correspondiente ordenanza.

vel 1. *Pequeña industria.*

Exenta en edificio (nave) industrial o entre medianeras, en parcela independiente de superficie menor de 500 m² o en plantas baja o semisótano (siempre por debajo de posibles usos residenciales). Potencia máxima instalada 10 CV.

vel 2. *Industria media.*

Instalación industrial en edificio exclusivo sobre parcela de superficie inferior a 2.000 m² y 100 CV. de potencia máxima total.

vel 3. *Industria singular compatible.*

Son las instalaciones industriales que por sus características (potencia total limitada a 250 CV) pueden localizarse en zonas residenciales, sobre parcelas exclusivas de hasta 20.000 m² y con edificación exenta. En determinados casos —y siempre que la potencia total no sobrepase los 100 CV— se permite adosar con medianeras a edificaciones colindantes de otros usos.

el 4. *Industria singular.*

Sobre parcelas de hasta 100.000 m² sin limitaciones de potencia y con la edificación aislada dentro de la parcela.

el 5. *Industria autónoma.*

Se corresponde con las factorías que —con las características de industria singular— se ubican sobre parcelas superiores a los 100.000 m².

el 6. *Industria molesta, insalubre, nociva o peligrosa (MINP)*

Se refiere a toda actividad industrial que, con independencia del tamaño de parcela y potencia instaladas, quede así calificada por aplicación del Reglamento correspondiente.

el 7. *Industria agropecuaria.*

Referido a todas las actividades productivas —agrícolas o ganaderas— incluidas las primeras transformaciones de las materias primas, con independencia de la calificación que merezcan por aplicación del Reglamento de Industrias MINP.

macen.

Se corresponde con el uso de los locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o manufacturados, el depósito habrá de ser exclusivo a mayoristas, instaladores, fabricantes y otros proveedores, excluida pues la venta directa al público. Se admite, no obstante, en este uso queden incluidas ciertas operaciones secundarias que transforman parcialmentemente los productos almacenados.

Nivel 1. *Pequeño almacén.*

Referido a locales de hasta 200 m² construidos en plantas baja o sótano de edificios que pueden albergar otros usos.

Nivel 2. *Nave almacén.*

En edificación singular específicamente destinada a almacenaje, sin limitación de superficie de parcela.

1.2.3. TERCIARIO**1. Bajo Comercial**

Se refiere a los locales de exposición y venta al público o de prestación de servicios privados que se sitúan en las plantas inferiores de edificios que pueden estar destinados a otros usos.

Nivel 1. *Pequeño comercio.*

Local situado en la planta baja con superficie inferior a 100 m² y acceso diferenciado desde la vía pública.

Nivel 2. *Local comercial hasta 300 m².*

Situado en plantas baja, entreplanta o primera (cuando el nivel de esta última no sea superior a 4 metros sobre el nivel de la rasante de la planta baja) con superficie inferior a 300 m², acceso directo desde la vía pública y situado siempre por debajo de las posibles plantas destinadas a vivienda.

Nivel 3. *Local comercial sin limitación.*

Situado en plantas baja, entreplanta o primera planta (cuando el nivel de esta última no sea superior a 4 metros sobre el nivel de la rasante de la planta baja) por debajo siempre de las posibles plantas destinadas a vivienda, sin limitación de superficie y con acceso directo e independiente desde la vía pública.

2. Edificio comercial

Es aquél en el que el uso comercial se extiende a la totalidad o mayor parte del mismo, siempre que los restantes usos sean de carácter especialmente terciario y en ningún caso de vivienda.

1. *Galería comercial.*

Con una superficie de parcela inferior a 2.000 m², en edificación de dos plantas máximo sobre rasante.

2. *Centro comercial singular.*

Con una superficie de parcela inferior a 20.000 m².

3. *Gran centro comercial.*

Sin limitación de superficie de parcela en edificación de dos plantas máximo.

Uso de oficinas

Se refiere al desarrollo de actividades administrativas o burocráticas de carácter privado o despachos profesionales en locales que se sitúan en las plantas entreplanta o primera de edificios destinados a otros usos.

1. *Pequeña oficina.*

Local situado en planta baja con superficie menor de 100 m².

2. *Oficina hasta 300 m².*

En local con superficie de hasta 300 m², siempre por debajo de las posibles plantas destinadas a viviendas.

3. *Oficina sin limitación.*

Local situado en planta baja, entreplanta o primera planta (cuando el de esta última no sea superior a 4 metros sobre el nivel de la rasante de planta baja), siempre por debajo de las posibles plantas de viviendas, sin limitación de superficie y con acceso directo e independiente desde la vía pública.

Uso de oficinas

En los locales que, con este uso, están situados en la planta primera o superior de edificios dedicados a otros usos.

Despacho profesional.

Con una superficie construida inferior a 100 m² situado en cualquier planta.

Pequeña oficina.

Local con una superficie de hasta 150 m², siempre por debajo de las posibles plantas destinadas a vivienda.

Local de oficinas hasta 300 m².

Con una superficie inferior a 300 m² por debajo de las posibles plantas

de vivienda y con acceso vertical independiente del núcleo utilizado por las mismas.

Nivel 4. Local de oficinas sin limitación.

Situado por debajo de las posibles plantas destinadas a viviendas y con acceso directo e independiente desde la vía pública. No se establece limitación de superficie total construida.

5. Edificio de oficinas

Inmueble en el que el uso de oficinas se extiende a la totalidad o mayor parte del mismo, siempre que los restantes usos sean de carácter esencialmente terciario y en ningún caso de vivienda.

Nivel 1. Galería de Oficinas.

Sobre una parcela de superficie inferior a 2.000 m², pudiendo agrupar, en una única edificación singular de hasta dos plantas, varios locales distintos.

Nivel 2. Centro de oficinas singular.

Con una superficie de parcela de hasta 20.000 m² en edificio específicamente diseñado para tal uso.

Nivel 3. Gran centro administrativo.

Con las características del nivel anterior pero sin limitación de superficie de parcela.

6. Local de espectáculos o reunión

Es el local de recreo, espectáculos o reunión, de carácter lucrativo, que se sitúa en las plantas inferiores de edificios destinados a otros usos distintos. Siempre por debajo de las plantas de vivienda.

Nivel 1. Pequeño local.

En planta baja con una superficie menor de 50 m² y capacidad máxima simultánea de 50 usuarios.

Nivel 2. Local hasta 300 m².

En planta baja, con semisótano o sótano anejos y con superficie total construida de hasta 300 m² y una capacidad máxima simultánea de 250 usuarios o espectadores.

Nivel 3. Local sin limitación.

En plantas-baja, con semisótano o sótano anejos, entreplantas o pri-

mera planta (cuando el nivel de ésta última no sea superior a 4 metros sobre el nivel de rasante de planta baja), sin limitación de superficies o capacidad y con acceso distinto e independiente desde la vía pública.

Instalación singular de espectáculos o reunión

La destinada a tales usos que, por su programa específico, condiciones tipológicas, dimensiones, etc..., requieren gran cantidad de espacio, ubicándose normalmente en edificios singulares de los que se excluye el uso de vivienda.

1. Terraza al aire libre.

Concebida como área de recreo o reunión con una superficie de parcela inferior a 2.000 m² pudiendo admitirse quioscos o pequeñas construcciones accesorias en una sola planta.

2. Instalación singular.

Instalación al aire libre o en edificio singular, con posibilidad de albergar otros usos normalmente terciarios y sin limitación en la superficie de parcela.

Garaje.

Se corresponde este uso con el de los locales destinados a la estancia permanente de vehículos-automóviles de cualquier clase (excepto transportes públicos). Se consideran incluidos en esta definición los lugares anejos de paso, espera, estacionamiento de vehículos y depósitos para la venta de automóviles usados.

Local anejo.

Garaje anejo a otro uso del que es inseparable, en sótano o planta baja y con capacidad regulada en razón del otro uso.

Garaje en bajos.

Situado en sótano o planta baja como servicio discrecional al público. Se autoriza también en planta primera siempre que ésta sea la última del edificio.

Garaje en edificio singular.

En edificio exclusivo o con otros usos, normalmente terciarios, como servicios discrecional al público.

1.2.4. INSTITUCIONAL**1.2.5. EQUIPAMIENTO****1. Local de uso colectivo.**

Es el local que, destinado a usos de carácter público o semipúblico (institucional o equipamiento), se halla situado en inmuebles que albergan otros usos distintos —incluso el de vivienda— estando sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones restrictivas.

Nivel 1. Local en cualquier situación.

Se admite su ubicación en cualquier planta del edificio —incluso en plantas destinadas a vivienda en aquellos casos en que ambos usos sean compatibles— y con superficie menor de 150 m².

Nivel 2. Local hasta 250 m².

Situado en bajo o plantas superiores de superficie hasta 250 m², siempre por debajo de las posibles plantas de vivienda. El acceso podrá ser compartido con los restantes usos no residenciales.

Nivel 3. Local hasta 500 m².

Local situado en planta baja, entreplanta o primera planta (cuando el nivel de esta última no sea superior a 4 m. sobre el nivel de la rasante de la planta baja), con superficie inferior a 500 m², situado por debajo de las posibles plantas destinadas a vivienda y acceso directo desde la vía pública.

Nivel 4. Local sin limitación.

Local situado en planta baja, entreplanta o primera planta (cuando el nivel de esta última no sea superior a 4 m. sobre el nivel de la rasante de la planta baja), sin limitación de superficie, situado por debajo de las posibles plantas destinadas a vivienda y acceso directo e independiente desde la vía pública.

2. Instalación singular de uso colectivo

Aquella que por su programa de necesidades, condiciones tipológicas, dimensiones, etc... requiere gran cantidad de espacio ubicándose, consecuentemente, en edificios singulares de los que se excluye el uso de vivienda.

Instalación al aire libre.

Alberga actividades que preferentemente se realizan al aire libre y que suelen requerir gran cantidad de suelo y edificabilidades pequeñas. Dentro de la misma instalación queda excluido el uso residencial, salvo locales de vivienda anejos en número máximo de dos.

Instalación en edificio singular.

Ubicada en edificio singular exclusivo o mixto (con otros usos colectivos), no permitiéndose el uso de vivienda más que para la vigilancia, guarda y mantenimiento de la instalación.

DETALLADOS / DEFINICION

1.3.

Entiende por uso detallado de una parcela el uso que el Plan General de —en este nivel de asignación— de entre todos los usos básicos relaciona- riormente.

En una misma parcela —y conforme al cuadro n° 4.4. coexisten varios usos compatibles entre sí, el uso detallado será el predominante que se consi- a efectos de cálculo de aprovechamientos— extendido a toda la parcela.

FORMENORIZADOS / DEFINICION Y TIPOS

1.4.

NCIAL

1.4.1.

Una cerrada extensiva.

Corresponde al uso de las manzanas netamente residenciales con tipologías de hasta cuatro plantas en ordenación cerrada con patios de parcela (manzana en algún caso). En esta ordenación es frecuente la coexistencia de la unifamiliar con la colectiva de media o baja densidad.

característico (mínimo 60%).

vivienda unifamiliar / 1 y 2

vivienda colectiva / —

(Si se sitúa en un núcleo rural se consideran característicos todos los niveles de vivienda unifamiliar)

Las edificabilidades uniformes asignadas por el Plan para este uso pormenorizado y la compatibilidad con otros usos, quedan matizadas según las distintas zonas de uso global en que se ubique la manzana, a saber:

- a) Albaicín/Realejo
- b) Casco antiguo
- c) Núcleos rurales
- d) Resto

2. Manzana cerrada intensiva

Correspondiente a las manzanas de uso preferentemente residencial coexistiendo con otros usos —generalmente terciarios— que responden a tipologías edificatorias típicas de ensanche de elevada densidad. Se caracteriza por la existencia de vivienda colectiva en ordenación cerrada de bloques entre medianeras. A este uso pormenorizado quedan asimilados los bloques aislados cuyas fachadas coinciden con las alineaciones a vía pública.

Uso característico (mínimo 60%).

— *Vivienda colectiva* / —

Las edificabilidades uniformes asignadas por el Plan para este uso pormenorizado y la compatibilidad con otros usos quedan matizadas según las distintas zonas de uso global en que se ubique la manzana, a saber:

- a) Casco antiguo
- b) Resto

3. Agrupación de bloques aislados

Corresponde a las unidades básicas eminentemente residenciales en ordenación abierta de bloques de vivienda colectiva con densidades medias (ordenación típica de los agregados urbanos más recientes).

Uso característico (mínimo 60%).

— *Vivienda colectiva* / —

4. Agrupación intensiva de vivienda unifamiliar

Corresponde a los desarrollos de vivienda unifamiliar en manzana cerrada típica de los asentamientos antiguos en media ladera o de promociones unitarias

is recientes. Los tipos de agrupación son, por lo general, de vivienda en hilera osadas a ambos laterales con patio posterior y, en ocasiones, delantero.

Uso característico (mínimo 60%)

— *Vivienda unifamiliar / 1 y 2*

(Si se sitúa en un núcleo rural se consideran característicos todos los niveles de vivienda unifamiliar).

La compatibilidad de este uso por menorizado con otros usos se matiza según la ubicación de la unidad básica, a saber:

- a) Núcleo rural
- b) Resto

Agrupación extensiva de vivienda unifamiliar

Corresponde a desarrollos unitarios de vivienda unifamiliar en parcelación urbanas más o menos recientes situándose las edificaciones de forma aislada en cada parcela o pareada con la colindante. Son, por tanto, ordenaciones de baja densidad.

Uso característico (mínimo 60%).

— *Vivienda unifamiliar / 1 y 2*

(Si se sitúa en un núcleo rural se consideran característicos todos los niveles de vivienda unifamiliar).

La compatibilidad con otros usos se matiza según la ubicación de la correspondiente unidad básica, a saber:

- a) Núcleo rural
- b) Resto

Residencial singular

Referido al uso de parcelas singulares o unidades básicas cuya ordenación y edificación responde a tipologías residenciales asimismo singulares con usos distintos al de vivienda, o bien a viviendas con características muy peculiares (por ejemplo, residencias palaciegas en edificios singulares aislados en la parcela).

Uso característico (mínimo 60%).

— *Cualquiera de los residenciales.*

1.4.2. INDUSTRIAL

1. Edificio industrial múltiple.

Responde a una organización de pequeñas industrias sobre parcela de hasta 20.000 m² integradas en un único edificio —entre medianeras o no— compartiendo determinados servicios comunes.

Uso característico (mínimo 70%).

- Taller / —
- Industrial / 1 y 2

2. Agrupación industrial en manzana.

Organización de industrias nido o adosadas en unidades básicas (minipolígonos) cuya ordenación responde a un desarrollo horizontal conjunto y unitario resolviendo comunitariamente una serie de servicios tales como espacios para carga/descarga y aparcamiento.

Uso característico (mínimo 70%).

- Taller / —
- Industria / 1, 2 y 3
- Almacén / —

3. Industria urbana singular

Corresponde a la instalación industrial que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas, puede ubicarse en áreas residenciales sobre una parcela singular con superficie de hasta 20.000 m².

Uso característico (mínimo 80%).

- Industria / 1, 2 y 3

4. Industria aislada singular

Se refiere a instalaciones industriales en las que la actividad desarrollada puede causar ciertas molestias a la población vecina razón por la cual su enclave exige respetar unas condiciones mínimas que garanticen que la calidad del entorno inmediato no quede deteriorado.

Uso característico (mínimo 80%).

- Industrial / 1, 2, 3, 4 y 5

Industria molesta

Se incluyen en este uso pormenorizado todas las instalaciones industriales, por aplicación del "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas", quepa calificar de tal.

Uso característico (mínimo 80%)

— Industrial / 6

Industria agropecuaria

Se refiere a toda actividad productiva ligada a explotaciones agrícolas y ganaderas cuyo nivel de molestias exige ubicarlas aisladas de los núcleos residenciales y en íntimo contacto con este tipo de explotaciones.

Uso característico (mínimo 80%)

— Industrial / 7

Uso residencial

1.4.3.

Uso residencial comercial singular

Responde al uso de una unidad básica destinada específica y preferentemente al comercio en edificio singular que aloja, bien una única instalación comercial o varios pequeños locales con una serie de servicios comunes.

Uso característico (mínimo 60%)

— Bajo comercial / —

— Edificio comercial / —

Uso residencial de oficinas singular

Responde al uso de una unidad básica destinada específica y preferentemente para actividades administrativas o burocráticas y despachos profesionales de personas físicas o jurídicas, bien como una única instalación en edificio singular o interconectados varios locales distintos por subdivisión inferior del mismo.

Uso característico (mínimo 60%)

— Bajo de oficinas / —

— Local de oficina / —

— Edificio de oficinas / —

3. Instalación terciaria en general

Referido al uso de las unidades básicas que, con carácter preferente, no están destinadas a comercio u oficina. Incluye, pues, otros usos terciarios de carácter lucrativo tales como locales o centros singulares de espectáculos, recreo y reunión, garajes de explotación privada, etc.

Uso característico (mínimo 60%)

— *Local de espectáculos o reunión / —*

— *Instalación singular / —*

— *Garaje / —*

4. Instalación singular abierta

Referido al uso de las unidades básicas que, preferentemente, están destinadas a explotaciones terciarias de carácter lucrativo (tales como locales o centros singulares de espectáculos y reunión) cuya actividad se desarrolla esencialmente al aire libre y que, por tanto, consumen gran cantidad de suelo y bajas edificabilidades.

Uso característico (mínimo 80%)

— *Instalación singular / —*

1.4.4. INSTITUCIONAL

1.4.5. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Los usos pormenorizados incluidos en este uso genérico son los asignados a las unidades básicas que, de forma preferente o exclusiva, se destinan a instalaciones de equipo comunitario o de instituciones que prestan un cierto servicio a la colectividad, generalmente alojadas en edificios específicos y singulares.

Uso característico (mínimo 80%)

Cualquiera de los institucionales o de equipo.

Para matizar más este uso pormenorizado cabe, en orden a establecer su compatibilidad con otros usos, distinguir según la actividad a la que se orienta preferentemente.

Centro cívico/social

Se refiere a las actividades socioculturales orientadas al fomento de las relaciones interpersonales de la comunidad en general pudiendo integrar, en este sentido, además de las propias de comunicación y reunión, otras actividades de carácter dotacional.

Centro cultural

Corresponde a actividades relacionadas con la conservación, transmisión y difusión de los conocimientos —culturales o específicamente artísticos—, tales como bibliotecas, archivos, museos y salas de exposiciones, centros de investigación, etc...

Centro docente

Se refiere a actividades de formación, enseñanza e investigación, en sus diferentes grados y especialidades (centros de preescolar, EGB, BUP, FP, academias, etc...).

Centro sanitario

Se refiere a la prestación de servicios asistenciales y médicos a enfermos, con o sin alojamiento (hospitales, clínicas, dispensarios, etc...), incluso los servicios veterinarios.

Centro asistencial

Se refieren en este uso los servicios asistenciales no sanitarios, con o sin alojamiento de las personas, orientados a favorecer a la población más desprotegida (ancianos, disminuidos psíquicos, niños, ...).

Centro deportivo

Se refiere a las instalaciones para la práctica y enseñanza del deporte y la cultura física y, ocasionalmente, su exhibición (con carácter no lucrativo) pudiendo suponer también instalaciones para espectadores.

7. Centro comercial

En este caso, y dado su carácter esencial de equipamiento comunitario, se incluyen sólo los mercados de minoristas y centros de suministro a mayoristas de explotación municipal.

8. Centro administrativo

Corresponde al desarrollo de actividades administrativas y burocráticas propias de la Administración Central, Autonómica o Local.

9. Centro religioso

Referido a actividades orientadas al culto en comunidad (templos) y a la formación religiosa de sus miembros (catequesis, parroquias, seminarios, ...).

10. Sin especificar

Se incluye en este uso pormenorizado cualquiera de los anteriores y otros —de carácter colectivo (institucional o equipamiento)— no asimilables en forma clara a alguno de ellos y que en el futuro pudieran aparecer.

1.5. USOS GLOBALES / DEFINICION Y TIPOS

1.5.1. RESIDENCIAL

1. Albaycín/Realejo

Se corresponde con un uso preferentemente residencial de baja y media densidad y tipologías de vivienda unifamiliar adosada o colectiva en manzana cerrada, de dos o tres plantas de altura y con las características propias de la edificación en media ladera. La zona con este uso global se delimita en el plano "Calificación/Usos globales".

Uso característico (mínimo 60%)

— *Vivienda unifamiliar o colectiva en manzana cerrada extensiva o agrupaciones —extensiva o intensiva— de vivienda unifamiliar.*

sco antiguo

Es el correspondiente a un uso preferentemente residencial de media densidad con una tipología de vivienda colectiva en manzana cerrada extensiva, coincidiendo con la zona que como tal queda reflejada en el plano "Calificación/Usos globales".

Uso característico (mínimo 60%)

— *Vivienda colectiva en manzana cerrada extensiva.*

casco de casco

Es la zona de uso preferentemente residencial de alta densidad y tipología de vivienda colectiva en manzana cerrada intensiva con altura máxima de 6 plantas. El ámbito se define en el plano "Calificación/Usos globales".

Uso característico (mínimo 60%)

— *Vivienda colectiva en manzana cerrada intensiva.*

rollo en ordenación libre

Es el que corresponde a un uso preferentemente residencial, de media/alta densidad, en agrupaciones de bloques aislados entremezclados con manzanas cerradas extensivas de difícil delimitación y desagregación. La definición de su peculiaridad queda recogida en el plano "Calificación/Usos globales".

Uso característico (mínimo 60%)

— *Vivienda colectiva en agrupación de bloques aislados o asimilables a manzana cerrada intensiva.*

rollo en ordenación abierta

Es el constituido preferentemente por vivienda colectiva en agrupaciones de bloques aislados de media densidad. Responde a la ordenación de los agregados más recientes. Su delimitación se ha recogido en el plano "Calificación/Usos globales".

Uso característico (mínimo 60%)

— *Vivienda colectiva en agrupación de bloques aislados.*

6. Desarrollo de vivienda unifamiliar

Es el constituido por agrupaciones de viviendas unifamiliares —extensivas o intensivas— con densidad baja o media y una altura máxima permitida de tres plantas. La zona y subzonas con este uso quedan grafiadas en el plano “Calificación/Usos globales”.

Uso característico (mínimo 70%)

— *Vivienda unifamiliar en cualquiera de sus niveles y tipos (excepto la vivienda rural).*

7. Nucleo rural

Está formado por agrupaciones de viviendas unifamiliares —extensiva o intensiva— con las características propias del medio en el que están ubicadas, queda delimitado su ámbito en el plano “Calificación/Usos globales”.

Uso característico (mínimo 60%)

— *Vivienda unifamiliar en cualquiera de sus niveles y tipos.*

8. Residencial de caracter singular o autónomo

Es el uso global correspondiente a instalaciones residenciales singulares, no destinadas a vivienda permanente, con tipologías asimismo singulares. Se ubican, generalmente, sobre parcelas con superficie superior a 20.000 m². En el plano de “Calificación/Usos globales” queda delimitado su perímetro.

Uso característico (mínimo 80%)

— *Cualquiera de los residenciales distintos del de vivienda.*

1.5.2. INDUSTRIAL

1. Zona industrial.

Se corresponde con aquellas áreas de uso preferentemente industrial en las que se agrupan industrias muy diversas tanto en su tamaño como en su activi-

d. No responde pues a una ordenación especializada y carece, en general, de servicios o instalaciones comunes. Su definición específica se refleja en el plano "Calificación/Usos globales".

Uso característico (mínimo 60%)

— *Agrupación industrial en manzana, edificios industriales múltiples e industria urbana singular.*

Polígono industrial especializado

Se califican así los ámbitos con uso industrial de carácter especializado en que se agrupan industrias diversas. Su ordenación responde, generalmente, al desarrollo de figuras de planeamiento específicas. Cuentan con ciertas instalaciones y servicios generales de uso común. Estas áreas se reflejan para el suelo urbanizable en el plano "Calificación/Usos globales".

Uso característico (mínimo 80%)

— *Agrupación industrial en manzana, edificios industriales múltiples e industria aislada singular.*

Industria urbana singular

Se corresponde con instalaciones industriales que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas, pueden ubicarse en áreas residenciales sobre parcelas singulares con superficie generalmente mayor de 20.000 m². Se grafían en el plano "Calificación/Usos globales".

Uso característico (mínimo 80%)

— *Industria urbana.*

Industria singular aislada

Es aquella instalación industrial en la que la actividad desarrollada puede causar ciertas molestias a la población vecina. Se ajustarán, por tanto, a unas condiciones mínimas que garanticen la calidad ambiental del entorno próximo. Se grafían, generalmente, sobre parcelas singulares mayores de 20.000 m². Se grafían, para el suelo urbano, en el plano "Calificación/Usos globales".

Iso exclusivo:

— *Industria aislada.*

5. Industria autónoma

Se refiere a instalaciones industriales que por sus características consumen gran cantidad de suelo. Han de verificar unas condiciones mínimas que garanticen el mantenimiento de la calidad ambiental y el equilibrio ecológico de su entorno. Se asientan, generalmente, sobre parcelas mayores de 100.000 m². Se reflejan, para el suelo urbano, en el Plano "Calificación/Usos globales".

Uso característico (mínimo 80%)

— *Industria aislada.*

1.5.3. TERCIARIO

1. Zona de uso terciario

Corresponde a aquellas áreas de uso preferentemente terciario en las que se agrupan instalaciones orientadas a actividades terciarias lucrativas diversas (comercios, oficinas, locales de espectáculo, recreo y reunión, garajes de explotación privada, etc...). Se recogen gráficamente en el plano de "Calificación/Usos globales".

Uso característico (mínimo 60%)

— *Cualquiera de los terciarios.*

2. Centro comercial o de oficinas singular

Corresponde a un uso global terciario constituido preferentemente por comercio y oficinas, pudiendo coexistir, además, con otros usos a nivel detallado. Constituyen, por lo general, instalaciones singulares de gran tamaño sobre parcela mayor de 20.000 m².

Uso característico (mínimo 70%)

— *Comercial y oficinas en centro singular*

3. Instalación singular de carácter terciario

Se refiere a instalaciones singulares de uso terciario —excluidos comercio y oficinas— de carácter lucrativo y ubicadas generalmente sobre parcela mayor de 20.000 m².

Uso característico (mínimo 70%)

— *Terciario (excepto comercio y oficinas) en centro singular.*

TITUCIONAL**Uso institucional**

La correspondiente a un uso institucional especializado, de carácter docente en los niveles de enseñanza superior, que engloba otras instalaciones complementarias estrechamente vinculadas a dicho uso. Se grafían en el plano "Calificación/Usos globales".

Uso característico (mínimo 80%)

— Centros culturales y docentes.

Uso hospitalario

Corresponde a un uso institucional especializado de carácter sanitario. Incluye las instalaciones propias para la prestación de servicios médico-quirúrgicos y complementarios que sean necesarios. Se grafían en el plano "Calificación/Usos globales".

Uso característico (mínimo 80%)

— Centro sanitario.

Uso institucional

Correspondiente a un uso preferentemente institucional no especializado en el que se agrupan instituciones de carácter diverso (excepto las institucionales unitarias y las hospitalarias).

Uso característico (mínimo 80%)

— Cualquier uso institucional excluidos el docente y el sanitario.

Uso institucional singular

Uso global de aquellas instalaciones institucionales que, por las características y necesidades derivadas de su actividad, se ubican, generalmente, sobre parcela mayor de 20.000 m².

Uso exclusivo

— Cualquiera de los institucionales o agrupación de ellos en centro singular.

5. Institución autónoma

Corresponde a instalaciones institucionales que, por las características y necesidades derivadas de su actividad, se ubican, generalmente, sobre parcela mayor de 100.000 m².

Uso exclusivo

— *Cualquiera de los institucionales o agrupación de ellos en centro singular.*

1.5.5. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

1. Zona de equipamientos comunitarios

Corresponde a un uso global preferente de equipamiento comunitario en el que se agrupan instalaciones de equipo con carácter diverso. Se grafican en el plano "Calificación/Usos globales".

Uso característico (mínimo 80%)

— *Cualquier equipamiento excepto el deportivo.*

2. Zona deportiva

Correspondiente a un uso de equipamiento comunitario especializado que integra instalaciones para la enseñanza y práctica del deporte y otras instalaciones con carácter de complementarias. Se indican en el plano "Calificación/Usos globales".

Uso característico (mínimo 80%)

— *Centros deportivos.*

3. Equipamiento singular comunitario

Se califican con este uso global los equipamientos que, por sus características, se ubican normalmente en parcelas mayores de 20.000 m².

Uso exclusivo

— *Cualquiera de los usos de equipamiento.*

no autónomo

alifican así los equipamientos que, por las características que le son pro-
cisan de gran cantidad de suelo. Se ubican generalmente sobre parcelas
de 100.000 m².

exclusivo

Cualquiera de los usos de equipamiento.

**CAPITULO SEGUNDO:
CONDICIONES PARTICULARES DE USO**

2.1. RESIDENCIAL / CONDICIONES PARTICULARES

2.1.1. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Además de la normativa propia del tipo de promoción de viviendas que sea de aplicación, los locales destinados a vivienda unifamiliar han de cumplir las condiciones que siguen:

- 1ª. El programa funcional mínimo de la vivienda constará, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo completo, un dormitorio doble, del tamaño que más adelante se denomina principal, o dos dormitorios sencillos, además de las superficies de almacenamiento que le correspondan en función del número de personas que puedan vivir en ella.
- 2ª. La superficie útil de la vivienda estará en función de su programa familiar y no será inferior a las que figuran en el siguiente cuadro.

Nº de personas

<i>programa familiar</i>	2	3	4	5	6	7	<i>n</i>
--------------------------	---	---	---	---	---	---	----------

<i>Nº m2 útiles/viv.</i>	36	46	56	66	76	86	$16 + 10n$.
--------------------------	----	----	----	----	----	----	--------------

No se admiten viviendas de superficie útil menor de 36 m2 (equivalentes a dos personas).

El número de personas del programa familiar que se expresa será el que resulte de sumar a los dormitorios sencillos de la vivienda el doble de los dormitorios principales o dobles.

Se entiende por superficie útil —a efectos del cómputo anterior— la comprendida en planta dentro del perímetro definido por los paramentos de los elementos verticales que cierran cada espacio siempre que su altura libre sea igual o superior a 1,50 m., no incluyéndose las terrazas, balcones, patios o tendederos.

- 3ª. Las superficies y dimensiones mínimas en planta de cada una de las dependencias de la vivienda serán.

a) **Estar-comedor:** en el que pueda inscribirse un círculo mínimo de 3 metros de diámetro y con la superficie útil expresada a continuación en función del número de personas:

<i>Nº Personas</i>	<i>M2 estar-comedor</i>
2	14
3	14
4	16
5	18
6 ó 7	20
8 ó más	22

- b) **Cocina:** pieza vividera en la que pueda inscribirse un círculo mínimo de 1,80 m. de diámetro y cuya superficie útil sea, como mínimo, la expresada a continuación en función del número de personas.

<i>Nº de personas</i>	<i>M2 cocina</i>
2	
3	6 m2
4 a 6	6 m2
7 ó más	8 m2
	10 m2

Si la cocina se incorpora al estar-comedor en un único espacio se incrementarán las superficies mínimas de éste último en 6 m2. En el caso de contar con terraza-tendedero independiente las superficies de cocina se podrán reducir en 2 m2.

- c) **Dormitorio principal:** con cabida para cama doble y cuna y superficie útil mínima de 10 m2 (sin contabilizar la ocupada por el armario ropero) y de lado mínimo 2,80 m.
- d) **Dormitorio doble:** con cabida para dos camas, superficie útil mínima de 8 m2 (sin contabilizar la ocupada por el armario ropero) y de lado mínimo 2,40 m.
- e) **Dormitorio sencillo:** con cabida para una cama, superficie útil mínima de 6 m2 (sin contabilizar la ocupada por el armario ropero) y de lado mínimo 1,80 m.
- f) **Cuarto de aseo:** dotado con lavabo, retrete, baño (de longitud mayor de 120 cm.) y bidé. Para viviendas con superficie útil superior a 76 m2 se incluirá aseo adicional que constará de lavabo retrete y plato de ducha de 70 x 70 o baño. La superficie del cuarto de aseo principal será superior a 3,50 m2 y la del aseo adicional a 2,50 m2. Es admisible la segregación de alguno o varios de los elementos en piezas separadas tanto en el cuarto de aseo principal como en el aseo adicional.
- g) **Armario ropero empotrado:** con superficie útil superior a 1,5 m2 para viviendas de hasta tres personas y 0,4 m2 más por cada personas adicional.
- h) **Tendedero:** Toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta (con piso o sin él) de al menos 2 metros cuadrados destinados a tender la ropa. Si esta dependencia se sitúa sobre la fachada que dé a vía pública, y por tanto fuera visible desde la misma, se la dotará de un sistema adecuado de persianas o celosías quitavistas. El espacio de tendedero podrá ser sustituido por 5 m. de cuerda para tender ropa bien dentro del patio de parcela o bien en dependencia expresamente destinada a este uso situada en el ático y a salvo de las vistas desde la vía pública. En terrazas-tendederos no se admite una anchura inferior a 1,20 m.

- i) **Vestíbulo:** necesario en viviendas de más de 56 m². Tendrá una superficie útil de 1,50 m² y en él se inscribirá un círculo de 1,20 m. de diámetro.
 - j) **Pasillos:** si dispone de ellos serán de una anchura mínima de 0,90 m. Podrán existir estrangulamientos máximos de 0.80 m. en longitudes máximas de 0,30 m. (nunca situados frente a una puerta). Los pasillos permitirán el paso a cualquier habitación vividera de un rectángulo en planta de 0,40 m. x 1,60 m.
- 4^a. La *altura libre mínima* de una vivienda será de 2,50 m., admitiéndose hasta un 10% de la superficie útil con alturas inferiores (pero siempre superiores a 2,20 m.). En viviendas de protección oficial se aceptará la altura libre mínima que fije la normativa vigente.
- 5^a. En la *distribución interior* de la vivienda habrán de tenerse en cuenta las siguientes condiciones:
- a) Ningún dormitorio podrá tener acceso directo desde la cocina debiendo, como mínimo, disponer de una esclusa con doble puerta.
 - b) Está autorizado incorporar a la estancia el dormitorio principal y la cocina (con ventilación) en viviendas para dos o tres personas. En este caso debe disponerse un vestíbulo con puerta de separación que haga las veces de esclusa desde la entrada de la vivienda. La estancia resultante debe tener una superficie equivalente a la suma de los mínimos de las dependencias que engloba.
 - c) El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse a través de la cocina. Si el acceso se dispone a través del estar-comedor ambas dependencias deberán quedar separadas por una esclusa con doble puerta.
 - d) En las viviendas *con más de un cuarto de aseo* podrá accederse a éstos desde los dormitorios debiendo, al menos uno de los cuartos de aseo, cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.
 - e) Toda vivienda dispondrá, en contacto con el exterior, de un hueco practicable para entrada de muebles de dimensiones mínimas: 200 x 100 x 50 cm.
 - f) La anchura mínima de *hojas de puerta* será la siguiente:

Acceso a vivienda:	0,82 m.
Cuarto de aseo:	0,62 m.
Resto dependencias:	0,72 m.
 - g) Las *escaleras interiores* tendrán un ancho mínimo de 80 cm. y podrán ser de un solo tramo de hasta 18 peldaños. Se admiten escaleras compensadas y dimensiones de peldaño de hasta 20 cm. de tabica y 25 cm. (mínimo) de huella.
 - h) Los *huecos exteriores* que supongan peligro de caída estarán protegi-

dos por un antepecho ciego, barandilla o similar de 100 cm. de altura mínima. En el diseño de esta protección no se admiten huecos con luces libres menores de 12 cm. (5 cm. a ras de suelo) ni elementos que faciliten su escalada. Cuando la protección sea transparente deberá ser, necesariamente, de vidrio templado o armado o de material plástico irrompible.

6ª. La definición de *vivienda exterior* será la que así se recoge en las *Ordenanzas específicas*, sin perjuicio de las condiciones generales sobre habitaciones vivideras. No se admiten viviendas unifamiliares que no cumplan con la condición de vivienda exterior si bien se permite ubicar dependencias de estancia accesorias y otros usos (nunca dormitorios) en semisótano.

7ª Las *condiciones mínimas de iluminación y ventilación* que han de verificar las viviendas unifamiliares son:

- a) Todas las piezas habitables dispondrán de ventanas localizadas adecuadamente con superficie acristalada mayor o igual a $1/8$ de la superficie útil de la habitación. La superficie practicable, a efectos de ventilación, será de la menos $1/15$ de dicha superficie útil. No obstante la iluminación y ventilación de aseos y cocinas podrá realizarse por lucernarios de dimensión no inferior a $0,5 \text{ m}^2$ con superficie practicable (fija o variable) no inferior a $0,1 \text{ m}^2$.
- b) Se consideran habitables en vivienda unifamiliar las estancias-comedor que diesen a patios interiores en los que puedan inscribirse un círculo de 6 m. de diámetro, con altura no superior a los 6 m. así como los dormitorios que diesen a patios con superficie mínima de 12 m^2 , dimensión mínima de 3 m. en todas las direcciones perpendiculares a los lados o líneas que definen su perímetro y con altura no superior a los 6 m. en cualquiera de sus lados.
- c) Aquellas piezas que no sean habitables no podrán tener una superficie mayor de 6 m^2 (trastero, almacén o despensa interiores), y si no disponen de luz y ventilación natural, no permitirán la inscripción de un círculo de 1,80 m. en planta.
- d) Se conseguirá el oscurecimiento y tamizado de la luz de los dormitorios y estancias disponiendo para ello de los sistemas adecuados a este fin o dejando resuelta la posibilidad de colocación, por el usuario, de elementos que tengan carácter de mobiliario y que sirvan como persianas.
- e) Los cuartos de baño o aseos sin ventilación por fachada o patio (según las anteriores condiciones) dispondrán de conducto independiente o colectivo homólogo de ventilación forzada estática.

- f) Las estancias y cocinas dispondrán de acometidas a los conductos de eliminación de humos de combustión directa al exterior sobre la cubierta del edificio.
- 8ª. Además de las anteriores condiciones, según el nivel que corresponda a la *vivienda unifamiliar* deberá sujetarse a otras específicas:
- a) Si la vivienda es unifamiliar no exclusiva (Nivel 2) los locales anejos —despacho, taller o comercio— habrán de ajustarse a las condiciones particulares de los mismos y contarán con acceso independiente del de la vivienda.
 - b) Si la vivienda es unifamiliar de carácter rural (Nivel 3) los locales anejos destinados a explotación agropecuaria cumplirán la normativa que pueda serles de aplicación y contarán asimismo con acceso independiente del de la vivienda.
 - c) Si la vivienda es complementaria —como local de vivienda— de otras instalaciones (Nivel 4), se ajustará a las anteriores condiciones salvo que por la tipología de la edificación principal pueda ésta asimilarse más a una vivienda colectiva. En ningún caso podrá accederse a ella directamente desde ninguno de los espacios interiores o dependencias destinadas a otros usos, debiendo existir al menos un espacio de separación con doble puerta (la exterior resistente a 90 minutos de fuego).
- 9ª. *El equipamiento y dotación de instalaciones y servicios de la vivienda* se considera parte integrante de la misma y los requisitos mínimos que han de verificar son:
- a) El usuario debe poder disponer de una dotación mínima de agua potable capaz para un consumo de 80/l. día/usuario, distribuida en la vivienda por una instalación que conduzca el agua como mínimo hasta los puntos de consumo donde se prevean actividades de higiene personal y preparación de alimentos, con un caudal mínimo de 0,15 l/s por grifo de agua fría y de 0,10 l/s de agua caliente.
 - b) Todas las instalaciones de fontanería y saneamiento dispondrán del correspondiente equipo terminal dispuesto para su uso y en los emplazamientos previstos se situarán, al menos, un fregadero, una ducha, un lavabo y un inodoro.
 - c) El usuario debe disponer de energía eléctrica distribuida en la vivienda mediante una instalación que permita la iluminación y tomas de corriente con una potencia global igual o mayor a la definida en la legislación vigente.
 - d) La vivienda deberá tener instalado un sistema de calefacción que permita su calentamiento a una temperatura mínima de 18° C medidos a 1,5 m. de altura en el centro de cada habitación.

- e) Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, etc... y sus accesorios, deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos. En todo caso, entre las 22 h. y las 8 h. el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado, con las ventanas abiertas, no podrán sobrepasar en más de 3 dB el ruido de fondo (entendiéndose por tal el ambiental sin valores punta accidentales).
- f) Toda clase de instalaciones (subidas de humo, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc...) se realizarán en forma que garantice —tanto al vecindario como a los viandantes— la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones o ruidos en los límites antes expresados.

CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS COLECTIVAS

2.1.2.

Además de las condiciones anteriores (vivienda unifamiliar) —con las excepciones que más abajo se indican— y de las que pudieran ser de aplicación por la legislación específica vigente en la materia, la vivienda colectiva deberá sujetarse a las siguientes condiciones:

- 1ª. *No se permite su ubicación en plantas sótano o semisótano.* Si se sitúan en planta baja el nivel de suelo deberá situarse a una altura mínima de 0,70 m. sobre rasante y el piso será forjado y separado del terreno natural con una cámara de aire ventilada de 25 cm. mínimo.
- 2ª. La definición de *vivienda exterior será la que así se recoge en las Ordenanzas específicas*, sin perjuicio de las condiciones generales sobre habitaciones vivideras. No se admiten viviendas que no cumplan con la condición de vivienda exterior.
- 3ª. El usuario podrá acceder a la vivienda libremente desde un espacio comunitario o desde el espacio público exterior y el portal o zaguán de entrada tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 m. de fondo y 2,00 m. de ancho. En estas dimensiones mínimas no podrán disponerse peldaños. A estos espacios no podrán abrir locales comerciales o industriales ni servirán de acceso al público o mercancías de los citados locales.
- 4ª. En todo el recorrido de acceso hasta la vivienda dentro del edificio las bandas de circulación, limitadas por parámetros u otros elementos, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m., permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 m. x 0,70 m. y estarán dimensionadas en función de la posibilidad de evacuación —en caso de fuego— de la población a que sirvan.

Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40

lux, conseguido con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.

- 5ª. Las escaleras serán de un ancho mínimo de 1,00 m. en edificios de hasta 10 viviendas, de 1,10 m. en edificios de hasta 30 viviendas. En edificios de más de 30 viviendas se exigen dos escaleras con anchura mínima de 1,00 m. o una sola de ancho mínimo de 1,30 m. en escaleras de trazado curvo las anteriores dimensiones se incrementarán en 20 cm.

Las escaleras no tendrán tramos mayores de 16 peldaños y a 40 cm. de cualquier barandilla (línea de huella) la anchura de 27 cm. (25 cm. en las de trazado curvo) y la altura máxima de tabica de 18 cm.

En promociones de más de 30 viviendas se organizarán los accesos desde el espacio público exterior de forma que un carrito o silla de ruedas pueda acceder con facilidad al menos al 10% de las viviendas.

La ventilación e iluminación de la escalera se realizará directamente al exterior o a un patio de luces; el hueco habrá de tener una superficie mínima de 1,00 m², siendo practicable en un 50% de su superficie. En todo el recorrido deberá alcanzarse un nivel mínimo de iluminación de 40 lux, conseguido por medios artificiales o naturales.

- 6ª. En edificios de 4 plantas o menos, las escaleras podrán ventilarse e iluminarse centralmente. La superficie de iluminación será igual o mayor que los 2/3 de la superficie de la proyección en planta de la escalera. La escalera tendrá un ojo central con una superficie mínima de 1,10 m² y en el que se pueda inscribir un círculo de 80 cm. de diámetro.

- 7ª. Los edificios de más de tres plantas deberán disponer de *ascensor*. El número de ascensores será, al menos, de uno por cada veinte viviendas o fracción.

- 8ª. La condición 7ª b) de las viviendas unifamiliares no será de aplicación a las viviendas colectivas, quedando redactada como sigue:

Se consideran habitables, en vivienda colectiva, los dormitorios que den a patios interiores de parcela con las dimensiones mínimas establecidas para éstos, siempre que a los mismos no den cocinas, sin perjuicio de lo establecido por otras normativas.

- 9ª. La condición 8ª de las viviendas unifamiliares no será de aplicación a las viviendas colectivas.

2.1.3. CONDICIONES DE LAS RESIDENCIAS COMUNITARIAS

Las residencias comunitarias cumplirán, con carácter general, las condiciones establecidas para las viviendas colectivas en aquello que les sea de aplica-

ción, así como la legislación propia de carácter local, autonómico o nacional. Cumplirán también las siguientes condiciones particulares:

- 1ª. Los *dormitorios* de una persona tendrán una superficie mínima de 6 m², los de mayor número de personas deberán disponer de al menos 4 m² por personas, (sin contabilizar la superficie del armario ropero).
- 2ª. Dispondrán como mínimo de *un aseo y un cuarto de baño* por cada 20 personas o fracción de los definidos para vivienda unifamiliar, con la salvedad de poder sustituir la bañera por un poliban, pieza en la que se integran bañera y ducha.
- 3ª. Deberán disponer de *una estancia común* de tamaño nunca inferior a 16 m² y, en todo caso, de, al menos, 2,5 m² por persona o camas disponibles. Deberá poderse inscribir un círculo de 3 m. de diámetro.
- 4ª. Deberán disponer una *cocina-oficio* de tamaño nunca inferior a 8 m² o el establecido por la normativa específica que le sea de aplicación del uso hotelero, cuando disponga de servicio de restaurant.
- 5ª. Debido al carácter colectivo y al número importante de personas que pueden alojar los niveles 2, 3 y 4, será de obligado *cumplimiento la legislación hotelera* en aquellos aspectos complementarios de higiene y seguridad y los que le sean de aplicación por afinidad de uso.
- 6ª. En el caso de que en el mismo edificio coexistan los usos de vivienda y residencia comunitaria para el cálculo de las dimensiones de las escaleras, número de ascensores, etc... se entenderá que cada 60 m² construidos o fracción con uso hotelero se asimilarán a una vivienda.
- 7ª. Cuando en un mismo edificio coexistan viviendas y residencias comunitarias, éstas últimas deberán adoptar las medidas adecuadas con el fin de evitar molestias y otros perjuicios a los usuarios de las viviendas.
- 8ª. No serán de aplicación las condiciones 1ª y 2ª de las viviendas unifamiliares. De la condición 3ª será de aplicación aquello que no esté en contradicción con lo establecido en este apartado.

CONDICIONES DE ALOJAMIENTO HOTELERO

2.1.4.

Los edificios o parte de ellos destinados a alojamiento hotelero cumplirán las condiciones que les sean de aplicación de las establecidas, con carácter general, para las viviendas unifamiliares o colectivas según la tipología a la que pueda asimilarse la instalación. Las instalaciones complementarias a este uso habrán de cumplir las condiciones que les sean propias en virtud del uso específico: Cumplirán también lo siguiente:

- 1ª. *Las instalaciones hoteleras* cumplirán las determinaciones establecidas por la legislación vigente, en su momento, en materia de hostelería y en todo aquello en que ésta sea más restrictiva que las condiciones de las viviendas expresadas más arriba.
- 2ª. *Los dormitorios, cuartos de baño, aseos y otros locales* cumplirán como mínimo con las dimensiones y condiciones establecidas para los locales similares de las viviendas.
- 3ª. En el caso de que en el mismo edificio coexistan los usos de vivienda y hotelero, para el cálculo de las dimensiones de las escaleras, número de ascensores, etc... se entenderá que cada 60 m² construidos o fracción con uso hotelero se asimilarán a una vivienda.
- 4ª. Cuando en un mismo edificio coexistan viviendas e instalaciones hoteleras, éstas últimas deberán adoptar las medidas adecuadas con el fin de evitar molestias y otros perjuicios a los usuarios de las viviendas.
- 5ª. *Las instalaciones hoteleras del Nivel 5 —Instalaciones al aire libre—* deberán cumplir las determinaciones establecidas por la normativa específica que les sea de aplicación, ya sea de carácter local, autonómico o nacional. De lo establecido en este apartado cumplirán aquello que por afinidad se pueda aplicar, especialmente en aquellas partes de la instalación que tengan carácter permanente (aseos, bungalos, cafeterías, etc...).
- 6ª. *Las instalaciones hoteleras* no tendrán que cumplir las condiciones 1ª y 2ª establecidas para las viviendas unifamiliares.

2.2. INDUSTRIAL / CONDICIONES PARTICULARES

2.2.1. CONDICIONES DE LOS TALLERES

Las instalaciones que se correspondan con el uso de taller, habrán de cumplir las siguientes condiciones de carácter general y, en su caso, las de carácter específico que les correspondan.

- 1ª. Los locales destinados a estos usos cumplirán en todo caso, las determinaciones establecidas en la Reglamentación existente sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo, en todo aquello que les sea aplicable.
- 2ª. Dispondrán de las medidas correctoras necesarias para garantizar la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.
- 3ª. En el caso en que en el mismo edificio existan viviendas, éstas deberán disponer de accesos y escaleras independientes de manera que no causen molestias a los vecinos.

- 4^a. Los talleres no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal si no es a través de una habitación o espacio intermedio, con puerta resistente a 40 minutos de fuego.
- 5^a. Los talleres deberán cumplir con las dimensiones y demás condiciones de los locales para el Uso de Vivienda que les sean de aplicación, estando en cualquier caso dotados, al menos, con un aseo integrado por retrete, ducha y lavabo.
- 6^a. Cuando un taller cuente con más de 10 operarios y menos de 20 deberá contar con servicios separados para ambos sexos, en las condiciones anteriores. Por cada 20 operarios más o fracción habrá de añadirse un retrete, un lavabo y una ducha. Los aseos masculinos deberán disponer de urinarios.
- 7^a. Cuando en un mismo edificio se agrupen varios talleres, los aseos de los mismos podrán establecerse como un único de servicio, siendo su número el que se deduzca de la aplicación de las condiciones anteriores. Su número mínimo será un servicio con retrete, ducha y lavabo para cada sexo.
- 8^a. La altura libre de los talleres será la que les corresponda por aplicación de las condiciones de la edificación, en ningún caso será inferior a 2,50 metros, incluso en los sótanos y semisótanos.
- 9^a. Los talleres deberán disponer de luz y ventilación natural, que se podrá complementar por procedimientos artificiales, debiendo en este caso cumplir las prescripciones técnicas que les sean aplicables, pudiendo ser supervisadas en cualquier momento por el Ayuntamiento. Los huecos tendrán una superficie igual o mayor de un décimo (1/10) de la superficie en planta del local.
- 10^a. La potencia total instalada, para los diferentes niveles, se medirá sumando la de cada uno de los motores que accionan máquinas. No se evaluarán como potencia las máquinas portátiles de potencia igual o inferior a 250 W. cuando su número no exceda de cuatro, ni la de los aparatos de aire acondicionado, ventilación forzada, transporte interior, etc.. Los límites correspondientes los deberán cumplir todos y cada uno de los locales individuales que se puedan agrupar en un edificio.
- 11^a. Los niveles de contaminación ambiental no sobrepasarán los máximos fijados por la distinta legislación vigente en cada momento y que sean de aplicación.
- 12^a. Los motores, máquinas y otras instalaciones deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente, debiendo cumplir todas las prescripciones existentes en cuanto a seguridad y protección acústica y térmica, no pudiendo transmitir vibraciones al resto del inmueble.

- 13^a. Los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales, estructura y sistemas constructivos serán tales que cumplan las Normas Básicas de la Edificación NBE-CT-79, NBE-CA-82, NBE-CPI-82 y cualesquiera otras que puedan promulgarse, no permitiéndose que, al exterior, lleguen ruidos o vibraciones que superen los niveles establecidos.
- 14^a. Por debajo de las viviendas, no se permitirá la existencia de aparatos de producción de acetileno empleado en las instalaciones de soldadura oxiacetilenica.
- 15^a. Si una instalación dentro del uso industrial produce residuos que, por sus características, no puedan ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.
- 16^a. En todo local en el que se acumulen materiales combustibles como: recortes de papel, cartón, virutas de madera, plásticos, etc... deberán instalarse sistemas de detección de humos o rociadores automáticos.
- 17^a. En ningún caso se autorizará el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a viviendas. Estas actividades tendrán que ubicarse, forzosamente, en zonas de carácter industrial exclusivo.
- 18^a. Cuando la superficie de la instalación sea superior a 250 m² habrá de disponer de una zona exclusiva para carga y descarga con capacidad mínima de un camión.

2.2.2. CONDICIONES DE LAS INDUSTRIAS

- 1^a. Deberán cumplir con carácter general las condiciones establecidas para el uso de *Talleres*, aplicadas a la totalidad de la instalación o a la parte de ella que tenga uso industrial, en el resto se aplicarán las condiciones que les correspondan en función de la actividad que desarrollen (oficinas, locales de exposición y venta, etc...).
- 2^a. Los locales destinados a actividades industriales, excluidos los mencionados en el párrafo anterior, tendrán como mínimo una superficie de 20 m² y un volumen de 80 m³ por cada puesto de trabajo.
- 3^a. Cuando sean necesarias la iluminación y ventilación artificiales, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de estas instalaciones, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento, en el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se

- fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para corregir las deficiencias, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su finalización no funcionara correctamente.
- 4ª. La instalación de calderas y recipientes a presión deberá cumplir lo establecido por la legislación vigente poniendo especial atención en las medidas de seguridad.
 - 5ª. Para la clasificación de las actividades según los conceptos de molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, que será de aplicación simultánea con las presentes Normas, sin perjuicio de lo que pueda establecerse mediante adaptaciones e interpretaciones motivadas por la adecuación a los cambios tecnológicos.
 - 6ª. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas, ejerciendo la capacidad que la ley le confiere, podrá redactar y aprobar ordenanzas reguladoras de los usos industriales que, sin contradecir las determinaciones del Plan General ni ampliar los límites fijados por el mismo, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales (aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, ruidos, protección contra incendios y explosiones, etc...), de acuerdo con los últimos estudios que existan al respecto.
 - 7ª. Las industrias dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento obligatorias, de otras expresamente destinadas a operaciones de cargas y descarga con la capacidad mínima de un camión de 12 m. Este número de plazas se incrementará en una por cada 2.000 m² o fracción de superficie de parcela salvo para las industrias del nivel 1 (menores de 500 m² de parcela).
Cuando el número de plazas a reservar sea superior a cuatro, podrá no aplicarse el criterio anterior para fijar el número de las mismas, justificando el número propuesto en función de las necesidades reales de la instalación.

CONDICIONES DE LOS ALMACENES

2.2.3.

- 1ª. Cumplirán con carácter general las condiciones establecidas para el uso de *Talleres*, aplicadas a la totalidad de la instalación o a la parte de ella que esté destinada a almacén, al resto se le aplicarán las condiciones que les correspondan en función de la actividad a la que estén destinadas.
- 2ª. Cuando los locales de almacén sean anejos a otros con uso comercial o de oficinas, deberán cumplir las condiciones que se establecen para estos usos. Sus aseos podrán ser comunes con los del uso principal.

3ª. No podrán almacenarse materias explosivas o peligrosas más que en edificios exclusivos (Nivel 2) y en las mismas condiciones que sean de aplicación a las industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas. Estas instalaciones deberán ubicarse en zonas de uso industrial.

2.3. TERCARIO / CONDICIONES PARTICULARES

2.3.1. CONDICIONES DE LOS BAJOS COMERCIALES

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, los de carácter específico que les correspondan.

- 1ª. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 m² no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
- 2ª. En el caso en el que en el edificio existan viviendas, éstas deberán disponer de accesos, *escaleras* y *ascensores* independientes.
- 3ª. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de un habitación o paso intermedio, con puerta de salida resistente a 90 minutos de fuego.
- 4ª. La *altura* de los bajos comerciales será la que corresponda por las condiciones de edificación. La altura libre mínima para semisótano o sótano será de 2,50 metros.
- 5ª. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes *servicios sanitarios*: hasta 100 m² un retrete y un lavabo; por cada 200 m² más o fracción, se aumentarán un retrete y un lavabo. A partir de 100 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.
- 6ª. En los locales comerciales que formen un conjunto, los servicios sanitarios correspondientes a cada local podrán agruparse. Su número se determinará por la condición anterior aplicada a la totalidad de la superficie, incluso espacio común de uso público.
- 7ª. La *luz y ventilación* de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total superior a 1/8 de la que tenga la planta del local. Se excep-

tuan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación detallada de los proyectos de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorios o no funcionasen adecuadamente, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local, hasta que se adopten las medidas correctoras oportunas.

- 8^a. Los locales comerciales contarán con las *salidas de emergencia*, accesos especiales para extinción de incendios, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarias el Ayuntamiento.
- 9^a. La estructura de la edificación será resistente al fuego y los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en las Normas Básicas de la Edificación NBE-CPI-82, NBE-CA-82, NBE-CT-79 y cualesquiera otras que en su momento puedan promulgarse, así como las que sean de aplicación en materia de protección ambiental que quedan recogidas en los usos industriales.
- 10^a. Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc....
- 11^a. Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación, podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, complementaria de la establecida en las presentes Normas.
- 12^a. Por razones compositivas del espacio urbano y de concordancia con el resto del edificio, no se admitirán fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.
- 13^a. En los niveles 1 y 2 se permite el almacenaje en planta sótano con una superficie máxima igual a la de la planta baja. A este local no tendrá acceso el público y no podrá ser independiente del de la planta superior.
- 14^a. En el nivel 3, se podrá utilizar el sótano o semisótano como local comercial, abierto al público, anejo al de la planta baja, no pudiendo ser su superficie mayor que la de éste último, la zona de contacto será al menos el 50% de la superficie del sótano. Estarán unidos mediante escalera y otros huecos.
- 15^a. Las escaleras abiertas al público, en el nivel 3, de los locales comerciales tendrán una anchura mínima de 1,50 metros, el resto serán de 1,00 metros como mínimo.

2.3.2. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS COMERCIALES

- 1^a. Serán de aplicación, con carácter general, las condiciones propias del uso de *Bajos Comerciales* a la totalidad del edificio o a la parte de él que tenga uso comercial, en el resto se aplicarán las condiciones que les correspondan por la actividad que se desarrolle.
- 2^a. En los Edificios Comerciales en los que se disponga de *luz y ventilación artificial* no serán obligatorias las zonas de contacto previstas para los Bajos Comerciales.
- 3^a. Las fachadas de los edificios comerciales respetarán el ritmo de huecos, materiales, elementos compositivos y constructivos (cornisas, zócalos, etc...) de los edificios de la zona donde se encuentre.
- 4^a. Las escaleras abiertas al público en los Edificios Comerciales tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros.
- 5^a. Los Edificios Comerciales dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento obligatorias, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de reparto y suministro, con un número mínimo de plazas del 10% de los correspondientes a aparcamiento obligatorios.

2.3.3. CONDICIONES DE LOS BAJOS DE OFICINAS

Todos los locales de oficinas deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las específicas que les correspondan.

- 1^a. En el caso en que el edificio existan viviendas, éstas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.
- 2^a. La altura de los Bajos de Oficinas será la que corresponda por condiciones de edificación. La altura libre mínima para el semisótano o sótano será de 2,70 metros.
- 3^a. Los Bajos de Oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m², dos retretes y dos lavabos; por cada 100 m² más o fracción, se aumentarán un retrete y un lavabo. En todo caso se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse con un vestíbulo de aislamiento.
- 4^a. La luz y ventilación de las zonas de trabajo en los locales de Oficinas será natural, pudiendo ser completada con ventilación artificial en las piezas no vivideras.
Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total mayor de 1/8 de la que tenga la planta del local.

- 5ª. Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y ventilación que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.
En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran adecuadamente, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local, hasta que se adopten las medidas correctoras oportunas.
- 6ª. Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y, de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82.
- 7ª. La estructura de la edificación será resistente al fuego y los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en las Normas Básicas de la Edificación NBE-CPI-82, NBE-CA-82, NBE-CT-79 y cualesquiera otras que en su momento puedan promulgarse, así como las que sean de aplicación en materia de protección ambiental que quedan recogidas en los usos industriales.
- 8ª. Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la suspensión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc...
- 9ª. Por razones compositivas del espacio urbano y de concordancia con el resto del edificio, no se admitirán fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.
- 10ª. Las escaleras abiertas al público tendrán una anchura mínima de 1,50 metros, el resto serán de 1,00 metro como mínimo.
- 11ª. En los Bajos de Oficinas se permite el archivo y almacenaje en planta sótano, con una superficie máxima igual a la del local de la planta baja. No serán locales de trabajo y no podrán ser independientes del de la planta baja, al que estarán unidos mediante escaleras y otros huecos.
- 12ª. En los niveles 2 y 3 se permitirá destinar el semisótano a local de trabajo siempre que cumpla el resto de las condiciones generales. Su superficie nunca será mayor que la del local de planta baja y nunca podrá ser independiente de éste, al que estará unido mediante escalera y otros huecos. La *zona de contacto* será al menos el 50% de la superficie del semisótano.
Se denomina *zona de contacto* a la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincide con la de la planta inferior.

2.3.4. CONDICIONES DE LOS LOCALES DE OFICINAS

- 1ª. Serán de aplicación con carácter general, las condiciones propias del uso de *Bajos de Oficinas* con excepción de aquellas referentes a semisótanos y sótanos.
- 2ª. El nivel 1, "Despacho profesional" no habrá de cumplir la 1ª condición general de los Bajos de Oficina, pudiendo contar con un acceso común al de las viviendas.
- 3ª. En el nivel 1 se cumplirán, además, las condiciones del *uso de Vivienda* que le fueren de aplicación.

2.3.5. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS DE OFICINAS

- 1ª. Sean de aplicación, con carácter general, las condiciones propias del uso de *Bajos de Oficinas* a la totalidad del edificio o a la parte de él que tenga uso de oficinas, en el resto se aplicarán las condiciones que les correspondan por la actividad que se desarrolle.
- 2ª. Las fachadas de los edificios de oficinas respetarán el ritmo de huecos, materiales, elementos compositivos y constructivos (cornisas, zócalos, etc...) de los edificios de la zona donde se encuentre.

2.3.6. CONDICIONES DE LOS LOCALES DE ESPECTACULOS O REUNION

Todos los locales de reunión deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las específicas que les correspondan.

- 1ª. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes en la materia o en su defecto aquellas condiciones que le sean de aplicación del uso comercial y sus instalaciones las condiciones de los usos industriales.
- 2ª. Asimismo las condiciones de accesos y de seguridad en general, deberán ajustarse a la reglamentación correspondiente de espectáculos que le sean de aplicación.
- 3ª. Ningún establecimiento nuevo o existente de este uso, cualquiera que sea su nivel, podrá producir, en edificios con uso de viviendas, ruidos, vibraciones o cualquier otra afección entre las 22 h. y las 8 h., con niveles superiores a los límites más bajos admisibles para el uso de talleres compatibles con vivienda.
- 4ª. Queda expresamente prohibido, en edificios con uso de vivienda, la nueva implantación de actividades de salones de baile, discotecas o similares.

- 5ª. Los locales de espectáculos o reunión deberán cumplir rigurosamente las determinaciones del Reglamento de Espectáculos y de la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82.
- 6ª. En los niveles 2 y 3, el sótano o semisótano anejo al local principal, no podrá tener una superficie mayor que éste último, cuando esté abierto al público, la *zona de contacto* será al menos el 50% de la superficie del sótano. Estarán unidos mediante escalera y otros huecos. Se denomina *zona de contacto* a la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincide con la de la planta inferior. Por lo menos el 15% de la *zona de contacto* deberá corresponderse con huecos y escaleras entre ambas plantas. La superficie de, al menos, uno de los huecos habrá de ser superior a 15 m², siempre que no exceda de 15% obligatorio.

CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES SINGULARES DE ESPECTACULOS O REUNION

2.3.7.

- 1ª. Serán de aplicación, con carácter general, las condiciones propias del uso de *Locales de Espectáculos o Reunión*, a la totalidad de la instalación o a la parte de él que tenga este uso, en el resto se aplicarán las condiciones que les correspondan por la actividad que se desarrolle.
- 2ª. Las fachadas de los edificios de espectáculos o reunión respetarán el ritmo de huecos, materiales, elementos compositivos y constructivos de los edificios de la zona en donde se encuentre, siempre que técnicamente sea posible.
- 3ª. Las actividades del nivel 1 podrán establecerse en áreas públicas, como uso temporal sujeto a autorizaciones específicas del Ayuntamiento. En este caso no se autorizarán instalaciones o edificios con carácter permanente.

CONDICIONES DE LOS GARAJES

2.3.8.

Todos los Garajes deberán cumplir las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las específicas que les correspondan.

- 1ª. Las *plazas de aparcamiento* tendrán dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. El número de coches en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a una superficie de 20 m² útiles por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de licencias de construcción, instala-

- ción, funcionamiento y apertura. Los accesos, pasillos y pasos generales deberán estar permanentemente libres y convenientemente señalizados.
- 2^a. La *altura libre* de las plantas destinadas a garajes nunca será inferior a 2,20 m.
 - 3^a. Las *rampas de acceso*, cuando sean rectas, no sobrepasarán una pendiente del 16% y cuando sean curvas del 12%, medida en el eje. La anchura mínima será de 3-m. con el sobre ancho necesario en las curvas, su radio de curvatura será superior a 6 m. medido también en el eje.
 - 4^a. Los garajes y sus establecimientos y locales anejos dispondrán de un espacio de acceso de 3 m. de ancho y 5 m. de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.
 - 5^a. Los garajes menores de 500 m² de superficie tendrán un acceso de 3 m. de ancho como mínimo. En los de mayor superficie, el ancho del acceso será de 3, 4 ó 5 metros, según que den a calles de menos de 10 m. comprendidas entre 10 y 15 m. o mayores de 15 m. respectivamente.
 - 6^a. Los garajes de menos de 500 m² de superficie pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a 4 m.
 - 7^a. Los garajes con superficie comprendida entre 500 m² y 2.500 m² podrán tener un solo acceso de vehículos, con independencia de las condiciones de evacuación y señalización prescritas por la Norma Básica NBE-CPI-82.
 - 8^a. Los garajes cuya superficie esté comprendida entre 2.500 m² y 6.000 m² la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas con un ancho mínimo en cada dirección de tres metros. En los de superficie superior a 6.000 m² deberán existir accesos a dos calles, con entradas y salidas independientes o diferenciadas desde cada una de ellas. En ambos casos dispondrán como mínimo, de dos accesos independientes para peatones.
 - 9^a. No podrán instalarse garajes individualizados, con accesos directos e independientes desde la vía pública, cuyas entradas y salidas ocupen en conjunto más de 6 m. del frente de fachada de la parcela.
 - 10^a. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de garajes en aquellas fincas que estén situadas en las zonas de edificación correspondientes al recinto histórico (Albaycín, Realejo y Casco) o en otros, si razones urbanísticas lo aconsejan, o bien limitar el régimen normal de plazas de garajes a un régimen restringido. El hecho de denegar o establecer un régimen restringido, no relevará a los propietarios de suplir el número de plazas obligatorias en el lugar y la forma que establezca el propio Ayuntamiento.

- 11^a. En los garajes que no superen los 1.500 m², se instalarán dos retretes y dos lavabos. En los de mayor superficie se incrementarán en dos retretes y dos lavabos más por cada 2.000 m² de exceso o fracción superior a 500 m². Los servicios se instalarán de forma independiente para hombre y mujeres.
- 12^a. En los garajes en los que se prevea la permanencia de personal laboral, se instalarán aseos para los mismos en la proporción establecida para usos industriales.
- 13^a. Los garajes cumplirán las Normas Básicas de la Edificación y especialmente las del anejo A9 "Condiciones particulares del uso de Garajes y Aparcamientos" de la NBE-CPI-82. Debiéndose especificar en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores. Cumplirán, asimismo, con los límites máximos de contaminación ambiental establecidos en Usos Industriales, que les sean de aplicación.
Estas instalaciones cumplirán, también, todas las disposiciones vigentes o que puedan promulgarse en un futuro en todo aquello que les afecte.
- 14^a. El recinto del garaje deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego y con aislamiento acústico adecuado.
- 15^a. El garaje podrá comunicarse con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros o locales destinados a otros usos autorizados dentro del inmueble cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiéndose ninguna comunicación interior con el resto del inmueble. Cualquier hueco deberá estar a una distancia de, al menos, cuatro metros de otros edificios o de los linderos de las fincas colindantes.
- 16^a. La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con la amplitud suficiente —en proporción superior a la señalada en el Reglamento de Actividades Molestas— para impedir la acumulación de vapores y gases nocivos, siendo obligatorio disponer de aparatos detectores de CO que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación exclusiva. Los conductos de evacuación estarán contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán en un metro la altura máxima permitida por las Normas de Edificación. Estos patios o chimeneas quedarán libres en toda su altura sin resaltes ni remetidos.
- 17^a. La ventilación forzada deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del garaje sea necesario para cumplir la reglamentación específica que le sea de aplicación. En todo

caso deberá asegurarse una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie y su utilización no producirá ruidos de nivel superior a los admitidos para las industrias según dimensiones y situación.

Los extractores se instalarán en los puntos altos del local, acoplados a las correspondientes chimeneas de ventilación, que serán independientes de las del resto del inmueble, y lo más distantes posible de las tomas de aire que se situarán próximas al suelo del local, debiendo cumplir la legislación correspondiente sobre instalaciones eléctricas y protección contra el fuego. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

- 18^a. La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias se dispondrá de manera que, en ningún momento, haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aisladas y ventiladas eficazmente.
- 19^a. La iluminación artificial se realizará solo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado cumplirán la normativa específica que los afecte.
- 20^a. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches. Se prohíbe también el almacenamiento de toda clase de materiales, incluso dentro de los vehículos.
- 21^a. Se prohíbe realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan exclusivamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos. Se podrán autorizar las instalaciones para lavado y engrase de vehículos siempre que cumplan la Normativa específica de los Pequeños Talleres.
- 22^a. Se fijarán visiblemente y con carácter permanente en los distintos locales, letreros con la leyenda "*No fumar. Peligro de incendio*".
- 23^a. En el Nivel 3, Garaje en edificio singular, se permitirán huecos en fachada a la calle, separados como mínimo cuatro metros de los edificios colindantes, no autorizándose en las fachadas a patio de manzana. La superficie mínima de los huecos de ventilación será el 8% de la superficie total de cada planta.

**INSTITUCIONAL
EQUIPAMIENTO / CONDICIONES PARTICULARES****2.4.
2.5.****CONDICIONES DE LOS LOCALES DE USOS COLECTIVOS****2.4.1.
2.5.1.**

Todos los locales de uso colectivo deberán cumplir las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las de carácter específico que les correspondan.

- 1^a. Los locales de uso colectivo cumplirán en todo caso las Normas Básicas de la Edificación así como las disposiciones que fije la normativa vigente para cada tipo de actividad, sin perjuicio de las que se deriven de la aplicación de las Normas y Ordenanzas del presente Plan General en aquello que les fuere de aplicación.
- 2^a. Los locales destinados a usos colectivos cumplirán las condiciones asignadas a los otros usos básicos cuyas características les sean más afines. Esta condición se aplicará tanto a la actividad principal como a las actividades complementarias (oficinas, comercio, vivienda, talleres, etc...) que pudieran formar parte del mismo.
- 3^a. Todo local dispondrá de huecos al exterior, para su iluminación y ventilación, con una superficie igual o mayor a 1/8 de la superficie útil del local.
- 4^a. Los locales destinados a usos colectivos dispondrán de aseos independientes para ambos sexos en la proporción mínima que establece el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Deportivas. No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo disponer de un vestíbulo o zona de aislamiento. Cuando la superficie de los locales sea superior a 500 m² útiles los aseos deberán ventilar directamente a fachada o patio de proporciones adecuadas, disponiendo, además, en todos los casos de conductos independientes de ventilación forzada estática.
- 5^a. Los locales para usos colectivos deberán tener un factor de forma, resultado del cociente entre la suma de las superficies de las fachadas a la calle o a patios de manzana o parcela y la superficie construida total, mayor o igual a 1/5.
- 6^a. Los locales para usos colectivos deberán disponer dentro de la propia parcela de las plazas de aparcamiento obligatorias, con un mínimo de una plaza por cada 100 m² construidos.

2.4.2. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES SINGULARES
2.5.2. DE USO COLECTIVAS

- 1ª. Serán de aplicación con carácter general, las condiciones propias de los *Locales de usos colectivos* a la totalidad de la instalación o a la parte de ella que tenga uso colectivo, en el resto se aplicarán las condiciones que les correspondan por la actividad que se desarrolle.

2.6. OTROS USOS / CONDICIONES PARTICULARES

Recogemos aquí las condiciones que, con carácter general, han de cumplir las instalaciones afectas a los usos de **Espacios libres, Comunicaciones y Transportes e Infraestructuras.**

- 1ª. Las instalaciones destinadas a estos usos deberán cumplir las presentes condiciones y todas aquellas establecidas por la legislación de carácter local, autonómico o nacional vigente y la que pueda promulgarse en un futuro y les sea de aplicación.
- 2ª. *Los Espacios Libres de carácter público (parques, jardines, plazas, etc...)* deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas, tendentes a la creación de áreas de estancia adecuadas para su uso en cualquier estación del año y en consonancia con los elementos tradicionales y autóctonos. En este sentido, deberán predominar los árboles de especies caducifolias que creen sombras densas en verano y permitan el asoleo en invierno. Asimismo, se evitarán en la medida de lo posible las grandes extensiones de jardinería, césped, etc... inadecuadas con la climatología local y que exigen un costoso mantenimiento.
- 3ª. En los espacios destinados a *Espacios Libres* se permitirán construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa tales como templete, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo, etc... La edificabilidad de estas instalaciones no deberá exceder de 1 m² construido por cada 100 m² de terreno.
- 4ª. En el caso del *Espacio Libre* destinado a *Recinto Ferial (Almanjayar)* se podrá alcanzar una edificabilidad máxima u ocupación del suelo de 0,25 m² por cada m² de terreno, incluyéndose en este cómputo la ocupación de suelo producida por toda instalación ferial. El régimen de explotación deberá ser el de concesión administrativa. La edificabilidad en ins-

instalaciones de carácter permanentes (servicios, locales de uso colectivo, etc...) no podrán exceder de 1 m² construido por cada 100 m² de terreno.

- 5^a. Aquellas instalaciones cuya edificabilidad esté sin especificar deberán justificar la misma, mediante un Estudio de Detalle, en virtud de las necesidades reales de la propia instalación. En ningún caso se podrá superar una edificabilidad de 0,75 m²/m².

III. NORMATIVA (CUADROS)

N.C.	195
N° 2.1. ACTUACIONES TIPO/TRAMITACION	197
N° 4.1. CLASES Y SUBCLASES DE SUELO	201
N° 4.2. RELACION DE USOS GENERICOS Y SU DISTRIBUCION EN USOS GLOBALES, PORMENORIZADOS Y DETALLADOS .	201
a) Residencial	
b) Industrial	
c) Terciario	
d) Institucional	
e) Equipamiento comunitario	
f) Espacios libres	
g) Comunicaciones y transporte	
h) Infraestructuras	
N° 4.3. DESAGREGACION DE USOS GENERICOS EN USOS BASICOS Y NIVELES	205
N° 4.4. COMPATIBILIDAD DE USOS	207
a) Básicos/Detallados	
b) Detallados/Pormenorizados	
c) Pormenorizados/Globales	
N° 4.5. COEFICIENTES DE USO	210
(y notas aclaratorias)	
a) Gráfico de áreas (Coeficientes de uso)	
b) Gráfico de áreas (Coeficientes de localización)	
N° 6.1. ETAPAS Y FASES DEL PROCESO DE DESARROLLO URBANO/SUELO URBANO	213
N° 6.2. EDIFICABILIDADES GLOBALES/SUELO URBANO	215
N° 6.3. EDIFICABILIDADES PORMENORIZADAS/SUELO URBANO	216
N° 7.1. ETAPAS Y FASES DEL PROCESO DE DESARROLLO URBANO/SUELO URBANIZABLE	218

N° 7.2. PROGRAMA DE USOS E INTENSIDADES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	219
(y notas aclaratorias)	
a) Porcentajes mínimos de edificabilidad según usos	
N° 7.3. RESERVAS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANIZABLE	221
(y notas aclaratorias)	
a) Uso residencial (> 2.000 viviendas)	
b) Uso residencial (< 2.000 viviendas)	
c) Uso industrial	
d) Uso terciario	
N° 7.4. CARACTERISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	225

Cuadro nº 4.1. CLASES Y SUBCLASES DE SUELO

<i>Clase</i>	<i>Subclase/Categoría</i>
URBANO	— CONSOLIDADO <ul style="list-style-type: none"> • Sometido a conservación • Consolidado restante — URBANIZADO (semiconsolidado) <ul style="list-style-type: none"> — SIN PORMENORIZAR — EN PROCESO DE REFORMA
URBANIZABLE	— PROGRAMADO <ul style="list-style-type: none"> • Reparcelado • Organizado para la gestión • Ordenado • Programado simple — NO PROGRAMADO <ul style="list-style-type: none"> — EN PROCESO DE TRANSICION
NO URBANIZABLE	— DE PROTECCION ESPECIAL <ul style="list-style-type: none"> — COMUN

Cuadro nº 4.2. RELACION DE USOS GENERICOS DEL SUELO Y SU DISTRIBUCION EN USOS GLOBALES, PORMENORIZADOS Y DETALLADOS

USOS GENERICOS

1. RESIDENCIAL
2. INDUSTRIAL
3. TERCARIO
4. INSTITUCIONAL
5. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
6. ESPACIOS LIBRES
7. COMUNICACIONES Y TRANSPORTE
8. INFRAESTRUCTURAS

DISTRIBUCION EN USOS GLOBALES, PORMENORIZADOS Y DETALLADOS

USO GENERICO: 1. RESIDENCIAL

Cuadro n° 4.2.a

USO GLOBAL Zona urbanística Uso global singular	USO PORMENORIZADO Tipo de agrupación Uso pormenorizado singular	USO DETALLADO Tipo y uso sobre parcela individual
1. Albaicín/Realejo 2. Casco antiguo 3. Ensanche del casco 4. Desarrollo en ordenación libre 5. Desarrollo en ordenación abierta 6. Desarrollo de vivienda unifamiliar 7. Núcleo rural 8. Residencial de carácter singular o autónomo (≥ 2 has).	1. Manzana cerrada extensiva 2. Manzana cerrada intensiva y bloque aislado asimilable 3. Agrupación de bloques aislados 4. Agrupación intensiva de vivienda unifamiliar 5. Agrupación extensiva de vivienda unifamiliar 6. Residencial singular	1. Vivienda unifamiliar 2. Vivienda colectiva 3. Residencia en régimen de comunidad 4. Idem en establecimiento hoteleros (hoteles, residencias, fondas, campings, etc....)

USO GENERICO: 2. INDUSTRIAL

Cuadro n° 4.2.b

USO GLOBAL Zona urbanística Uso global singular	USO PORMENORIZADO Tipo de agrupación Uso pormenorizado singular	USO DETALLADO Tipo y uso sobre parcela individual
1. Zona Industrial 2. Polígono industrial especializado 3. Industria urbana singular (≥ 2 has) 4. Industria singular aislada (≥ 2 has) 5. Industria autónoma (≥ 10 has)	1. Edificio industrial múltiple 2. Agrupación industrial en manzana 3. Industria urbana singular 4. Industria aislada singular 5. Industria molesta, insalubre o peligrosa 6. Industria agropecuaria	1. Taller 2. Industria 3. Almacén

USO GENERICO: 3. TERCARIO

Cuadro n° 4.2.c.

USO GLOBAL Zona urbanística Uso global singular	USO PORMENORIZADO Tipo de agrupación Uso pormenorizado singular	USO DETALLADO Tipo y uso sobre parcela individual
1. Zona de uso terciario 2. Centro comercial o de oficinas singular (≥ 2 has) 3. Instalación singular de carácter terciario (≥ 2 has)	1. Centro comercial singular (≥ 2 has) 2. Centro de oficinas singular (≥ 2 has) 3. Instalación terciaria en general 4. Instalación singular y abierta.	1. Bajo comercial 2. Edificio comercial 3. Bajo de oficinas 4. Local de oficinas 5. Edificio de oficinas 6. Local de espectáculos/reunión 7. Instalación singular de espectáculos/reunión 8. Garaje

DISTRIBUCION EN USOS GLOBALES, PORMENORIZADOS Y DETALLADOS

Cuadro n° 4.2.d.

USO GENERICO: 4. INSTITUCIONAL

USO GLOBAL Zona urbanística Uso global singular	USO PORMENORIZADO Tipo de agrupación Uso pormenorizado singular	USO DETALLADO Tipo y uso sobre parcela individual
1. Zona Universitaria	1. Centro cívico/social	1. Local de uso colectivo
2. Zona hospitalaria	2. Centro cultural	2. Instalación singular de uso colectivo
3. Zona institucional	3. Centro docente	
4. Institución singular (≥ 2 has)	4. Centro sanitario	
5. Institución autónoma (≥ 10 has)	5. Centro asistencial	
	6. Instalación deportiva	
	7. Instalación comercial	
	8. Centro administrativo	
	9. Centro religioso	
	10. Institución sin especificar	

Cuadro n° 4.2.e.

USO GENERICO: 5. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

USO GLOBAL Zona urbanística Uso global singular	USO PORMENORIZADO Tipo de agrupación Uso pormenorizado singular	USO DETALLADO Tipo y uso sobre parcela individual
1. Zona de equipamientos comunitarios	1. Centro cívico/social	1. Local de uso colectivo
2. Zona deportiva	2. Centro cultural	2. Instalación singular de uso colectivo
3. Equipo singular comunitario (≥ 2 has)	3. Centro docente	
4. Equipo autónomo (≥ 10 has)	4. Centro sanitario	
	5. Centro asistencial	
	6. Instalación deportiva	
	7. Instalación comercial	
	8. Centro administrativo	
	9. Centro religioso	
	10. Equipamiento sin especificar	

DISTRIBUCION EN USOS GLOBALES PORMENORIZADOS Y DETALLADOS**USO GENERICO: 6. ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO**

Cuadro nº 4.2.f

USO GLOBAL Zona urbanística Uso global singular	USO PORMENORIZADO Tipo de agrupación Uso pormenorizado singular
1. Recinto Alhambra	1. Bulevar
2. Parque urbano	2. Plaza
3. Recinto ferial	3. Jardín
4. Espacio libre singular en general (≥2 has)	4. Red peatonal
	5. Area de juegos

USO GENERICO: 7. COMUNICACIONES Y TRANSPORTE

Cuadro nº 4.2.g

USO GLOBAL Zona urbanística Uso global singular	USO PORMENORIZADO Tipo de agrupación Uso pormenorizado singular
1. Red arterial de comunicaciones	1. Edificio de aparcamiento (de gestión municipal)
2. Zona ferroviaria	2. Terminal de transportes urbanos
3. Terminal de FFCC.	3. Instalación singular en general (≥2 has)
4. Instalación singular (≥2 has)	

USO GENERICO: 8. INFRAESTRUCTURAS

Cuadro nº 4.2.h

USO GLOBAL Zona urbanística Uso global singular	USO PORMENORIZADO Tipo de agrupación Uso pormenorizado singular
1. Instalación de infraestructuras	1. Instalación local de infraestructuras

Cuadro nº 4.3.

DESAGREGACION DE USOS GENERICOS EN USOS BASICOS Y NIVELES

USO GENERICO	USOS BASICOS	NIVELES
1. RESIDENCIAL	1. Vivienda unifamiliar	1. Exclusiva. 2. No exclusiva. 3. Rural. 4. Local de vivienda.
	2. Vivienda colectiva	1. Exclusiva. 2. No exclusiva.
	3. Residencia comunitaria	1. \leq 10 dormitorios. 2. \leq 25 dormitorios. 3. \leq 50 dormitorios. 4. $>$ 50 dormitorios.
	4. Alojamiento hotelero	1. \leq 10 habitaciones. 2. \leq 25 habitaciones. 3. \leq 50 habitaciones. 4. $>$ 50 habitaciones. 5. Instalación al aire libre.
2. INDUSTRIAL	1. Taller	1. Artesano. 2. Vecinal. 3. Industrial o de servicio.
	2. Industria	1. Pequeña industria. 2. Industria media. 3. Compatible (singular). 4. Singular. 5. Autónoma. 6. M.I.N.P. 7. Agropecuaria.
	3. Almacen	1. Pequeño almacén. 2. Nave/almacén.
3. TERCARIO	1. Bajo comercial.	1. Pequeño comercio. 2. Local \leq 300 m ² 3. Sin limitación.
	2. Edificio comercial.	1. Galería comercial. 2. Centro singular. 3. Gran centro comercial.
	3. Bajo de oficinas.	1. Pequeña oficina. 2. Oficina \leq 300 m ² . 3. Sin limitación.
	4. Local de oficinas.	1. Despacho profesional. 2. Pequeña oficina. 3. Local \leq 300 m ² . 4. Sin limitación.

	5. Edificio de oficinas.	1. Galería de oficinas. 2. Centro singular. 3. Gran centro administrativo.
	6. Local de espectáculos/reunión	1. Pequeño local. 2. Local 300 m ² . 3. Sin limitación.
	7. Instalación singular de espectáculos/reunión	1. Terraza al aire libre. 2. Instalación singular.
	8. Garaje	1. Local anejo. 2. Bajos de garaje. 3. Edificio singular.
4. INSTITUCIONAL 5. EQUIPAMIENTO	1. Local uso colectivo	1. En cualquier situación. 2. Local \leq 250 m ² . 3. Local \leq 500 m ² . 4. Sin limitación.
	2. Instalación singular	1. Al aire libre. 2. Edificio singular.


Cuadro n° 4.4.
Cuadro n° 4.4.a.


CUADROS DE COMPATIBILIDAD DE USOS
USOS BASICOS/USOS DETALLADOS


Cuadro de compatibilidad con expresión de niveles


(De aplicación también a los usos básicos que integran los usos pormenorizados y "globales definitivos" de parcelas e instalaciones *singulares o autónomas no residenciales*).


USO BASICO USO DETALLADO (Básico predominante 60%)		1. RESIDENCIAL				2. INDUSTRIAL			3. TERCARIO								4. INST. 5. EQUIP.	
		1. Vivienda unifamiliar	2. Vivienda colectiva	3. Residencia comunitaria	4. Alojamiento hotelero	1. Taller	2. Industria	3. Almacén	1. Bajo comercial	2. Edificio comercial	3. Bajo de oficinas	4. Local de oficinas	5. Edificio de oficinas	6. Local especs./reunión	7. Instalación singular	8. Garaje	1. Local de uso colectivo	2. Instalación singular
1. RESIDENCIAL	1. Vivienda unifamiliar	4	2 1	2 1	3 1	3 1	3 1	3 1	2 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1
	2. Vivienda colectiva	4	4	2 2	2 2	2 2	1	1	2 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1
	3. Residencia comunitaria	4	4	4	2 2	1	1	1	2 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1
	4. Alojamiento hotelero	4	4	4	4	1	1	1	2 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1
2. INDUSTRIAL	1. Taller	4	4	4	4	4	3	3	2 2	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1
	2. Industria	4	4	4	4	4	3	3	2 2	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1
	3. Almacén	4	4	4	4	4	3	3	2 2	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1
3. TERCARIO	1. Bajo comercial	4	4	4	4	4	3	3	2 2	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1
	2. Edificio comercial	4	4	4	4	4	3	3	2 2	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1
	3. Bajo de oficinas	4	4	4	4	4	3	3	2 2	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1
	4. Local de oficinas	4	4	4	4	4	3	3	2 2	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1
	5. Edificio de oficinas	4	4	4	4	4	3	3	2 2	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1
	6. Local especs./reunión	4	4	4	4	4	3	3	2 2	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1
	7. Instalación singular	4	4	4	4	4	3	3	2 2	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1
	8. Garaje	4	4	4	4	4	3	3	2 2	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1
4. INST. 5. EQUIP.	1. Local de uso colectivo	4	4	4	4	4	3	3	2 2	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1
	2. Instalación singular	4	4	4	4	4	3	3	2 2	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1	3 1

Usos compatibles en todos los niveles. 

Usos compatibles sólo hasta los niveles indicados. 

Usos compatibles sólo en los niveles indicados. 

Usos incompatibles. 

Usos característicos. 

USOS DETALLADOS/USOS PORMENORIZADOS

Cuadro n° 4.4.b.

Cuadro de compatibilidad con expresión de niveles detallados

(De aplicación también a los posibles usos detallados que integran los usos "globales definitivos" de parcelas e instalaciones autónomas no residenciales).

USO PORMENORIZADO	USO DETALLADO	1. RESIDENCIAL				2. INDUSTRIAL			3. TERCARIO								4. INST. 5. EQUIP.		
		1. Vivienda unifamiliar	2. Vivienda colectiva	3. Residencia comunitaria	4. Alojamiento turístico	1. Taller	2. Industria	3. Almacén	1. Baja comercial	2. Edificio comercial	3. Bajo de oficinas	4. Local de oficinas	5. Edificio de oficinas	6. Local especializado/reunión	7. Instalación singular	8. Canje	1. Local de uso colectivo	2. Instalación singular	
1. Manzana cerrada extensiva — ALBAICIN REALIZADO	— CASO ANTIGUO	3	1	1	2	1	2	1	2	1	1	2	2	1	3	2			
	— NUCLEO RURAL	3	3	2	1	1	1	3	1	2	1	2	2	1	3	2			
	— RESTO	3	3	3	1	2	1	2	3	1	3	1	2	2	1	3	2		
	2. Manzana cerrada intensiva — CASO ANTIGUO	— RESTO	3	4	2	1	1	1	3	1	2	1	2	2	1	3	2		
		— RESTO	3	4	1	1	2	1	2	1	2	2	2	2	1	3	2		
	3. Agrupación bloques aislados	— RESTO	3	4	1	1	2	1	2	1	2	2	2	2	1	3	2		
		— RESTO	3	4	1	1	2	1	2	1	2	2	2	2	1	3	2		
	4. Agrup. int. viv. unifamiliar — NUCLEO RURAL	— RESTO	3	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	2	1	2	2		
		— RESTO	3	1	1	2	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	2	
	5. Agrup. ext. viv. unifamiliar — NUCLEO RURAL	— RESTO	3	1	1	2	1	1	1	1	1	2	1	2	1	2	2		
— RESTO		3	1	1	2	1	1	1	1	1	2	1	2	1	2	2			
6. Residencial singular	— RESTO	3	1	1	2	1	1	1	1	1	2	1	2	1	2	2			
	— RESTO	3	1	1	2	1	1	1	1	1	2	1	2	1	2	2			
	— RESTO	3	1	1	2	1	1	1	1	1	2	1	2	1	2	2			
	— RESTO	3	1	1	2	1	1	1	1	1	2	1	2	1	2	2			
	— RESTO	3	1	1	2	1	1	1	1	1	2	1	2	1	2	2			
	— RESTO	3	1	1	2	1	1	1	1	1	2	1	2	1	2	2			
2. INDUSTRIAL	1. Edificio industrial múltiple	4	1	1	2	1	2	2	1	2	2	1	2	1	2	2			
	2. Agrupación industrial en manzana	4	1	1	2	1	2	2	1	2	2	1	2	1	2	2			
	3. Industria urbana singular	4	1	1	2	1	2	2	1	2	2	1	2	1	2	2			
	4. Industria aislada singular	4	1	1	2	1	2	2	1	2	2	1	2	1	2	2			
	5. Industria molesta, insalubre o peligrosa	4	1	1	2	1	2	2	1	2	2	1	2	1	2	2			
	6. Industria agropecuaria	3	1	1	2	1	2	2	1	2	2	1	2	1	2	2			
3. TERCARIO	1. Centro comercial singular	4	2	2	1	1	2	2	1	2	2	1	2	1	2	2			
	2. Centro oficinas singular	4	2	2	1	1	2	2	1	2	2	1	2	1	2	2			
	3. Instalación terciaria en general	4	2	2	1	1	2	2	1	2	2	1	2	1	2	2			
	4. Instalación singular abierta	4	2	2	1	1	2	2	1	2	2	1	2	1	2	2			
4. INSTITUCIONAL 5. EQUIPAMENTOS	1. Centro cívico-social	4	1	1	2	1	2	2	1	2	2	1	2	1	2	2			
	2. Centro cultural	4	1	1	2	1	2	2	1	2	2	1	2	1	2	2			
	3. Centro docente	4	1	1	2	1	2	2	1	2	2	1	2	1	2	2			
	4. Centro sanitario	4	1	1	2	1	2	2	1	2	2	1	2	1	2	2			
	5. Centro asistencial	4	1	1	2	1	2	2	1	2	2	1	2	1	2	2			
	6. Centro deportivo	4	1	1	2	1	2	2	1	2	2	1	2	1	2	2			
	7. Centro comercial	4	1	1	2	1	2	2	1	2	2	1	2	1	2	2			
	8. Centro administrativo	4	1	1	2	1	2	2	1	2	2	1	2	1	2	2			
	9. Centro religioso	4	1	1	2	1	2	2	1	2	2	1	2	1	2	2			
	10. Sin especificar	4	1	1	2	1	2	2	1	2	2	1	2	1	2	2			

2 Uso detallado compatible en todos los niveles

 3 Uso detallado compatible sólo hasta el nivel indicado

 X Uso detallado compatible sólo en el nivel indicado

 / Uso detallado incompatible

 \ Uso detallado característico

COEFICIENTES DE USO

Cuadro n° 4.5

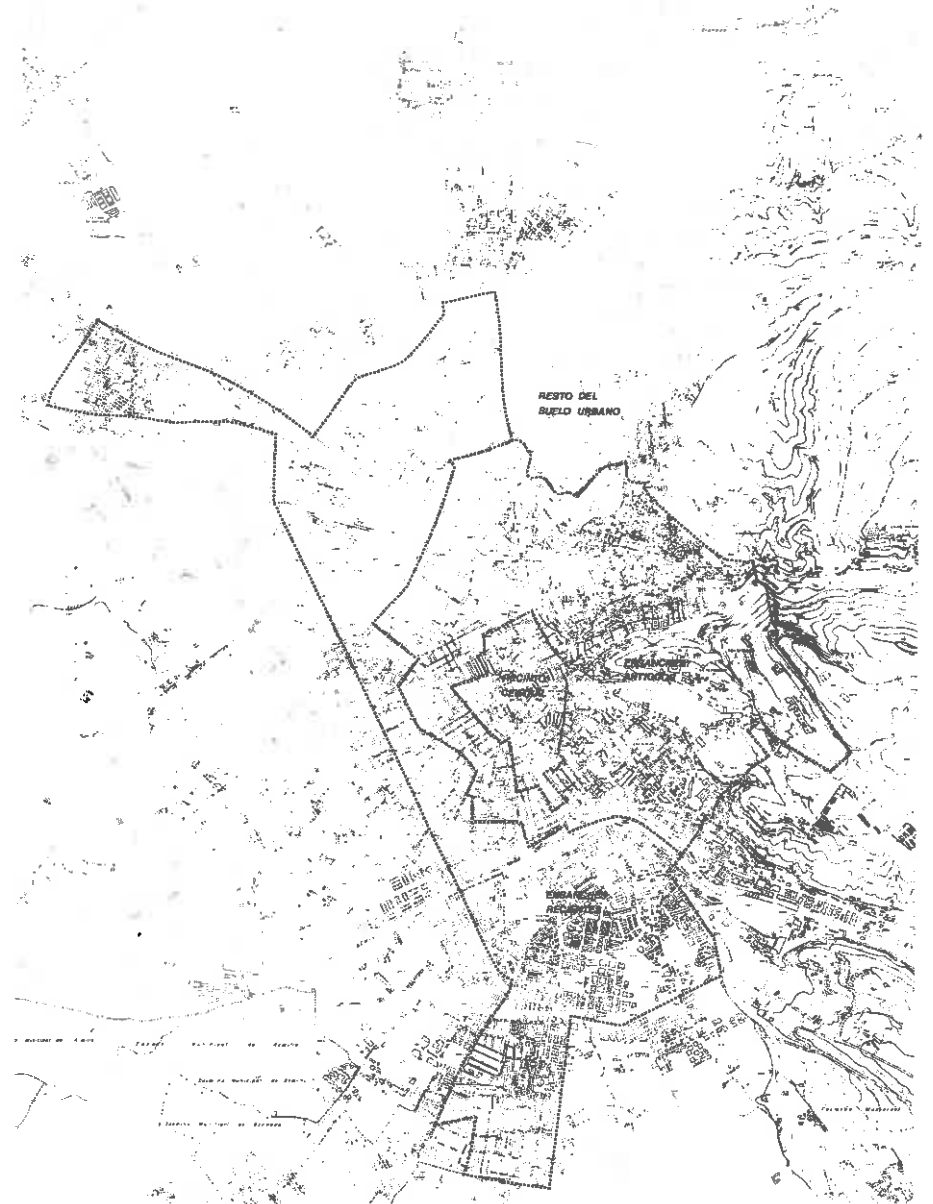
(Referidos a los usos genéricos a que pertenecen)

	Residencial		Industrial	Terciario	Institucional	Equipamiento Comunicaciones Infraestructuras
	Vvda. libre	Vvda. social				
SUELO URBANO						
Recinto central	1	0,65	0,40	1,75	0,50	0,40
Ensanches antiguos	1	0,70	0,50	1,50	0,50	0,40
Ensanches recientes	1	0,75	0,60	1,25	0,60	0,40
Resto del S. Urbano	1	0,75	0,60	1	0,60	0,40
SUELO URBANIZABLE						
Sectores programados	1	0,80	0,70	1	0,60	0,40

NOTAS:

- La asignación de aprovechamientos residenciales del Plan está siempre referida a la vivienda de renta libre (índice unidad).
- Dentro del perímetro de suelo urbano el coeficiente de uso correspondiente a vivienda social sólo será de aplicación en aquellas operaciones que supongan transformación/cambio del uso —pormenorizado, detallado o "global definitivo" asignado por el Plan General— a este otro tipo de viviendas, y siempre que, efectivamente, estas promociones cuenten con calificación y protección oficial.
- Los coeficientes de la columna "vvda. social" son de aplicación, asimismo, cuando los usos residenciales son cualquiera de los básicos restantes (residencia comunitaria, alojamiento hotelero, ...).
- Los sectores que integran cada una de las áreas de suelo urbano del cuadro quedan delimitados en el gráfico adjunto.
- Sólo a efectos del cálculo de aprovechamiento medio en suelo urbanizable, el coeficiente a aplicar a los usos de "equipamiento, comunicaciones y transporte" que hayan de ser objeto de cesión obligatoria y gratuita será de cero (aprovechamiento, pues, nulo cualquiera que sea su edificabilidad).

Cuadro nº 4.5.a. Gráfico de Areas



**COEFICIENTES DE USO
DELIMITACION DE AREAS**

Gráfico de Areas

Cuadro n° 4.5.b.



**COEFICIENTES DE LOCALIZACION
DELIMITACION DE AREAS**

Cuadro nº 6.1. ETAPAS Y FASES DEL PROCESO DE DESARROLLO URBANO SUELO URBANO (SITUACIONES URBANISTICAS TIPO)

ETAPA	PLANEAMIENTO			
FASES	Programa	ord. global	ord. porm.	ord. detalle
DOCUMENTACION	PAU	PG.	P.P. o P.E.	E.D.
				C
				U
			S/P	

ETAPA	GESTION		
FASES	organización	reparcelación (distribución cargas/benef.)	cesión de suelo
DOCUMENTACION	Delimitación del ámbito y constitución del ente competente	Proyecto de reparcelación (compens. o cooperación)	
			C
			U

Cuadro nº 6.2.

EDIFICACIONES GLOBALES EN SUELO URBANO

USO GENERICO	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD normal (m2/m2)
1. RESIDENCIAL	1. Albaicín/Realejo	0,50
	2. Casco antiguo	0,60
	3. Ensanche del casco	0,70
	4. Desarrollo en ordenación libre	0,70
	5. Desarrollo en ordenación abierta	0,70
	6. Desarrollo de vivienda unifamiliar	0,50
	7. Núcleo rural	0,50
	8. Residencial de carácter singular o autónomo (≥ 2 has)	0,50
2. INDUSTRIAL	1. Zona Industrial	0,50
	2. Polígono industrial especializado	0,50
	3. Industria urbana singular (≥ 2 has)	0,50
	4. Industria singular aislada (≥ 2 has)	0,50
	5. Industria autónoma (10 has)	0,25
3. Terciario	1. Zona de uso terciario	0,70
	2. Centro comercial o de oficinas singular (≥ 2 has)	0,70
	3. Instalación singular de carácter terciario (≥ 2 has)	0,70
4. INSTITUCIONAL	1. Zona universitaria	0,25
	2. Zona hospitalaria	0,50
	3. Zona institucional	0,50
	4. Institución singular (≥ 2 has)	0,50
	5. Institución autónoma (≥ 10 has)	0,25
5. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	1. Zona de equipamientos comunitarios	0,50
	2. Zona deportiva	0,25
	3. Equipo singular comunitario (≥ 2 has)	0,50
	4. Equipo autónomo (≥ 10 has)	0,25
6. ESPACIOS LIBRES	1. Recinto Alhambra	s/e
	2. Parque urbano	—
	3. Recinto ferial	—
	4. Espacio libre singular en general (≥ 2 has)	—
7. COMUNICACIONES Y TRANSPORTE	1. Red arterial de comunicaciones	—
	2. Zona ferroviaria	s/e
	3. Terminal de FFCC.	s/e
	4. Instalación singular (≥ 2 has)	s/e
8. INFRAESTRUCTURAS	1. Instalación de infraestructuras	s/e

NOTAS:

— (s/e) Sin especificar.

— La edificabilidad tolerada en Espacios Libres (6.2, 6.3 y 6.4) se especifica en la correspondiente Normativa de Usos.

EDIFICABILIDADES PORMENORIZADAS EN SUELO URBANO

Cuadro nº 6.3.

USO GENERICO	USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD		
		normal/máxima (m2/m2)		
1. RESIDENCIAL	1. Manzana cerrada extensiva			
	a) en Albaicín/Realejo y núcleos rurales	1,50/2,50		
	b) en el resto	2,00/3,00		
	2. Manzana cerrada intensiva y bloque aislado asimilable			
	a) en Casco Antiguo	2,50/3,50		
	b) en el resto	3,00/4,00		
	3. Agrupación de bloques aislados	1,50/3,00		
	4. Agrupación intensiva de vivienda unifamiliar	1,00/1,75		
	5. Agrupación extensiva de vivienda unifamiliar	0,50/1,00		
	6. Residencial singular			
	a) intensiva	2,50/3,50		
	b) extensiva	1,50/2,50		
	c) aislada	0,50/1,00		
	d) abierta (campings)	0,20/0,25		
2. INDUSTRIAL	1. Edificio industrial múltiples	0,75/1,00		
	2. Agrupación industrial en manzana	0,75/1,00		
	3. Industria urbana singular	1,00/1,50		
	4. Industria aislada singular (>2 has)	0,75/1,00		
	5. Industria molesta, insalubre o peligrosa	0,25/0,50		
	6. Industria agropecuaria	0,25/0,50		
3. TERCARIO		Intensivo	Extensivo	
		normal/máximo	normal/máximo	
	1. Centro comercial singular (>2 has.)			
	a) En Albaicín/Realejo y Casco Antiguo	2,00/3,00	1,50/2,50	
	b) En el resto	2,50/3,50	2,00/3,00	
	2. Centro de oficinas singular (>2 has)			
	a) En Albaicín/Realejo y Casco Antiguo	2,00/3,00	1,50/2,50	
	b) En el resto	2,50/3,50	2,00/3,00	
	3. Instalación terciaria en general			
	a) En Albaicín/Realejo y Casco Antiguo	2,00/3,00	1,50/2,50	
	b) En el resto	2,50/3,50	2,00/3,00	
	4. Instalación singular abierta		0,20/0,25	
	4. INSTITUCIONAL	1. Centro cívico/social	1,00/—	0,50/—
		2. Centro cultural	1,00/—	0,50/—
3. Centro docente		0,75/—	0,50/—	
4. Centro sanitario		1,50/—	0,75/—	
5. Centro asistencial		0,75/—	0,50/—	
6. Centro deportivo		0,50/—	0,25/—	
7. Centro comercial		1,50/—	0,75/—	
8. Centro administrativo		2,00/—	1,00/—	
9. Centro religioso		0,75/—	0,50/—	
10. Institución sin especificar		0,75/—	0,50/—	

USO GENERICO	USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD	
		Intensivo normal/máximo	Extensivo normal/máximo
5. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	1. Centro cívico/social	1,50/—	0,75/—
	2. Centro cultural	1,50/—	0,75/—
	3. Centro docente	1,00/—	0,50/—
	4. Centro sanitario	2,00/—	1,00/—
	5. Centro asistencial	1,00/—	0,50/—
	6. Centro deportivo	1,00/—	0,25/—
	7. Centro comercial	1,50/—	0,75/—
	8. Centro administrativo	2,00/—	1,00/—
	9. Centro religioso	1,00/—	0,50/—
	10. Equipamiento sin especificar	1,00/—	0,50/—
6. ESPACIOS LIBRES	1. Bulevar	—/—	—/—
	2. Plaza	—/—	—/—
	3. Jardín	—/—	—/—
	4. Red peatonal	—/—	—/—
	5. Área de juegos	—/—	—/—
7. COMUNICACIONES Y TRANSPORTE	1. Edificio de aparcamiento (de gestión municipal)	3,00/—	1,00/—
	2. Terminal de transportes urbanos	1,00/—	0,25/—
	3. Instalación singular en general (≥ 2 has)	1,00/—	0,50/—
8. INFRAESTRUCTURAS	1. Instalación local de infraestructuras	s/e	s/e

NOTAS:

- No se limitan las edificabilidades máximas en los usos pormenorizados correspondientes a 4/ Institucional, 5/ Equipamiento Comunitario y 7/ Comunicaciones y Transporte.
- La edificabilidad tolerada en los usos pormenorizados incluidos en 6/ Espacios Libres se especifica en la correspondiente Normativa de Usos.
- No se especifican edificabilidades en usos pertenecientes a 8/ Infraestructuras.

**ETAPAS Y FASES DEL PROCESO DE DESARROLLO URBANO
SUELO URBANIZABLE (SITUACIONES URBANISTICAS TIPO)**

Cuadro nº 7.1.

ETAPAS	PROGRAMACION
FASES	Programa
DOCUM.	P.A.U.

████████████████████ P

ETAPA	PLANEAMIENTO		
FASES	ord. global	ord. porm.	ord. detalle
DOCUM.	P.G.	P.P. o P.E.	E.D.

████████████████████ P (Ord)

████████████████████ P

████████████████████ NP

ETAPA	GESTION		
FASES	organización	reparcelación (distribución cargas/ beneficios)	cesión de suelo
DOCUM.	Delimitación del ámbito y constitución del ente competente	Proyecto de reparcelación (compensación o cooperación)	

████████████████████ P (R)

████████████████████ P (Org)

NP = No programado

P = Programado (Ord) Ordenado
(Org) Organizado para la gestión
(R) Reparcelado

Cuadro nº 7.2. PROGRAMA DE USOS E INTENSIDADES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

NOTAS:

1. Los porcentajes se refieren a edificabilidad de cada tipo de uso genérico desagregado ya, con la propuesta del Plan Parcial, en los distintos usos básicos pertenecientes a un mismo uso genérico. Esta desagregación implica el desarrollo del nivel global hacia niveles pormenorizados y detallados e, incluso, determinaciones de compatibilidad de usos básicos dentro de una misma parcela.

Si el Plan Parcial no incorpora estas últimas determinaciones detalladas —propias de un Estudio de Detalle— establecerá las pautas a seguir en la redacción de los mismos en lo que a ordenanzas de uso se refiere a fin de garantizar que sus previsiones se ajustan a la realidad final.

2. Los porcentajes de las tres primeras columnas (Residencial, Industrial y Terciario) se entienden como *porcentajes mínimos* obligados en el cómputo global final de usos básicos.

La quinta columna (Otros usos posibles) supone un margen de maniobra para que el Plan Parcial proponga usos básicos no contemplados en el presente Plan o se incrementen los porcentajes de los usos que caracterizan el uso global.

La cuarta columna (Equipamiento comunitario) da un porcentaje indicativo, resultado de aplicar los cuadros nº 7.3.a. un supuesto determinado de distribución de usos básicos. En tal sentido cada Plan Parcial habrá de justificar que el porcentaje finalmente resultante se obtiene de aplicar los correspondientes cuadros de reserva de equipamiento —tanto en suelo como en techo— a las distintas superficies edificables agrupadas por usos genéricos.

3. Los coeficientes de uso de cada zona (última columna) se han obtenido como resultado de aplicar los distintos coeficientes de uso genérico a las superficies edificables resultantes de los supuestos contemplados. En tal sentido son indicativos y se han utilizado en el Plan para un cálculo más riguroso de los aprovechamientos medios en suelo urbanizable. Así pues para una determinada composición de usos que se adopte en el Plan Parcial distinta a la contenida en el cuadro (dentro de los límites establecidos), corresponderá un *coeficiente de uso de la zona* asimismo distinto.

4. En cualquier caso el Plan Parcial habrá de justificar que, siguiendo el método descrito y adoptando los mismos *coeficientes de uso genérico* del Plan General, el valor del aprovechamiento medio en todo su ámbito es de 0,378 (aprovechamiento medio de todo el suelo urbanizable).

**Porcentajes mínimos de edificabilidades según usos
PORMENORIZADOS/DETALLADOS REFERIDOS A CADA UNO DE LOS USOS GENERICOS**

USO GLOBAL DE LA ZONA/SUBZONA	USOS GENERICOS					OTROS USOS POSIBLES	COEFICIENTE DE USO DE LA ZONA (aproximado)
	RESIDENCIAL		INDUSTRIAL	TERCIARIO (incluso equipamiento comercial)	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (o institución asimilable)		
	vvda. libre	vvda. social					
RESIDENCIAL Desarrollos urbanos especializados	17,5%	52,5%	—	—	13,5	16,5%	0,760
RESIDENCIAL Ensanches y Ordenación abierta	15 %	45 %	—	20%	12,5%	7,5%	0,785
INDUSTRIAL Zona	—	15 %	60%	5%	10 %	10 %	0,690
INDUSTRIAL Poligonos especializados	—	—	80%	5%	7,5%	7,5%	0,685
TERCIARIO Zona	—	20 %	—	60%	10 %	10 %	0,860
TERCIARIO Poligono especializado	—	—	—	75%	8,5%	16,5%	0,915
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. Zona	—	—	—	10%	80 %	10 %	0,510

Cuadro nº 7.3. RESERVAS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANIZABLE

NOTAS:

Los equipamientos de un sector obtenidos como resultado de aplicar los cuadros 7.3 a cada zona de distinto uso global no tienen, necesariamente, que localizarse dentro de la zona. Podrán agruparse un mismo tipo de equipamientos para constituir una única dotación al servicio de todo el sector. El Plan Parcial habrá de justificar la conveniencia o necesidad de optar por una u otra alternativa.

Los índices de edificabilidad a asignar por el Plan Parcial a cada suelo de equipamiento serán tales que permitan posteriormente materializar la edificación prevista en la segunda columna del cuadro 7.3.

Los equipamientos social y comercial podrán incluirse como usos básicos compatibles con otros dentro de una misma parcela o unidad básica. Ello supone que, aunque la reserva de superficie edificada de cada uno sea la indicada en los cuadros, la de suelo (1ª columna) podrá ser compartida con usos no destinados a equipamientos.

Si se justifica que —por aplicación de las reservas de suelo del cuadro 7.3— las edificabilidades por menorizadas que habría de asignar a los restantes usos superan en vez y media los valores normales en suelo urbano (función de las tipologías de edificación previstas), estas reservas podrán disminuirse hasta en un 20% (para usos globales residenciales) ó 30% (para otros usos globales). No obstante las reservas de suelo para equipamiento nunca podrán ser inferiores a las establecidas en el Reglamento de Planeamiento y habrán de tener una edificabilidad total equivalente a la resultante del cuadro.

RESERVAS correspondientes al uso genérico RESIDENCIAL

ACTUACIONES SUPERIORES A 2.000 VIVIENDAS

Cuadro n° 7.3.a.

		m2 suelo /vvida.	m2 edificable /vvida.
DOTACION GENERAL	jardines, plazas	15	—
	centros docentes	4	2
	equipamiento social	2	2
	equipamiento comercial	1	1
	Parcial	22,0 m2	5,0 m2
DOTACION LOCAL BASICA	jardines	15	—
	áreas de juego	3	—
	centros docentes (EGB + Pres)	12	6
	parque deportivo	6	1,5
	equipamiento social	3	3
	equipamiento comercial	1	1
Parcial	40,0 m2	11,5 m2	
DOTACION LOCAL COMPLEMENTARIA	áreas de juego	3	—
	centros docentes (BUP)	4	2
	parque deportivo	2	0,5
	equipamiento social	3	3
	equipamiento comercial	3	3
Parcial	15,0 m2	8,5 m2	
TOTAL		77,0 m2	25,0 m2

* Porcentaje aproximado de edificabilidad en los equipamientos
comunitarios en relación a la edificabilidad total 20%

Cuadro n° 7.3.b.

RESERVAS correspondientes al uso genérico RESIDENCIAL

ACTUACIONES INFERIORES A 2.000 VIVIENDAS

		m2 suelo / vida.	m2 edificable / vida.
DOTACION GENERAL	jardines, plazas	15	—
	centros docentes	4	2
	equipamiento social	2	2
	equipamiento comercial	1	1
	Parcial	22,0 m2	5,0 m2
DOTACION LOCAL BASICA	jardines	15	—
	áreas de juego	3	—
	centros docentes (EGB + Pres)	12	6
	parque deportivo	6	1,5
	equipamiento social	3	3
	equipamiento comercial	1	1
	Parcial	40,0 m2	11,5 m2
DOTACION LOCAL COMPLEMENTARIA	áreas de juego	3	—
	parque deportivo	2	0,5
	equipamiento social	2	2
	equipamiento comercial	1	1
	Parcial	8,0 m2	3,5 m2
TOTAL	70,0 m2	20,0 m2	

* Porcentaje aproximado de edificabilidad de los equipamientos comunitarios en relación a la edificabilidad total 17%

Bautista

RESERVAS correspondientes al uso genérico INDUSTRIAL**Cuadro n° 7.3.c.**

		m2 suelo / 100 m2 edific.	m2 edificables / 100 m2 edific.
DOTACION LOCAL	jardines, plazas	28	—
	parque deportivo	6	1,5
	equipamiento social	3	3
	equipamiento comercial	3	3
TOTAL		40,0 m2	7,5 m2

* Porcentaje aproximado de edificabilidad de los equipamientos comunitarios en relación a la edificabilidad total 7%

RESERVAS correspondientes al uso genérico Terciario**Cuadro n° 7.3.d.**

		m2 suelo / 100 m2 edific.	m2 edificables / 100 m2 edific.
DOTACION GENERAL	jardines, plazas	14	—
	equipamiento social	4	4
	equipamiento comercial	2	2
Parcial		20,0 m2	6,0 m2
DOTACION LOCAL	jardines, plazas	15	—
	parque deportivo	6	1,5
	equipamiento social	3	3
	equipamiento comercial	1	1
Parcial		25,0 m2	5,5 m2
TOTAL		45,0 m2	11,5 m2

* Porcentaje aproximado de edificabilidad de los equipamientos comunitarios en relación a la edificabilidad total 10%

Cuadro nº 7.4.

CARACTERISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

DISTRITO SECTOR	DENOMINACION DEL AREA	SUPERFICIE BRUTA (m ²)	USO GENERICO CARACTERISTICO DEL AREA	USOS COMPATIBLES	INTENSIDAD DE USO MINIMA Y MAXIMA m ² /m ²
II.16	P.A.U.1	64.343 (1)	Equipamiento Comunitario	(4)	0,10 a 0,25
II.E.7.	P.A.U.2	752.911	Residencial (unifamiliar) (2)	(4)	0,10 a 0,60
IV.15	P.A.U.3	396.205 (1)	Residencial (unifamiliar) (2)	(4)	0,10 a 0,60
IV.16	P.A.U.4	301.692	Residencial (unifamiliar) (2)	(4)	0,10 a 0,60
IV.17	P.A.U.5	90.228	Residencial (unifamiliar) (2)	(4)	0,10 a 0,60
VI. 13	P.A.U.6	74.773	S.G. (E. libres) (P. Agrícola) (3)	Exclusivo	0,50 a 0,01
VI. 18	P.A.U.7	96.448	Infraestructuras	Exclusivo	0,10 a 0,25
VIII.35	P.A.U.8	70.355	Residencial (unifamiliar) (2)	(4)	0,10 a 0,60
VIII.39	P.A.U.9	233.169	Residencial (unifamiliar) (2)	(4)	0,10 a 0,60
VIII.M.2	P.A.U.10	87.743	Industrial P. Especializado o Zona Ind. (2)	(4)	0,10 a 0,60
VIII.M.1	P.A.U.11	85.551	Industrial P. Especializado o Zona Ind. (2)	(4)	0,10 a 0,60
IX.17	P.A.U.12	38.967	Residencial (unifamiliar) (2)	(4)	0,10 a 0,60
IX.24	P.A.U.13	47.262	Industrial (Z. Industrial) (2)	(4)	0,10 a 0,60
TOTALES		2.339.647			

NOTAS

(1) No se computa la superficie de la Ctra. de Murcia y Ctra. de la Sierra en el tramo comprendido dentro del Area.

(2) El P.A.U. definirá preferentemente como usos globales los desarrollos de vivienda unifamiliar, Polígonos Industriales especializados o zonas industriales, según los casos.

(3) Se define como uso global Parque Agrícola, a aquel que permite el uso del suelo como espacio libre de carácter público, compatible con la actividad agrícola a través del cultivo de pequeñas parcelas de propiedad municipal, explotadas por particulares en régimen de concesión.

(4) La compatibilidad de usos vendrá determinada por el avance de planeamiento correspondiente al P.A.U. de conformidad con los cuadros de compatibilidad de la Normativa Específica de usos del Plan General.

— Se entiende que cada Area de las definidas cumple los requisitos mínimos de la Unidad Urbanística Integrada, según lo establecido en el art. 35 del Reglamento de Planeamiento.

**IV. NORMAS ESPECIFICAS DE PROTECCION
DE EDIFICIOS Y OTROS ELEMENTOS DE INTERES.
NORMAS ESPECIFICAS DE ACTUACION EN
AREAS DE INTERES ARQUEOLOGICO**

CAPITULO PRIMERO:	
NORMAS ESPECIFICAS DE PROTECCION	231
1.1. NIVELES Y GRADOS DE PROTECCION	233
1.1.1. NIVEL 1. PROTECCION TOTAL (EDIFICACION MONUMENTAL)	
1.1.2. NIVEL 2. PROTECCION INTEGRAL (EDIFICACION TRADICIONAL)	
1.1.3. NIVEL 3. PROTECCION ESTRUCTURAL (EDIFICACION SINGULAR)	
1.1.4. NIVEL 4. PROTECCION TIPOLOGICA (EDIFICACION AMBIENTAL)	
1.2. USOS	235
1.2.a. Asignación de usos.	
1.2.b. Transformación/cambio de usos.	
1.3. EDIFICABILIDAD	236
1.3.a. Edificabilidad Normal	
1.3.b. Edificabilidad Máxima	
1.4. APROVECHAMIENTO	236
1.5. PARCELACION Y OTRAS CONDICIONES	237
1.6. ACTUACIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS	237
1.6.1. TIPOS DE OBRA	
1.6.1.a. Restauración	
1.6.1.b. Reforma	
1.6.1.c. Reestructuración	
1.6.1.d. Nueva planta	
1.6.1.e. Demolición	
1.6.1.f. Conservación	
1.6.2. OBRAS PERMITIDAS EN EDIFICIOS CATALOGADOS	
1.7. LICENCIAS DE OBRA EN EDIFICIOS CATALOGADOS ...	240
CAPITULO SEGUNDO:	
NORMAS ESPECIFICAS DE ACTUACION EN AREAS DE INTERES ARQUEOLOGICO	243
2.1. INTRODUCCION	245
2.2. DELIMITACION	245

2.3. NIVELES DE PROTECCION	245
2.4. SUPUESTOS DE INTERVENCION	246
Gráfico nº 1 / Gráfico nº 2 / Gráfico nº 3	

CAPITULO PRIMERO
NORMAS ESPECIFICAS DE
PROTECCION

1.1. NIVELES Y GRADOS DE PROTECCION

El presente Plan General, en su documentación, determina el *nivel* de protección de cada inmueble catalogado en función de su carácter e interés.

Estos niveles de protección son:

Carácter de la edificación	NIVEL DE PROTECCION
MONUMENTAL	1. TOTAL
TRADICIONAL	2. INTEGRAL
SINGULAR	3. ESTRUCTURAL
AMBIENTAL	4. TIPOLOGICA

Para cada nivel de protección se establecen varios *grados (subgrupos)* en función de la relación de elementos o partes de interés del inmueble catalogado que aún se conservan.

Los grados de protección en cada nivel con expresión de las partes o elementos de interés que los definen son:

1.1.1 NIVEL 1. PROTECCION TOTAL (EDIFICACION MONUMENTAL)

grado 1º (M.N. en el fichero de catálogo)

Con declaración de monumento

grado 2º (1 en el fichero de catálogo)

Con iniciación de exp. y/o monumento local o provincial

1.1.2 NIVEL 2. PROTECCION INTEGRAL (EDIFICACION TRADICIONAL)

grado 1º Fachada

Zaguán

Patio (con todos o parte de sus elementos)

Escalera

Artesonado

Salas nobles

Jardín/huerto

Rejería y maderas

Elementos ornamentales

- grado 2º** Fachada
 - Zaguán
 - Patio (con todos o parte de sus elementos)
 - Hueco de escalera
- grado 3º** Fachada
 - Patio (originario o reformado)
 - Hueco de escalera
- grado 4º** Fachada
 - Espacio de patio
- grado 5º** Fachada

NIVEL 3. PROTECCION ESTRUCTURAL (EDIFICACION SINGULAR) 1.1.3

- grado 1º** Fachada
 - Zaguán
 - Patio
 - Escalera
 - Jardín/huerto
 - Salas nobles con ornamentación
- grado 2º** Fachada
 - Espacios comunitarios
- grado 3º** Fachada

NIVEL 4. PROTECCION TIPOLOGICA (EDIFICACION AMBIENTAL) 1.1.4

- grado 1º** Secuencias ambientales (fundamentalmente en Albaicín, Antequera, San Antón y la Virgen).
 - Fachada (formalizada o no).
 - Espacios interiores comunitarios (patio, huerto/jardín).
- grado 2º** Secuencias coherentes (tanto tipológicas como de composición de fachada).
 - Fachada.
 - Parcelario.
- grado 3º** Secuencia de parcelación.
 - Parcelario.

Los datos contenidos en el fichero del Catálogo determinan implícitamente el grado de protección del inmueble catalogado. Este grado de protección habrá de explicitarse previamente a la concesión de licencia de obras (sean cuales fueran éstas) por los servicios técnicos municipales, en función no sólo de los datos contenidos en la ficha del inmueble en cuestión, sino de otros que —aportados por el interesado o recabados directamente— pudieran complementar los del fichero.

La modificación del **nivel de protección** que establece el presente Plan para un determinado inmueble así como la inclusión o exclusión de otros en el listado del Catálogo requerirá la aprobación de un expediente que habrá de tramitarse como si de un *Plan Especial* de protección puntual se tratase. Su documentación habrá de justificar razonadamente la propuesta de modificación con expresión detallada de la actuación que deba plantearse a consecuencia de la modificación.

Si de lo que se trata es de alterar el **grado de protección** previsto —implícita o explícitamente— en el Plan, sin que ello suponga modificar el nivel, habrá de tramitarse como *Estudio de Detalle* aportando todos los datos necesarios que justifiquen la propuesta.

En ambos casos —Plan Especial o Estudio de Detalle— la documentación a aportar incluirá la exigida como información complementaria en la solicitud de licencias de obras en elementos catalogados (*N.P. 1.7. de estas Normas*) salvo que el objeto de la propuesta haga innecesario alguna de ellas.

1.2. USOS

1.2.a. Asignación de usos

Los usos asignados por el presente Plan a los inmuebles catalogados —en todos sus grados— serán, indistintamente, los actualmente existentes o los que originariamente albergaron.

1.2.b Transformación/cambio de usos

No obstante y en orden al fomento de actuaciones encaminadas a su recuperación y reutilización se permiten cambios/transformaciones del uso así asignado previa tramitación de un Estudio de Detalle —si la asignación lo es a nivel pormenorizado— o de una Licencia de Cambio de Uso —si lo es a nivel detallado— que requerirá para su aprobación, además de los informes técnicos municipales, una exposición al público de 15 días con anuncio en el B.O.P. y en la prensa local a fin de recabar posibles sugerencias.

EDIFICABILIDAD

1.3.

Edificabilidad normal

1.3.a.

La edificabilidad normal será la asignada por el presente Plan atendiendo a los criterios contenidos en su Normativa (texto principal), excepto en lo que se refiere a 'edificabilidad existente' que, en el caso de elementos catalogados, se considerará como consolidada con independencia de su grado de consolidación o estado de la edificación.

Edificabilidad máxima

1.3.b.

La edificabilidad máxima que realmente puede materializarse sobre la parcela de un inmueble catalogado —en actuaciones que no impliquen sustitución— será asimismo la existente o la que resulte de restituirlo a su estado original. En aquellas otras actuaciones en que estuvieran permitidas —por aplicación de la presente normativa— la sustitución del inmueble por obras de nueva planta, los criterios para establecer la edificabilidad máxima serán los contenidos en el texto principal de la Normativa.

APROVECHAMIENTO

1.4.

Las condiciones de uso y edificabilidad son la base para determinar el aprovechamiento urbanístico —normal y máximo— asignado por el Plan General a la finca sobre la que se sitúa el inmueble catalogado.

A efectos de transferencias de este aprovechamiento y de la posibilidad de concesiones que superen el límite normal se estará a lo dispuestos al efecto en la Normativa (texto principal) con las siguientes particularidades:

1. Un elemento catalogado no puede ser "receptor" de aprovechamiento más que en la medida que la actuación suponga una transformación/cambio del uso inicialmente asignado a otro con coeficiente de uso mayor, o bien se trate de restituir el inmueble —completándolo— a su estado original.

2. La formalización y gestión de las transferencias de aprovechamiento anteriores habrán de ser asumidas por el Ayuntamiento. En caso contrario se entenderá permitida la actuación como un supuesto de "concesión de aprovechamiento superior al normal" cuyo expediente se tramitará en forma simultánea al de Licencia de Obras o de Cambio de Uso (según el caso).

3. Un elemento catalogado puede actuar —en una transferencia de aprovechamiento— como "emisor" de la posible diferencia entre el aprovecha-

miento real y el normal asignado. Para que esta transferencia sea posible será condición indispensable que se actúe sobre este inmueble catalogado objeto de transferencia (con las correspondientes obras de restauración, rehabilitación, ampliación, etc.) a la vez que sobre la otra parcela también objeto de la transferencia.

1.5. PARCELACION Y OTRAS CONDICIONES

La parcelación catastral y delimitación del suelo afectado por un elemento catalogado que se expresa en la documentación gráfica se entienden inalterables.

Tan sólo si se justifica suficientemente podrá ajustarse esta delimitación — ampliándola o reduciéndola— sin que ello suponga modificar las determinaciones básicas del Plan. A tal efectos habrá de formalizarse en expediente que requerirá para su aprobación, si procede, una exposición al público de 15 días con anuncio en el B.O.P. y en la prensa local.

La documentación habrá de contener datos suficientes para apreciar si de lo que se trata es de restituir un parcelario histórico, ajustar los límites de parcela a aquellos edificios objeto de catalogación o subsanar errores del parcelario catastral actual.

Las actuaciones sobre edificios catalogados se atenderán a las condiciones de altura, ocupación y alineaciones, rasantes, etc... que se fijan en las Normas y Ordenanzas del Plan General siempre que se proceda por sustitución con edificación de nueva planta. En los restantes supuestos de actuación —restauración, reforma, reestructuración o conservación— se podrá reproducir las condiciones originales siempre que por su objeto esté plenamente justificado y aunque no verifiquen las condiciones generales o particulares antes citadas.

1.6. ACTUACIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS

Con objeto de estructurar un método el término Restauración, en esta normativa, se le asigna a aquellas obras que constituyen el grado máximo de conservación; pero esto es solo por razón de que dicho término es más reconocible y generalmente asociado a este tipo de obras, ya que, en mayor o menor medida, todos los tipos de obras que se exponen a continuación tienen el carácter de restauración (en todos los casos en que se intervenga sobre inmuebles catalogados habrá algún elemento que haya que conservar).

TIPOS DE OBRA**Restauración****1.6.1.**

1. Son las supeditadas a la competencia de la Dirección General de Bellas Artes.

1.6.1.a.

2. Lo son asimismo, aquéllas que constituyen, con las anteriores, el grado máximo de conservación de la totalidad de sus partes y/o la recuperación de partes desaparecidas (tanto estructurales como constructivas u ornamentales). Los sistemas estructurales, constructivos y ornamentales a utilizar serán los originales de la edificación y las obras estarán orientadas a consolidar la edificación existente, recomponiendo su estado auténtico.

Reforma**1.6.1.b.**

3. Son aquellas obras orientadas a la conservación de todas las partes de interés existentes en la actualidad. Las obras podrán suponer la reutilización del edificio permitiéndose, en este caso, la sustitución de elementos estructurales, constructivos y ornamentales en mal estado. Los sistemas constructivos a utilizar se podrán rehacer con nueva tecnología pero, en todos los casos, se mantendrá el carácter propio del edificio. La propuesta de transformación o cambio de uso estará limitada por este carácter.

Reestructuración**1.6.1.c.**

4. Estas obras tienden a la rehabilitación y reutilización del edificio con conservación de todas las partes de interés existentes en la actualidad y demolición (o sustitución) de cuerpos o elementos añadidos o en mal estado. Los sistemas constructivos a utilizar en las obras podrán responder a tecnologías actuales. La propuesta de transformación o cambio de uso estará limitada por el propio carácter del edificio.

Nueva planta**1.6.1.d.**

5. Estas obras pueden comprender la sustitución de la edificación existente con conservación de fachada y tipología edilicia.

6. Se pueden asimismo plantear sobre solar sin edificar o por sustitución de la edificación con conservación de parcelación, tipología edilicia y composición de fachada (según el conjunto urbano donde se integre).

Demolición**1.6.1.e**

7. Suponen la demolición total de la edificación actualmente existente.

1.6.1.f Conservación

8. Son las obras orientadas al adecentamiento, mantenimiento y ornato del edificio sin afectar a los elementos estructurales. Nunca estas obras supondrán un cambio de uso. Las únicas operaciones que pueden realizarse a su amparo son:

- Limpieza de tejado (con sustitución de elementos de revestimiento deteriorados).
- Repello y pintura de fachada o paredes interiores, sin que esto suponga modificación en la tabiquería ni en muros.
- Reparación de solería con sustitución de piezas deterioradas.
- Reparación, no sustitución, de instalaciones.

Al ser la finalidad de todas estas operaciones la conservación del estado actual del edificio, los elementos a sustituir y las pinturas a utilizar serán las existentes, estando expresamente prohibido introducir materiales constructivos diferentes que puedan alterar la edificación existente.

1.6.2. OBRAS PERMITIDAS EN EDIFICIOS CATALOGADOS

Nivel y grado de protección	Obras permitidas	
1. TOTAL (Monumental)	grado 1º	1
	grado 2º	2
2. INTEGRAL	grado 1º	2
	grado 2º	3.2
	grado 3º	4.3.2
	grado 4º	4.3.2
	grado 5º	5.4.3.2
3. ESTRUCTURAL	grado 1º	3.2
	grado 2º	4.3.2
	grado 3º	5.4.3.2
4. AMBIENTAL	grado 1º	5.4.3.2
	grado 2º	6.5.4.3.2
	grado 3º	7.6.5.4.3.2

En todos los casos se permiten las obras de conservación (8).

LICENCIAS DE OBRA EN EDIFICIOS CATALOGADOS

1.7.

1. En la solicitud de licencia de obra de **Restauración, Reforma y Reestructuración**, la documentación exigida normalmente se complementará con la siguiente información:

- a) Planos de plantas, alzados y secciones a escala no inferior a 1/100 del estado actual.
- b) Planos de estado primitivo del edificio, su evolución y sucesivas transformaciones, a escala no inferior a 1/100, con indicación de los posibles cambios de propiedad y uso.
- c) Descripción —extendida al menos a la unidad básica con secuencias lineales y espaciales— del entorno en donde se enclava con su expresión en plantas y alzados a escala no inferior a 1/500.
- d) Descripción histórica del edificio, autor de la obra, ordenanzas, Plan o directrices a las que respondió su edificación y cuantos datos ayuden a entender sus características tipológicas y morfológicas u ornamentales.
- e) Reportaje fotográfico, a modo de inventario, de todos los elementos y partes de interés que hayan de constituir los elementos mínimos a conservar, según nivel de protección. Formato mínimo 18 x 24 cms.
- f) Descripción pormenorizada de los sistemas estructurales, constructivos y ornamentales empleados (transformados o sustituidos) con valoración técnica de su estado de conservación y clasificación y estudio de las diferentes alternativas técnicas de intervención para su reparación, con soluciones tales que garanticen la conservación de los elementos de interés en el periodo de ejecución de las obras.
- g) Análisis detallado de los usos actuales y sus efectos sobre los usuarios, así como justificación de los compromisos establecidos por aplicación de la ley de arrendamientos urbanos.
- h) La propuesta de intervención se insertará en la documentación anterior entendida como una evolución más del edificio.

2. En la solicitud de licencia de obras en *edificios declarados Monumentales*, o con expediente incoado, la documentación a presentar será la requerida por el organismo competente.

3. En la solicitud de licencia de *obra nueva por sustitución* (sobre solar procedente de demolición), la documentación exigida normalmente se completará con la siguiente información:

- a) Planos de planta, alzados y secciones a escala no inferior a 1/100 del estado actual en su caso.
- b) Plano de posibles transformaciones a escala no inferior a 1/100.
- c) Descripción —extendida al menos a la unidad básica con secuencias lineales y espaciales— del entorno en donde se enclava con su expresión en alzados a escala no inferior a 1/500.

- d) Reportaje fotográfico, a modo de inventario, de todos los elementos y partes de interés, en su caso, y que constituirán las partes y elementos mínimos a conservar, según nivel de protección. Formato mínimo 18x24 cms.
- e) Valoración y dictamen técnico sobre el estado de conservación de los sistemas estructurales y constructivos y la conveniencia o no de su sustitución parcial o total con soluciones tales que garanticen la conservación de los elementos de interés en el periodo de ejecución de las obras.
- f) Detalle de los usos actuales y sus efectos sobre los usuarios, así como justificación de los compromisos ya establecidos por aplicación de la ley de arrendamientos urbanos.
- g) La propuesta de intervención se insertará en la información anterior entendida como una síntesis de los modelos de ocupación de la parcela catastral.

4. En la solicitud de licencia de *demolición de edificios con Protección Ambiental* deberá acompañarse la petición de licencia de obra nueva con la información exigida en el apartado anterior.

5. En la solicitud de *obras de conservación*, la documentación a aportar será la siguiente:

- a) Definición concreta del elemento o elementos a reparar con la numeración y clasificación adoptada para este tipo de obras de conservación.
- b) Reportaje fotográfico a modo de descripción completa —exterior e interior— del inmueble en cuestión.
- c) Memoria valorada de calidades a emplear, indicando colores y materiales existentes y propuestos, e incluyendo croquis o fotografía de detalle.
- d) La documentación así aportada irá firmada, al menos, por un maestro albañil, que justificará la actuación propuesta en la documentación y se responsabilizará de la correcta ejecución de las obras.
- e) En el supuesto de que, durante la ejecución de estas obras, se descubriera el mal estado de algún elemento estructural que requiera su sustitución o reparación, el maestro de obras procederá al apuntalamiento del elemento y a su notificación a los Servicios Técnicos del Ayuntamiento quienes resolverán sobre la necesidad de redactar un proyecto de obra por técnico competente, o la procedencia de continuar la obras asumiendo su dirección.

6. En toda concesión de licencias sobre inmuebles catalogados el Ayuntamiento podrá fijar condiciones concretas, mediante aval bancario o en metálico, que garanticen el inventario de la edificación y los elementos a conservar.

7. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia del interesado, podrá proponer la modificación del grado de catalogación de un inmueble a la vista de la docu-

mentación informativa aportada en la solicitud de licencia (apartados anteriores). Esta documentación podrá completarse con informes de los propios Servicios Técnicos municipales y las que puedan recabarse de la Comisión de Defensa del Patrimonio Histórico-Artístico (que, en caso de Monumentos, serán vinculantes). La tramitación de tales propuestas se atenderá a lo especificado en el correspondiente capítulo de estas Normas.

CAPITULO SEGUNDO.
NORMAS ESPECIFICAS DE ACTUACION EN AREAS
DE INTERES ARQUEOLOGICO

2.1. INTRODUCCION

La catalogación que el Plan contiene de elementos y edificaciones de interés se ha hecho en base a la ciudad existente que incluye pues las ciudades cristiana y musulmana. Sin embargo existen otros elementos de indudable interés arqueológico imprescindibles para la comprensión de la ciudad. Estos corresponden a la ciudad IBERICO-ROMANA y —gracias a la información facilitada por el Departamento de Prehistoria de la Universidad de Granada— se han podido localizar y catalogar en este documento del Plan.

Por la información recabada los hallazgos habidos de restos arqueológicos (o las zonas donde existen indicios) se localizan dentro de la ciudad actual. Es decir: encontramos una ciudad que se superpone a sí misma, en el mismo emplazamiento. Ello es evidente de modo especial cuando se comprueba que el perímetro de la ciudad IBERICO-ROMANA coincide con el de la Alcazaba Qadima en el Albaicín. Pero al mismo tiempo existen restos aislados ubicados extramuros de la ciudad IBERICO-ROMANA y el posterior crecimiento de la ciudad se ha superpuesto sobre ellos. En ambos casos se puede asegurar que, salvo raras excepciones, los restos arqueológicos se encuentran dentro del suelo urbano actual.

2.2. DELIMITACION

Se delimitan dos zonas arqueológicas de características diferenciadas:

1) **Zona Albaicín.** Tiene su núcleo en la Alcazaba Qadima. Sus límites se extienden alrededor incluyendo la Necrópolis Ibérica. El Mauros (3), el Foro Romano y Basílica de la Placeta de las Minas (4). Restos Romanos de San José (6), y Necrópolis y restos romanos de San Juan de los Reyes (7) (ver gráfico nº 1 adjunto).

2) **Zona disgregada.** Son localizaciones puntuales por toda la ciudad (ver gráfico nº 2 adjunto).

2.3. NIVELES DE PROTECCION

Esta primera catalogación demanda unos niveles de protección que implican, para cada una de las zonas delimitadas en el plano adjunto, lo siguiente:

Zona 1. Albaicín.

La *protección total* en que el Ayuntamiento deberá tomar las medidas necesarias —además de las especificadas en esta normativa— para la redacción de Plan Especial. Promoverá asimismo convenios con otros organismos competen-

tes (Junta de Andalucía, Diputación, Universidad, etc..) en orden a llevar a cabo programas de investigación arqueológica con recuperación de elementos que, en su caso, exigirán modificar el Plan de Ordenación Urbana.

Zona 2. Disgregada.

En esta zona se establece una *protección preventiva*. Su ámbito afecta a toda la unidad básica donde se localiza el hallazgo y se extenderá a las unidades básicas circundantes.

SUPUESTOS DE INTERVENCION

2.4.

En ambas zonas delimitadas de interés arqueológico, previo a la solicitud de licencia de demolición, obra nueva o movimiento de tierras —o en la solicitud, previo a la concesión—, los Servicios Técnicos del Ayuntamiento recabarán Informe Arqueológico al organismo competente. Las conclusiones de este informe se trasladarán al administrado pudiendo darse cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) No existen restos arqueológicos y por tanto es viable, en este sentido, la concesión de licencia y ejecución del proyecto.
- b) Si existieran indicios se podrá conceder la licencia de obras pero el administrado estará obligado a notificar al Ayuntamiento —que a su vez lo comunicará al organismo competente— el inicio de las mismas con el fin de que se haga un seguimiento de las mismas, en las fases de movimiento de tierras y cimentación, por parte del Ayuntamiento y del organismo en cuestión.
- c) Si del informe se dedujera que la existencia de restos arqueológicos es importante el organismo competente realizará sondeos de prospección. La licencia de obras se podrá conceder condicionada al resultado de la prospección, pero las obras no se iniciarán hasta que no se conozcan los resultados, a la vista de los mismos, obligar a introducir modificaciones al proyecto. Estas posibles modificaciones se incluirán en el proyecto de ejecución y serán, en todo caso, objeto de concierto entre el administrado, el Ayuntamiento y el organismo competente.
- d) Si del informe se dedujera que es necesario realizar una excavación ésta se realizará a cuenta del organismo competente. En este supuesto, y mientras no se conozcan los resultados, el trámite de concesión de licencia quedará en suspenso. Cuando del resultado de la excavación se dedujera que el valor e interés arqueológico de los restos es fundamental (a nivel cultural o urbanístico) será obligada su conservación denegándose la concesión de licencia. Al administrado se le compensará por alguno de los mecanismos previstos en el Plan General y Ley del Suelo. El Ayuntamiento

—en concierto con el organismo competente— procederá a modificar puntualmente el planeamiento vigente de la zona.

A partir del resultado de la investigación, cada caso concreto estará incluido en uno de los supuestos anteriores y, en consecuencia, queda así determinado su grado de intervención.

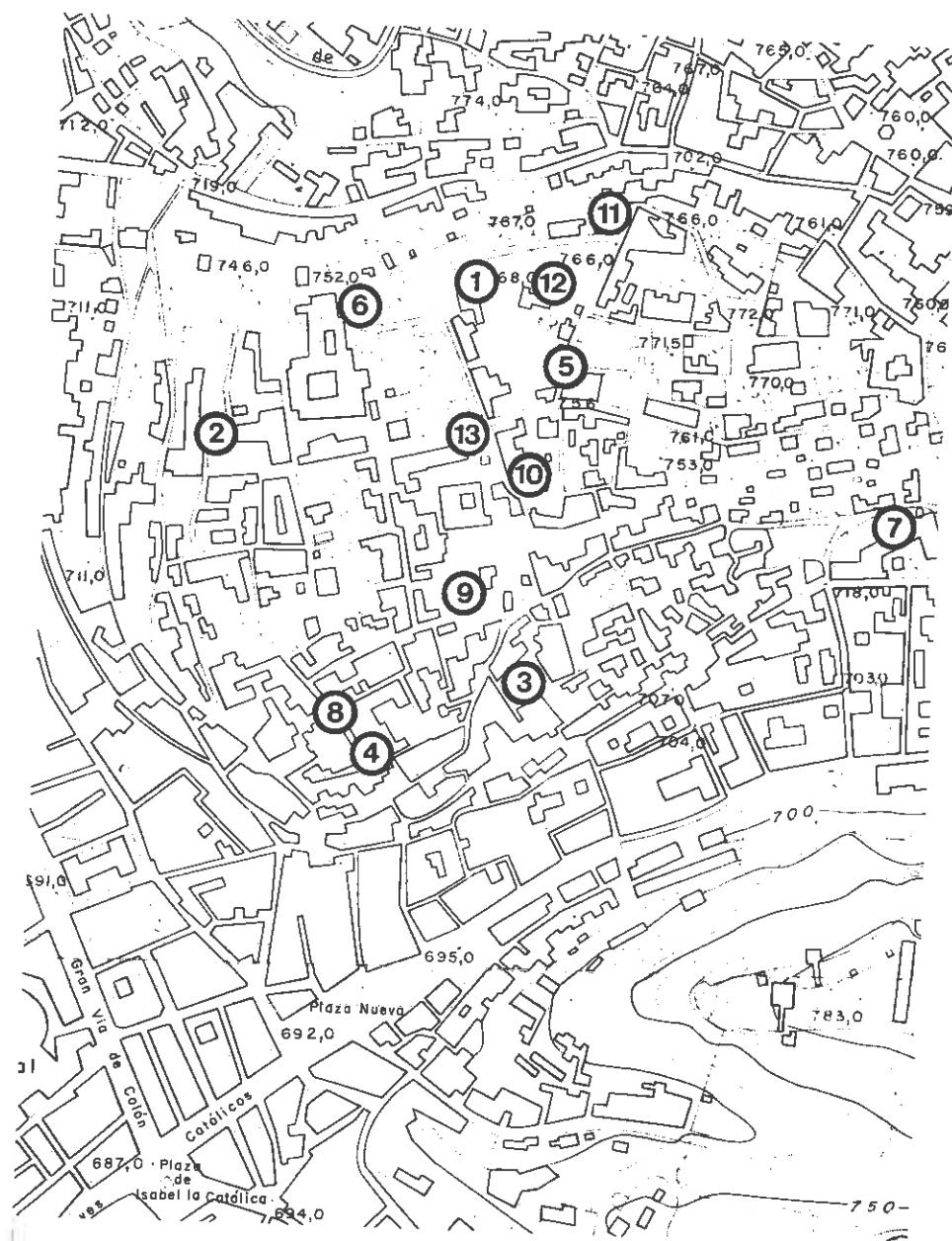


Lámina 7. Iliberri: hallazgos romanos (según M. Sotomayor)

Gráfico nº 1

1. Aljibe del Rey. Inscripciones CIL II 2070. 2072. 2074. Cabeza femenina de mármol blanco.
2. San Miguel. Cimientos de un gran edificio.
3. Placeta de la Cruz Verde. Inscripción CIL II 2079.
4. Placeta de San José. Moneda de Iliberri, tégulas e inscripción CIL II 5517.
5. Calle de María de la Miel. Gran cabeza de mármol.
6. Darro de la calle del Agua. Inscripción visigoda, Vives n.º 309.
7. Zona de San Juan de los Reyes. Restos de calzada, sepulturas, restos de edificaciones, fragmentos de vasijas y lucernas de arcilla.
8. Calle de San José Alta. Cimientos, gran basa ática para columna, tégulas y baldosas, pesas, fragmentos de fustes y cornisas.
9. Muladar de Doña Sancha. Capitel sin volutas.
10. Calle de Gumiel y María de la Miel. Lucerna.
11. Placeta de las Minas. Trozo de columna. Restos de edificaciones.
12. Carmen de la Concepción. Foro enlosado con restos de edificaciones. Inscripciones CIL II 2073. 2075. 2076. 2077. 2080. 2082. 2086. 2089. Lucerna.
13. Calle de Santa Isabel la Real. Diversos restos.

Gráfico nº 2

1. Hacha de cobre. Calle de San Jerónimo.
2. Necrópolis ibérica. Mirador de Rolando.
3. Necrópolis ibérica. El Mauros.
4. Foro romano y basílica. Placeta de las Minas.
5. Restos romanos. Santa Isabel la Real.
6. Restos romanos. San José.
7. Necrópolis y restos romanos. San Juan de los Reyes.
8. Necrópolis romana. Cuesta de la Alhacaba.
9. Necrópolis romana. Carmen de los Naranjos en el camino del Sacromonte.
10. Restos Romanos. Ermita de San Cecilio.
11. Necrópolis romana. Haza Grande.
12. Necrópolis romana. San Miguel Alto.
13. Restos romanos. Cercado Alto de Cartuja.
14. Alfar romano. Campus Universitario de Cartuja.
15. Restos romanos. Polígono de Almanjáyar.
16. Necrópolis romana. Paseo de la Alhambra.
17. Necrópolis romana. Carmen de los Mártires.
18. Necrópolis romana. Olivar de Santo Domingo.
19. Necrópolis romana. Huerta de Zafania.
20. Restos romanos. Cuesta del Progreso.
21. Restos romanos. Calle Alhóndiga.
22. Restos romanos. Solarillo de Gracia.
23. Restos romanos. Camino de Ronda.
24. Necrópolis romana. Calle de San Antón.
25. Restos romanos. Calle Palencia.
26. Necrópolis romana. Los Vergeles.



Lámina 8. Hallazgos ibero-romanos en Granada, según F. Molina González.

Localización de zonas de protecciónm arqueológica.**Gráfico nº 3**

V. INDICE DE MATERIAS.

- N.** Normativa texto principal.
N.U. Normativa específica de usos.
N.C. Normativa cuadros.
N.P. Normativa específica de protección de edificios
 y otros elementos de interés. Normas de actuación en áreas
 de interés arqueológico.

Acciones programadas
 N.6.2.2.b.

Actuación característica
 N.3.1.1.c.

En suelo no urbanizable (Acciones) N.8.1.2.a.
 En suelo urbano (Acabado, mejora o conservación) N.6.2.1.a.
 Véase *Actuación en suelo urbano, tipos*.

Actuación complementaria
 Relación con situaciones reales de partida.
 N.2.1.3.b.

Actuación de conservación
 N.3.1.1.b., N.6.2.1.a.
 Relación con etapas, fases y subfases del desarrollo urbano.
 N.2.1.3.a., N.C. nº 2.1.
 Véase *Actuaciones tipo*.

Actuación de ejecución y gestión
 N.3.1.1.b., N.6.2.1.b.
 Relación con etapas, fases y subfases del desarrollo urbano.
 N.2.1.3.a., N.C. nº 2.1.
 Véase *Actuaciones tipo*.

Actuación de mejora y reconversión
 N.3.1.1.b., N.6.2.1.a.
 Relación con etapas, fases y subfases del desarrollo urbano N.2.1.3.a., N.C. nº 2.1.
 Véase *Actuaciones tipo*.

Actuación mixta
 N.3.1.1.a.

Actuación necesaria
 (Carácter complementario) N.3.1.1.c.

Actuación de planeamiento
 N.3.1.1.b.
 Relación con etapas, fases y subfases del desarrollo urbano. N.2.1.3.a., N.C. nº 2.1.
 Véase *Actuaciones tipo*.

Actuación posible
 (Carácter complementario) N.3.1.1.c.
 Tipos, en relación a las situaciones reales de partida. N.2.1.3.b.

Actuación privada
 N.3.1.1.a., N.6.2.1.c.

Actuación prohibida
 (Carácter incompatible) N.3.1.1.c., N.6.2.1.a.

Actuación pública
 N.3.1.1.a., N.6.2.1.a.

Actuación en suelo urbano, tipos
 N.6.2.1.
 Determinaciones N.6.1.3.a.
 Finalidad N.6.1.2.
 Instrumentos N.6.1.3.b.
 Tipos: Características N.6.2.1.a.
 Ejecución N.6.2.1.b.
 No sistemáticas N.6.2.1.b.
 Planeamiento N.6.2.1.d.
 Privadas N.6.2.1.c.
 Prohibidas N.6.2.1.a.
 Públicas N.6.2.1.c.
 Sistemáticas N.6.2.1.d.

Actuación sujeta a licencia
 N.3.2.1.
 Véase *Licencias urbanísticas*.

Actuación urbanística
 Ambitos N.4.2.
 División sistemática N.4.2.1.
 Distrito N.4.2.8. Véase *Distrito*.
 Parcela individual N.4.2.2.
 Véase *Parcela individual*.
 Sector N.4.2.6. Véase *Sector*.
 Subsector N.4.2.4. Véase *Subsector*.
 Subzona N.4.2.5. Véase *Subzona*.
 Unidad básica N.4.2.3.
 Véase *Unidad básica*.
 Zona N.4.2.7. Véase *Zona*.
 Sistemas de actuación N.3.1.3. Véase *Sistemas de actuación*.
 Tipos o clases N.3.1.1.c.
 En suelo urbano N.6.2.1.
 Véase *Actuación en suelo urbano, tipos*.

Actuación uso de la edificación
 N.3.1.1.b.
 Relación con etapas, fases y subfases del desarrollo. N.2.1.3.a., N.C. nº 2.1.
 Véase *Actuaciones tipo*.

Actuaciones de legalización, regularización, actualización o mejora
Relación con las situaciones reales de partida.
N.2.1.3.b.

Actuaciones en edificios catalogados
N.P.1.6.

Obras permitidas según nivel y grado de protección N.P.1.6.b.

Tipos de obras:

- Conservación N.P.1.6.a.
- Demolición N.P.1.6.a.
- Nueva Planta N.P.1.6.a.
- Reforma N.P.1.6.a.
- Reestructuración N.P.1.6.a.
- Restauración N.P.1.6.a.

Actuaciones tipo

N.3.1.1.b., N.C. n° 2.1.

En suelo no urbanizable N.8.1.2.

Acciones características, permitidas y prohibidas N.8.1.2.a.

Situaciones y condiciones de partida N.8.1.2.b.

En suelo urbano N.6.2.1.b. Véase *Actuación en suelo urbano, tipos*.

Relación con etapas, fases y subfases del desarrollo urbano. N.2.1.3.a. Tramitación N.C. n° 2.1.

Actualización gráfica de la clasificación
N.4.1.4., N.4.2.6.

Acumulación de volumen
N.3.1.3.d.

Véase *Sistemas de actuación*.

Agrupación básica
N.4.2.3.

Véase *Unidad básica*.

Agrupación de bloques aislados

N.U.1.4.1., N.C. n° 4.4.b. y n° 4.4.c.

Véase *Uso residencial*. Pormenorizados.

Agrupación extensiva de vivienda unifamiliar

N.U.1.4.1., N.C. n° 4.4.b. y n° 4.4.c.

Véase *Uso-residencial*. Pormenorizados

Agrupación intensiva de vivienda unifamiliar

N.U.1.4.1., N.C. n° 4.4.b. y n° 4.4.c.

Véase *Uso residencial*. Pormenorizados.

Agrupación industrial en manzana

N.U.1.4.2., N.C. n° 4.4.b. y n° 4.4.c.

Véase *Uso Industrial*. Pormenorizados.

Agua potable

Condiciones particulares de uso N.U.2.1.1.

Albaicín-Realejo

N.U.1.5.1., N.C. n° 4.4.c.

Véase *Uso residencial*. Globales.

Alineaciones

N.6.4.1.a.

Ordenación de planes parciales y especiales

N.5.1.1.b.

Ordenación física N.6.4.1.

Protección de tipologías de interés N.6.4.3.a.

Señalamiento de alineaciones. N.2.1.1.d.

Véase *Información Urbanística*.

Almacén

N.U.1.2.2., N.C. n° 4.4.a. y n° 4.4.b.

Condiciones N.U.2.2.3.

Niveles: Nave almacén Nivel 2

Pequeño almacén Nivel 1

Véase *Uso Industrial*. Básicos y Detallados

Almanjayar

Disposiciones derogatorias. Plan Parcial N.O.2.

Recinto Ferial. Condiciones N.U.2.6.

Véase *Recinto Ferial*.

Alojamiento hotelero

N.U.1.2.1., N.C. n° 4.4.a., y n° 4.4.b.

Condiciones N.U.2.1.4.

Niveles:

Establecimiento hotelero hasta

50 habitaciones . Nivel 3

Establecimiento hotelero superior

a 50 habitaciones. Nivel 4

Instalación al aire libre. Nivel 5

Pensión hasta 10 habitaciones. Nivel 1

Pensión hasta 25 habitaciones. Nivel 2

Véase *Uso Residencial*. Básicos y Detallados

Altura máxima reguladora
N.6.4.1.c.

Alturas

Edificación N.6.4.1.c.

Mínima:

Bajos comerciales N.U.2.3.1.

Bajos de oficinas N.U.2.3.3.

Garajes N.U.2.3.8.

Vivienda en planta baja sobre la rasante N.U.2.1.2.

Talleres N.U.2.2.1.

Ordenación física en suelo urbano N.6.4.1.

Aparcamientos

Calidad y diseño de la edificación N.5.1.2.b.

Condiciones de los garajes N.U. 2.3.8.

Condiciones en las industrias N.U. 2.2.2.

Ordenación parcial o local N.5. 1.1.b.

Reservas obligatorias de edificabilidad N.6.3.3.e.

Véase *Garajes*

Aprovechamiento máximo

N.4.3.2.a.

Aprovechamiento real N.4.3.2.a.

Véase *Aprovechamiento urbanístico del suelo*

Aprovechamiento medio

N.4.3.2.b.

Véase *Aprovechamiento urbanístico del suelo*

Aprovechamiento normal

N.4.3.2.a.

Véase *Aprovechamiento urbanístico del suelo*

Aprovechamiento urbanístico del suelo

Clases:

Máximo N.4.3.2.a.

Véase *Edificabilidad máxima*.

Medio N.4.3.2.b. N.7.2.3. Véase

Edificabilidad en suelo urbanizable

Normal N.4.3.2.a.

Véase *Edificabilidad normal*

Concesiones de aprovechamiento superior al normal N.4.3.3.

Condiciones N.6.3.3., N.7.2.3.

Véase *Condiciones de aprovechamiento*

Derecho al aprovechamiento urbanístico N.6.2.4.a.

En edificios catalogados N.P.1.4.

En suelo urbano:

Asignación de usos N.6.3.3.a.

Edificabilidad normal y máxima

N.6.3.3.c.

Transformación y cambios de usos

N.6.3.3.b. Véase *Transformación de usos*

Transferencia de aprovechamiento urbanístico N.6.3.4.

Véase *Transferencias de aprovechamiento urbanístico*

Incorporación al derecho de propiedad N.3.3.2.a.

Niveles de asignación N.4.3.

Global N.4.3.4.d.

Pormenorizado N.4.3.4.d.

Detallado N.4.3.4.d.

Véase además *Usos del Suelo y Edificabilidad*

Aprovechamiento superior al normal

N.4.3.3.

Véase *Aprovechamiento urbanístico del suelo*

Áreas de actuación

N.6.2.1.b., N.6.2.1.d., N.6.2.3.b.

Contribución a los costos de urbanización N.6.2.5.d.

Áreas de juego

Estándares de reserva N.C. 7.3.

Áreas de interés arqueológico

N.P.2.1.

Delimitación N.P.2.2.

Gráficos N.P.2.5.

Niveles de protección N.P.2.3.

Plano N.P.2.5.

Supuestos de intervención N.P.2.4.

Armario ropero

Superficie y dimensiones mínimas.

Condiciones particulares de uso. N.U.2.1.1.

Artesanía

N.U.1.2.2. Nivel 1

Véase *Taller y Uso Terciario Básicos y*

Detallados.

Ascensor

N.U.2.1.2., N.U.2.1.3., N.U.2.1.4.,

Aticos
N.6.4.1.c.**Bajo comercial**

N.U.1.2.3., N.C. n° 4.4.a. y n° 4.4.b.
Condiciones N.U.2.3.1.

Niveles:

Local comercial hasta 300 m2. Nivel 2
Local comercial sin limitación. Nivel 3
Pequeño comercio. Nivel 1

Véase *Uso Terciario Básico*

Bajo de oficinas

N.U.1.2.3., N.C. n° 4.4.a. y n° 4.4.b.
Condiciones N.U.2.3.3.

Niveles:

Oficina hasta 300 m2. Nivel 2
Oficina sin limitación. Nivel 3
Pequeña oficina. Nivel 1

Véase *Uso Terciario Básico y Detallados*

Bola de Oro

Disposiciones derogatorias. Plan Especial y
Parcial N.O.2.

Calefacción

Condiciones particulares de uso N.U.2.1.1.,
N.U.2.3.8.

Calidad ambiental

N.5.1.3.

Véase *Normas de diseño y calidad*

Calificación del suelo

N.4.3., N.6.3.3., N.7.2.3.

Véase *Aprovechamiento urbanístico suelo*

Calificación global definitiva

N.6.3.3.b.

Véase *Instalación de calificación global*

Cambio de usos

N.4.3.6., N.6.3.3.b.

Véase *Transformación y cambio de usos*

Casco antiguo

N.U.1.5.5., N.C. n° 4.4.c.

Véase *Uso Residencial Globales*

Casillas Bajas

Disposiciones derogatorias. Plan Especial
N.O.2.

Catálogo de acciones

N.6.2.2.a.

Véase *Programa de actuación*

Catálogo de edificios

Actuaciones en edificios catalogados N.P.1.6.

Aprovechamiento N.P.1.4.

Edificabilidad N.P.1.3.

Licencias de obra N.P.1.7.

Niveles y grados de protección N.P.1.1.

Parcelación y otras condiciones N.P.1.5.

Usos N.P.1.2.

Cédula urbanística

N.2.1.1.a.

Centro administrativo

N.U.1.4.4., N.U.1.4.5., N.C. n° 4.4.b. y N° 4.4.c.

Véase *Uso Equipamiento comunitario*

y *Uso Institucional Pormenorizados*

Centro asistencial

N.U.1.4.4., N.U.1.4.5., N.C. n° 4.4.b. y n° 4.4.c.

Véase *Uso Equipamiento comunitario y Uso*

Institucional Pormenorizado

Centro cívico-social

N.U.1.4.4., N.U.1.4.5., N.C. n° 4.4.b. y n° 4.4.c.

Estándares de reserva N.C. n° 7.3.

Véase *Uso Equipamiento comunitario y*

Uso Institucional Pormenorizados

Centro comercial

N.U.1.4.4., N.U.1.4.5., N.C. n° 4.4.b. y n° 4.4.c.

Estándares de reserva N.C. n° 7.3.

Véase *Uso Equipamiento comunitario y*

Uso Institucional Pormenorizados

Centro comercial singular

N.U.1.2.3., N.U.1.4.3., N.U.1.5.3., N.C. n° 4.4.b.

y n° 4.4.c.

Véase *Uso Terciario Básicos, Detallados,*

Pormenorizados y Globales

Centro cultural

N.U.1.4.4., N.U.1.4.5., N.C. n° 4.4.b. y n° 4.4.c.
Véase *Uso Equipamiento comunitario* y
Uso Institucional Pormenorizados

Centro deportivo

N.U.1.4.4., N.U.1.4.5., N.C. n° 4.4.b. y n° 4.4.c.
Estándares de reserva N.C. n° 7.3.
Véase *Uso Equipamiento Comunitario* y
Uso Institucional Pormenorizados

Centro docente

N.U.1.4.4., N.U.1.4.5., N.C. n° 4.4.b. y n° 4.4.c.
Estándares de reserva N.C. n° 7.3.
Véase *Uso Equipamiento comunitario* y *Uso
Institucional* Pormenorizados

Centro de oficinas singular

N.U.1.2.3., N.U.1.4.3., N.U.1.5.3., N.C.
n° 4.4.b., n° 4.4.c.
Véase *Uso Terciario* Básicos, Detallados,
Pormenorizados y Globales

Centro religioso

N.U.1.4.4., N.U.1.4.5., N.C. n° 4.4.b.
y n° 4.4.c.
Véase *Uso Equipamiento comunitario* y
Uso Institucional Pormenorizados

Centro sanitario

N.U.1.4.4., N.U.1.4.5., N.C. n° 4.4.b. y n° 4.4.c.
Véase *Uso Equipamiento comunitario* y
Uso Institucional Pormenorizados

Centro sin especificar

N.U.1.4.4., N.U.1.4.5., N.C. n° 4.4.b. y n° 4.4.c.
Véase *uso equipamiento comunitario* y *uso
institucional* Pormenorizado

Clases de suelo

No urbanizable N.4.1.1.
Véase *Suelo no urbanizable*
Urbanizable. N.4.1.1. Véase *Suelo urbanizable*
Urbano. N.4.1.1. Véase *Suelo urbano*

Clasificación de suelo

Actualización gráfica N.4.1.4.
No urbanizable N.4.1.1.
Véase *Suelo no urbanizable*
Prevista en la ordenación N.2.1.2.a.

Urbanizable. N.4.1.1. Véase *Suelo urbanizable*
Urbano. N.4.1.1. Véase *Suelo urbano*
Véase *Clases de suelo*

Cocina

Condiciones particulares de uso N.U.2.1.1.

Compatibilidad de usos

N.4.3.5., N.C. n° 4.4.
Véase *Usos del suelo*

Competencias

N.3.1.2.b.
Reglas de carácter general N.3.1.2.b.
Reglas de conservación de la urbanización
N.3.1.2.b.
Reglas de desarrollo del Plan N.3.1.2.b.
Reglas de ejecución de la urbanización.
N.3.1.2.b.
Reglas para las situaciones deficitarias.
N.3.1.2.b.

Comunidades de propietarios

N.4.2.4.

Comunicaciones y transportes

N.U.1.1., N.C.4.2.
Véase *Usos genéricos* y
Usos comunicaciones y transportes

Concepto de aprovechamiento

N.4.3.2.
Véase *Edificabilidad*, *Usos del suelo* y *Apro-
vechamiento urbanístico del suelo*

Condiciones de aprovechamiento

En suelo no urbanizable. N.8.1.4.
En suelo urbanizable. N.7.2.3.
En suelo urbano. N.6.3.3.
Véase *Aprovechamiento urbanístico del suelo*

Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas

N.5.1., N.6.4., N.7.3.
Véase *Normas de diseño y calidad*

Condiciones estéticas

N.6.4.4.
Véase *Condiciones de diseño, higiénicas
y técnicas*

Condiciones higiénicas

N.6.4.4.

*Véase Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas***Condiciones particulares de uso**

Industrial N.U.2.2.

Almacenes N.U.2.2.3. Véase *Almacén*Industrias N.U.2.2.2. Véase *Industria*Talleres. N.U.2.2.1. Véase *Taller*

Instituciones y Equipamiento

Comunitario N.U.2.4., N.U.2.5.

Instalación singular N.U.2.4.2.,

N.U.2.5.2.

Locales usos colectivos N.U.2.4.1.,

N.U.2.5.1.

Residencial N.U.2.1.

Alojamiento hotelero N.U.2.1.4.

Residencial comunitario N.U.2.1.3.

Viviendas colectivas N.U.2.1.2.

Viviendas unifamiliares N.U.2.1.1.

Terciario N.U.2.3.

Bajos comerciales N.U.2.3.1.

Bajos de oficinas N.U.2.3.3.

Edificios comerciales N.U.2.3.2.

Edificios de oficinas N.U.2.3.5.

Garajes N.U.2.3.8.

Instalación singular de espectáculos

N.U.2.3.7.

Locales de espectáculos. N.U.2.3.6.

Locales de oficinas. N.U.2.3.4.

Otros usos N.U.2.6.

Conservación

Tipos de obra N.P.1.6.a.

Licencias de obra en edificios catalogados

N.P.1.7.

Contribuciones especiales

Ambito de aplicación. N.4.2.4.

Complemento de la expropiación. N.3.1.3.f.

Criterios para la aplicación N.6.2.3.c.

Costes de urbanización

N.6.2.5.d., N.7.1.3.

*Véase Obligaciones de los propietarios***Cuadros de compatibilidad de usos**

N.C. n° 4.4.

*Véase Usos básicos, detallados,**pormenorizados y globales, en las definiciones de usos genéricos.***Cuartos de baño y aseos**

Condiciones particulares de uso N.U.2.1.1., N.U.2.1.4., N.U.2.2.1. N.U.2.3.1., N.U.2.3.3., N.U.2.3.8.

Demolición

Tipos de obra N.P.1.6.a.

Licencias de obra en edificios catalogados

N.P.1.7.

Derechos de los ciudadanos y propietarios del suelo

Acción pública N.3.2.3.

A formar entes asociativos N.3.3.2.b.

Consolidación de derechos N.3.3.2.b.

De los propietarios en Suelo urbano N.6.2.4.

Aprovechamiento urbanístico

N.6.2.4.a.

Valoración N.6.2.4.b.

Información pública o audiencia.

Comunicación N.C. n° 2.1.

Véase Actuaciones tipo

Indemnización N.3.2.3., N.3.3.2.a.

Información urbanística N.2.1.1.

Consulta previa N.2.1.1.b.

Otras informaciones N.2.1.1.c.

Señalamiento de alineaciones y

rasantes N.2.1.1.a.

Solicitud y cédula urbanística N.2.1.1.a.

Participación de los ciudadanos

En la redacción de los Planes N.3.2.3.

En la ejecución de los Planes N.3.2.3.

*Véase Intervención de los propietarios en el desarrollo y gestión del Plan***Desarrollo en ordenación abierta**

N.U.1.5.1., N.C. n° 4.4.c.

*Véase Uso Residencial Global***Desarrollo en ordenación libre**

N.U.1.5.1., N.C. n° 4.4.c.

*Véase Uso Residencial Global***Desarrollo de vivienda unifamiliar**

N.U.1.5.1., N.C. n° 4.4.c.

Véase Uso Residencial Global

- Despacho profesional**
 N.U.1.2.3. Nivel 1.
 Véase *Local de Oficinas y Uso Terciario*. Básicos y Detallados.
- Disciplina urbanística.**
 N.3.2.2.
- Dirección general de carreteras**
 N.5.1.1.a.
- Distrito**
 N.4.2.8.
 Véase *Actuación urbanística*
- División sistemática**
 N.4.2.1.
 Véase *Actuación urbanística*
- Dormitorio**
 Principal, doble, sencillo. Condiciones particulares de uso N.U.2.1.1.
- Dotación general**
 Cesiones N.7.3.2.a.
 Estándares de reserva N.C. 7.3.
- Dotación local básica y complementaria**
 Cesiones N.6.4.2., N.7.3.2.a.
 Estándares de reserva N.C.7.3.
- Edificabilidad**
 N.4.3.2., N.4.3.7.
 En Suelo Urbanizable N.7.2.3.b.
 En suelo urbano
 Asignación a nivel detallado N.6.3.3.c.
 Existente N.6.3.3.c.
 Véase *Edificabilidad existente*
 Global N.6.3.3.d.
 Véase *Edificabilidad global*
 Máxima N.6.3.3.c.
 Véase *Edificabilidad máxima*
 Normal N.6.3.3.c.
 Véase *Edificabilidad normal*
 Pormenorizada N.6.3.3.e.
 Véase *Edificabilidad pormenorizada*
 Véase además *Aprovechamiento urbanístico del suelo y Condiciones de aprovechamiento*
- Edificabilidad detallada**
 N.6.3.3.a., N.6.3.3.c.
- Edificabilidad en suelo urbanizable**
 N.7.2.3.b.
- Edificabilidad existente**
 N.6.3.3.c., N.P.1.3.a.
- Edificabilidad global**
 En suelo urbanizable N.7.2.3.b.
 En suelo urbano N.6.3.3.d., N.C. n° 6.2.
- Edificabilidad máxima**
 N.6.3.3.c., N.7.2.3.b., N.C. n° 6.3.
- Edificabilidad normal**
 N.6.3.3.c., N.7.2.3.b., N.C. n° 6.2., y n° 6.3.
- Edificabilidad normal uniforme**
 N.6.3.3.c., N.C. n° 6.2. y n° 6.3.
- Edificabilidad pormenorizada**
 En suelo urbanizable
 Propuesta del Plan Parcial N.7.2.3.b.
 En suelo urbano N.6.3.3.e., N.C. n° 6.3.
 Unidad básica N.6.3.3.e.
- Edificación**
 Condiciones generales
 Alineaciones N.6.4.1.a.
 Véase *Alineaciones*
 Alturas N.6.4.1., N.6.4.1.c.,
 Véase *Alturas*
 Condiciones de aprovechamiento.
 Véase *Condiciones de aprovechamiento y Aprovechamiento urbanístico del suelo*
 Condiciones y normas de diseño.
 Véase *Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas y Normas de diseño y calidad*
 En suelo no urbanizable
 Condiciones de edificación N.8.1.4.
 En suelo urbanizable
 Tipologías N.7.3.2.a.
 En suelo urbano
 Condiciones de partida N.6.3.2.a.
 Plazos de ejecución N.6.2.5.a.
 Tipologías N.6.4.3.

Edificación ambiental

N.P.1.1. Nivel 4. Véase *Protección tipológica*

Edificación monumental

N.P.1.1. Nivel 1. Véase *Protección total*

Edificación singular

N.P.1.1. Nivel 3. Véase *Protección estructural*

Edificación tradicional

N.P.1.1. Nivel 2. Véase *Protección integral*

Edificio comercial

N.U.1.2.3., N.C. n° 4.4.a., y n° 4.4.b.

Condiciones N.U.2.3.2.

Niveles

Centro comercial singular. Nivel 2

Galería Comercial. Nivel 1

Gran Centro Comercial. Nivel 3

Véase *Uso Terciario* Básico y Detallados

Edificio industrial múltiple

N.U.1.4.2., N.C. n° 4.4.b. y n° 4.4.c.

Véase *Uso Industrial* Pormenorizados.

Edificio de oficinas

N.U.1.2.3., N.C. n° 4.4.a., y n° 4.4.b.

Condiciones N.U.2.3.5.

Niveles:

Centro de oficinas singular. Nivel 2

Galería de oficinas. Nivel 1

Gran centro administrativo. Nivel 3

Véase *Uso Terciario* Básicos y Detallados.

Edificios catalogados

Actuaciones N.P.1.6.

Aprovechamiento N.P.1.4.

Asignación de usos N.P.1.2.a.

Edificabilidad N.P.1.3.

Licencias de obra N.P.1.7.

Parcelación N.P.1.5.

Transformación-cambio de usos. N.P.1.2.b.

Véase *Niveles y grados de protección de edificios catalogados*, *Actuaciones en edificios catalogados*, y *Catálogo de edificios*.

Ejecutividad

N.1.1.1.c.

Véase *Plan General de Ordenación* Efectos.

Energía eléctrica

Condiciones particulares de uso N.U.2.1.1.

Ensanche de casco

N.U.1.5.1. N.C. n° 4.4.c.

Véase *Uso Residencial* Globales

Entidades de conservación

N.6.2.5.e.

Equipamiento comunitario

N.U.1.1., N.C. n° 4.2.

Véase *Usos genéricos*

Equipamiento singular comunitario

N.U.1.5.5., N.C. n° 4.4.c.

Véase *Uso Equipamiento comunitario* Globales

Equipo autónomo

N.U.1.5.5., N.C. n° 4.4.c.

Véase *Uso Equipamiento comunitario* Globales

Escaleras

Condiciones particulares de uso.

N.U.2.1.2., N.U.2.1.3., N.U.2.2.1.,

N.U.2.3.1., N.U.2.3.2., N.U.2.3.3.

Espacios libres

N.U.1.1., N.C. n° 4.2.

Condiciones N.U.2.6.

Véase *Usos genéricos* y *Usos Espacios libres*

Establecimiento hotelero

N.U.1.2.1., Niveles 3 y 4.

Véase *Alojamiento hotelero* y *Uso Residencial* Básicos y Detallados.

Estandares de planeamiento

En suelo urbanizable N.7.3.2.

Reservas N.C. n° 7.3.

Estar-comedor

Condiciones particulares de uso N.U.2.1.1.

Estructura general

N.5.1.1.a.

Estudio Económico-Financiero

N.1.1.3.a.

Véase *Plan General de Ordenación*.
Documentos

Estudio de Detalle

Alineaciones N.6.4.1.a.
 Actuaciones de planeamiento N.6.2.1.b.
 Calificación detallada N.4.3.4.d., N.6.1.3.a.
 Cambio de uso N.6.3.3.b.
 Concesiones de aprovechamiento superiores al normal N.4.3.3.
 Condiciones particulares de instalaciones sin edificabilidad especificada N.U.2.6.
 Desarrollo Plan General N.2.1.2.a., N.2.1.2.b., N.6.1.3.b.
 Desarrollo Plan Parcial N.2.1.2.a., N.2.1.2.c.
 De iniciativa particular N.3.3.1.
 En suelo urbano N.2.1.2.b.
 Etapas y fases del proceso de desarrollo urbano N.C. n° 6.1. y n° 7.1.
 Formalización de concesiones de aprovechamiento superiores al normal N.4.3.3.
 Obligaciones de los propietarios N.6.2.5.b.
 Ordenación en detalle N.5.1.1.c.
 Modificación del grado de protección N.P.1.1.
 Rasantes N.6.4.1.b.
 Reorganización parcela N.4.2.2.
 Reorganización parcela en el recinto histórico-artístico N.4.2.2.
 Tramitación N.C. n° 2.1.
 Transformación de uso N.6.3.3.b.
 Transformación y cambio de usos en edificios catalogados N.4.3.3.
 Unidad básica (unidad mínima) N.4.2.3.

Estudios de impacto

N.5.1.3.
 Véase *Normas de diseño y calidad*

Fontanería y saneamiento

Condiciones particulares de uso N.U.2.1.1.

Fuera de ordenación

N.6.4.1.a.

G.12

Disposiciones derogatorias. Plan Parcial N.O.2.

Galería comercial

N.U.1.2.3. Nivel 1. Véase *Edificio comercial y Uso Terciario*
 Básicos y Detallados

Galería de oficinas

N.U.1.2.3. Nivel 1.
 Véase *Edificio de oficinas y Uso Terciario*
 Básicos y Detallados.

Garajes

N.U.1.2.3., N.C. n° 4.4.a. y 4.4.b.
 Condiciones N.U.2.3.8.
 Límites de edificabilidad pormenorizada N.6.3.3.e.
 Niveles:

Garaje en bajos. Nivel 2
 Garaje en edificio singular. Nivel 3
 Local anejo. Nivel 1

Véase *Condiciones particulares de uso y Uso Terciario* Básicos y Detallados.

Garaje en bajos

N.U.1.2.3. Nivel 2.
 Véase *Garajes y Uso Terciario*
 Básicos y Detallados.

Garaje en edificio singular

N.U.1.2.3. Nivel 3.
 Véase *Garajes y Uso Terciario*
 Básicos y Detallados.

Gestión urbanística

N.3.1.2.
 Administración actuante N.3.1.2.b.
 Competencias N.3.1.2.b.
 Plazos de ejecución N.3.3.2.c.
 Principios y criterios básicos N.3.1.2.a.
 Sistemas de actuación N.3.1.3., N.6.2.3.
 Tramitación N.C. n° 2.1.
 Véase *Sistemas de actuación*

Grados de protección de edificios

N.P.1.1.
 Véase *Niveles y grados de protección de edificios catalogados*

Gran centro administrativo

N.U.1.2.3. Nivel 3. Véase *Edificio de oficinas y Uso Terciario* Básicos y Detallados

Gran centro comercial

N.U.1.2.3. Nivel 3.
 Véase *Edificio comercial y Uso Terciario*
 Básicos y Detallados.

Iluminación y ventilación

Condiciones particulares de uso.
 N.U.2.1.1., N.U.2.1.2., N.U.1.2.2., N.U.2.3.1.,
 N.U.2.3.1., N.U.2.3.8., N.U.2.4.1., N.U.2.5.1.

Industria

N.U.1.2.2., N.C. n° 4.4.a. y n° 4.4.b.
 Condiciones N.U.2.2.2.

Niveles:

Industria agropecuaria. Nivel 7
 Industria autónoma. Nivel 5
 Industria media. Nivel 2
 Industria molesta. Nivel 6
 Industria singular. Nivel 4
 Industria singular compatible. Nivel 3
 Pequeña industria. Nivel 1

Véase *Uso Industrial* Básicos y Detallados

Industria agropecuaria

N.U.1.2.2., N.U.1.4.2., N.C. n° 4.4.a., n° 4.4.b.
 y n° 4.4.c. Véase *Industria y Uso Industrial*
 Básicos, Detallados y Pormenorizados.

Industria aislada singular

N.U.1.4.2. N.C. n° 4.4.b. y n° 4.4.c.
 Véase *Uso Industrial* Pormenorizados.

Industria autónoma

N.U.1.2.2., N.U.1.5.2., N.C. n° 4.4.a.,
 n° 4.4.b. y n° 4.4.c.
 Véase *Industria y Uso Industrial*
 Básicos, Detallados y Globales

Industria media

N.U.1.2.2. Nivel 2.
 Véase *Industria y Uso Industrial*
 Básicos y Detallados

Industria molesta

N.U.1.2.2., N.U.1.4.2., N.C. n° 4.4.a.,
 n° 4.4.b., y n° 4.4.c.
 Véase *Industria y Uso Industrial*
 Básicos, Detallados y Pormenorizado
 Actividades N.U.2.2.2., N.U.2.2.3.

Industria singular

N.U.1.2.2. Nivel 4. Véase *Industria y*
Uso Industrial Básicos y Detallados

Industria singular

N.U.1.2.2. Nivel 4. Véase *Industria y*
Uso Industrial Básicos y Detallados

Industria singular aislada

N.U.1.5.2. N.C.4.4.c.
 Véase *Uso Industrial* Globales

Industria singular compatible

N.U.1.2.2. Nivel 3. Véase *Industria y*
Uso Industrial Básicos y Detallados

Industria urbana singular

N.U.1.4.2., N.U.1.5.2., N.C. n° 4.4.b., y n° 4.4.c.
 Véase *Uso Industrial* Global y Pormenorizados

Información urbanística

N.2.1.1.
 Cédula urbanística N.2.1.1.a.
 Consulta previa N.2.1.1.a.
 Solicitud N.2.1.1.a.
 Otras informaciones N.2.1.1.a.
 De alineaciones y rasantes N.2.1.1.d.

Infraestructuras

N.U.1.1., N.C. n° 4.2.
 Véase *Usos genéricos y Uso Infraestructuras*

Instalación al aire libre

N.U.1.2.4., N.U.1.2.5. Nivel 1.
 Véase *Uso Equipamiento comunitario y*
Uso Institucional Básicos y Detallados

Instalación al aire libre

(campings, campamentos, etc.)
 N.U.1.2.1. Nivel 5. Véase *Alojamiento hotelero*
 y *Uso Residencial* Básicos y Detallados.

Instalación de calificación global

N.4.3.4.d., N.6.3.3.d.
 Asignación de usos N.6.3.3.a.

Instalación en edificio singular

N.U.1.2.4., N.U.1.2.5. Nivel 2
 Véase *Instalación singular de uso colectivo*
Uso Equipamiento comunitario, y
Uso Institucional Básicos y Detallados.

Instalación singular

N.U.1.2.3. Nivel 2. Véase *Instalación singular*
de espectáculos o reunión y Uso Terciario
 Básicos y Detallados

Instalación singular abierta

N.U.1.4.3., N.C. n° 4.4.b. y n° 4.4.c.
Véase *Uso Terciario* Pormenorizados

Instalación singular de carácter terciario

N.U.1.5.3., N.C. n° 4.4.c.
Véase *Uso Terciario* Globales

Instalación singular de espectáculos o reunión

N.U.1.2.3., N.C. n° 4.4.a. y n° 4.4.b.
Condiciones N.U.2.3.7.

Niveles

Instalación singular. Nivel 2

Terraza al aire libre. Nivel 1

Véase *Uso Terciario* Básico

Instalación singular o autónoma

Transformación de calificación global.
N.4.3.4.d., N.6.3.3.d.

Véase *Calificación global definitiva*

Instalación singular uso colectivo

N.U.1.2.4., N.U.1.2.5., N.C. n° 4.4.a. y n° 4.4.b.
Condiciones N.U.2.4.2., N.U.2.5.2.

Niveles:

Instalación al aire libre. Nivel 1

Instalación en edificio singular. Nivel 2

Véase *Uso institucional* y *Uso equipamiento comunitario* Básicos y Detallados

Instalación terciaria en general

N.U.1.4.3., N.C. n° 4.4.b. y n° 4.4.c.
Véase *Uso Terciario* Pormenorizados.

Institución autónoma

N.U.1.5.4., N.C. n° 4.4.c.
Véase *Uso Institucional* Globales

Institución singular

N.U.1.5.4., N.C. n° 4.4.c.
Véase *Uso Institucional* Globales

Instrumentación contenida en el Plan General

N.6.1.3.

Intervención de los propietarios en el desarrollo y gestión del Plan.

N.3.3.1.

Véase *Derechos de los ciudadanos y propietarios del suelo*

Jardines

Cesiones en suelo urbanizable N.7.1.2.

Cesiones en suelo urbano N.6.2.5.c.

Condiciones N.U.2.6.

Elementos protegidos. Relación con niveles y grados de protección N.P.1.1.

Estandares de reserva de suelo. N.C. n° 7.3.

Licencia de cambio de uso

N.6.3.3.b. N.P.1.2.b.

Tramitación N.C. n° 2.1.

Véase *Transformación y cambio de uso*

Licencia de obra en edificios catalogados

N.1.7.

Tramitación N.C. n° 2.1.

Véase *Catálogo de edificios y Edificios catalogados*

Licencias urbanísticas

N.3.2.1.

Actuaciones sujetas N.3.2.1.

Disposiciones transitorias N.O.1.

Estudio de Detalle N.6.2.5.b.

Edificios catalogados N.P.1.7.

Suelo urbano en situación irregular N.6.2.5.b.

Suelo urbano urbanizado (condiciones) N.6.2.5.b.

Suelo urbano sin pormenorizar N.6.2.5.b.

Tramitación N.C. n° 2.1.

Transformación y cambio de usos N.6.3.3.b.

Véase *Parcela individual* y

Transformación y cambio de uso

Límites de edificabilidad global y pormenorizada

N.6.3.3.d., N.6.3.3.e.

Véase *Edificabilidad*

Local anejo

N.U.1.2.3. Nivel 1. Véase *Garaje* y

Uso Terciario Básicos y Detallados

Local comercial

N.U.1.2.3. Nivel 2 y 3. Véase *Bajo comercial*

y *Uso Terciario* Básicos y Detallados

Local de espectáculos o reunión

N.U.1.2.3., N.C. n° 4.4.a. y n° 4.4.b.

Condiciones N.U.2.3.6.

Niveles:

Local hasta 300 m2. Nivel 2
Local sin limitación. Nivel 3
Pequeño local. Nivel 1

Véase *Uso Terciario Básicos y Detallados*

Local de oficinas

N.U.1.2.3., N.C. n° 4.4.a. y n° 4.4.b.
Condiciones N.U.2.3.5.

Niveles:

Despacho profesional. Nivel 1
Local de oficinas hasta 300 m2. Nivel 3
Local de oficinas sin limitación. Nivel 4
Pequeña oficina. Nivel 2

Véase *Uso Terciario Básicos y Detallados*

Local de uso colectivo

N.U.1.2.4., N.U.1.2.5., N.C. n° 4.4.a.
y n° 4.4.b.

Condiciones N.U.2.4.1., N.U.2.5.1.

Niveles:

Local en cualquier situación. Nivel 1
Local hasta 250 m2. Nivel 2
Local hasta 500 m2. Nivel 3
Local sin limitación. Nivel 4

Véase *Uso Institucional y Uso Equipamiento Comunitario Básicos y Detallados*

Local de vivienda

N.U.1.2.1. Nivel 4.

Véase *Vivienda unifamiliar y Uso Residencial Básicos y Detallados*

Mantenimiento y conservación de la urbanización

N.6.2.5.e.

Manzana

N.3.1.2. Véase *Unidad básica*

Manzana cerrada extensiva

N.U.1.4.1. N.C. n° 4.4.b. y n° 4.4.c.

Véase *Uso Residencial Pormenorizado*

Manzana cerrada intensiva

N.U.1.4.1., N.C. n° 4.4.b. y n° 4.4.c.

Véase *Uso Residencial Pormenorizado*

Matadero

Disposiciones derogatorias. Plan Especial N.O.2

Memoria

N.1.1.3. Véase *Plan General de Ordenación Documentos*

Modificación del catálogo de acciones

N.6.2.2.c.

Modificación de Plan General

N.1.1.2.

M.O.P.U.

Calidad y diseño de las viviendas sociales
N.5.1.2.b.

Naturaleza, vigencia y efectos del Plan General

N.1.1.1.

Véase *Vigencia del Plan General*

Nave almacén

N.U.1.2.2. Nivel 2. Véase *Almacén y Uso Industria Básicos y Detallados*

Niveles de asignación de aprovechamiento

N.4.3.1.

Véase *Aprovechamiento urbanístico del suelo, Usos del suelo y Edificabilidad*

Niveles de determinación de la instrumentación del Plan

N.6.1.3.a.

Véase *Instrumentación contenida en el Plan General*

Niveles de diseño

N.5.1.1.

Véase *Normas de diseño y calidad*

Niveles de protección en áreas de interés arqueológico

N.P.2.3.

Preventiva N.P.2.3. Zona 2

Total N.P.2.3. Zona 1

Niveles y grados de protección de edificios catalogados

N.P.1.1.

Obras permitidas N.P.1.6.b.

Véase *Edificios catalogados y Catálogo de edificios*

Normas de diseño y calidad

Condiciones generales N.5.1.

Exigencias:

- Calidad ambiental N.5.1.3.
- Conservación edificios N.5.1.2.c.
- Detalle N.5.1.1.c.
- Edificación N.5.1.2.
- Estudios de impacto N.5.1.3.a.
- Niveles de diseño N.5.1.1.
- Plan Especial N.5.1.1.b.
- Plan General N.5.1.1.a.
- Plan Parcial N.5.1.1.b.
- Urbanización N.5.1.2.a.

En suelo no urbanizable N.8.1.5.

En suelo urbanizable N.7.3.

- Estándares de planeamiento N.7.3.2.
- Ordenación física N.7.3.1.
- Reservas de suelo para S. Generales N.7.3.2.b.
- Tipologías de edificación N.7.3.2.a.

En suelo urbano N.6.4.

- Alineaciones N.6.4.1.a.
- Alturas N.6.4.1.c.
- Condiciones de higiene y estéticas N.6.4.4.
- Protección de tipologías N.6.4.3.a.
- Rasantes N.6.4.1.b.
- Reservas de suelo para espacios libres y equipamientos N.6.4.2.
- Tipologías N.6.4.3.

Normas urbanísticas

N.1.1.3.a.

Véase *Plan General de Ordenación*

Documentos

Nueva Planta

Tipos de obra N.P.1.6.a.

Licencias de obra en edificios catalogados N.P.1.7.

Núcleo de población

N.7.2.1.b., N.8.1.3.c.

Núcleo rural

N.U.1.5.1., N.C. n° 4.4.c.

Véase *Uso Residencial* Globales**Obras permitidas en edificios catalogados**

N.P.1.6.b.

Véase *Edificios catalogados***Obras y proyectos de urbanización**

N.5.1.2.a.

Tramitación N.C. n° 2.1.

Véase *Normas de diseño y calidad***Obligaciones de los propietarios**

En suelo urbanizable

- Cesiones obligatorias y gratuitas de suelo N.7.1.2.
- Contribución a los costes de urbanización N.7.1.3.

En suelo urbano N.6.2.5.

- Cesiones de terreno N.6.2.5.a.
- Contribución a los costes de urbanización N.6.2.5.a.
- Limitación a la facultad de edificar N.6.2.b.
- Mantenimiento y conservación de la urbanización N.6.2.5.e.
- Plazos de ejecución de edificación N.6.2.5.a.

Véase *Estándares de planeamiento* y *Reservas de suelo para espacios libres y equipamiento*.**Obligatoriedad**

N.1.1.1.c.

Véase *Plan General de Ordenación*. Efectos.**Oficina**N.U.1.2.3. Nivel 2 y 3. Véase *Bajo de oficinas* y *Uso terciario* Básicos y Detallados**Ordenación física en suelo urbanizable**

N.7.3.1.

Véase *Normas de diseño y calidad***Ordenación en detalle**

N.5.1.1.c.

Véase *Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas***Ordenación general**

N.5.1.1.a.

Véase *Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas*

Ordenación parcial o local

N.5.1.1.b.

*Véase Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas***Parcela consolidada**

N.4.2.2.a.

*Véase Parcela individual***Parcela individual**

Concepto N.4.2.2.

En suelo no urbanizable N.4.2.2.

En suelo urbanizable N.4.2.2.

En suelo urbano N.4.2.2.

Ordenación en detalle N.5.1.1.c.

Protección N.6.4.3.a., N.P.1.5.

Tipos:

Consolidada N.4.2.2.

Insuficientemente consolidada

N.4.2.2.a.

Insuficientemente detallada N.6.2.5.b.

Si consolidar N.4.2.2.a.

Singular N.4.2.3.

Relación con el concepto aprovechamiento
N.4.3., N.6.3.3.Relación con el concepto edificabilidad
N.6.3.3.c.*Véase Licencias urbanísticas, Estudio de
Detalle, y Unidad Básica***Parcela insuficientemente detallada**

N.6.2.5.b.

*Véase Parcela individual***Parcela insuficientemente consolidada**

N.4.2.2.a.

*Véase Parcela individual***Parcela sin consolidar**

N.4.2.2.a.

*Véase Parcela individual***Parcela singular**

N.4.2.3.

*Véase Unidad Básica***Parques**

Cesiones en suelo urbanizable. N.7.1.2.

Cesiones de suelo urbano. N.6.2.5.c.

Condiciones N.U.2.6.

Estandares de reserva de suelo N.C. n° 7.3.

Pasillo

Condiciones particulares de uso N.U.2.1.1.

Pensión

N.U.1.2.1. Nivel 1 y 2.

*Véase Alojamiento hotelero y**Uso Residencial Básicos y Detallados***Pequeña industria**N.U.1.2.2. Nivel 1. *Véase Industria y**Uso Industrial Básicos y Detallados***Pequeña oficina**

N.U.1.2.3. Nivel 1 y 2.

*Véase Bajo de oficina, Local de oficinas**y Uso Terciario Básicos y Detallados***Pequeño almacén**

N.U.1.2.2. Nivel.

*Véase Almacén y Uso Industrial**Básicos y Detallados***Pequeño comercio**

N.U.1.2.3. Nivel 1.

*Véase Bajo comercial y**Uso Terciario Básicos y Detallados***Pequeño local**

N.U.1.2.3. Nivel 1.

*Véase Local de espectáculos o reunión**y Uso Terciario Básicos y Detallados***Pequeño taller vecinal**

N.U.1.2.2. Nivel 2.

*Véase Taller y Uso Industrial**Básicos y Detallados***Plan de incorporación**

N.4.2.6., N.6.1.4.

*Véase Sector***Plan Especial**

Administración actuante N.3.1.2.b.

Compatibilidad de usos N.4.3.5.

Desagregación a nivel pormenorizado N.4.3.2.

Desarrollo de Sistemas Generales N.5.1.1.a.

Desarrollo del Plan General N.2.1.2.a.,

N.2.1.2.b., N.6.1.3.b.

Etapas y fases del proceso de desarrollo urbano

Formalización de actuaciones N.2.1.3.b.

Indemnizaciones N.3.3.2.a.
 Iniciativa particular y derechos de los
 propietarios N.3.3.1., N.3.3.2.a.
 Infraestructura viaria N.6.4.1.a.

Modificación:

Calificación global y pormenorizada
 N. 4.3.4.d.
 Nivel de protección de edificios
 N.P. 1.1.
 Parcelario en el recinto histórico-
 artístico N.4.2.2.
 Subsector N.4.2.4.
 Subzona N.4.2.5.

Ordenación en detalle N.5.1.1.b.

Ordenación parcial o local N.5.1.1.b.

Planes de incorporación N.6.1.4.

Véase *Plan de incorporación*

Plazos para la ejecución N.3.3.2.c.

Relación con la sistemática de las
 determinaciones del Plan General N.1.1.4.

Sector. Ambito de planeamiento N.4.2.6.

Sistema de actuación N.3.1.2.a.

Suelo no urbanizable:

De protección, conservación o
 mejora N.8.1.2.a.
 Límite a la modificación de parcelas
 N.4.2.2.

Suelo urbano:

Acciones programadas N.6.2.2.b.
 Actuaciones de planeamiento y
 ejecución N.6.2.1.b.
 Actuaciones sistemáticas y no
 sistemáticas N.6.2.1.d.
 Alineaciones N.6.4.1.a.
 Alturas de la edificación N.6.4.1.c.
 Cesiones de terrenos y reservas de suelo
 N.6.2.5.c. y N.6.4.2.
 Rasantes N.6.4.1.b.
 Transformación y cambio de uso
 N.6.3.3.b.
 Véase *Transformación y cambio
 de usos*

Tramitación N.C. nº 2.1.

Plan General de Ordenación

Ambito territorial N.1.1.a.

Desarrollo N.2.1.2.

Determinaciones N.1.1.4.

Documentación N.1.1.3.

Documentos N.1.1.3.a.

Grafismo N.1.1.3.c.

Primacía N.1.1.3.b.

Valor N.1.1.3.a.

Efectos N.1.1.1.c.

Etapas y fases del proceso de desarrollo
 urbano N.C. nº 6.1. y nº 7.1.

Modificación N.1.1.2.

Naturaleza N.1.1.a.

Revisión N.1.1.2.

Vigencia N.1.1.1.b.

Disposiciones derogatorias N.O.2.

Disposiciones transitorias N.O.1.

**Plan General de Ordenación Urbana
 de la Comarca de Granada**

Disposiciones derogatorias N.O.2.

Plan Parcial

N.2.1.2.a., N.2.1.2.b.

Administración actuante N.3.1.2.b.

Aprovechamiento medio N.7.2.3.

Compatibilidad de usos N.4.3.5.

Consolidación de derechos N.3.3.2.a.

Desarrollo del Plan General N.2.1.2.c.,
 N.3.3.2., N.7.1.1.

Determinaciones de parcelas N.4.2.2.

Determinaciones y documentos N.2.1.2.c.

Diseño y calidad N.5.1.1.b., N.7.3.1.

Edificabilidades N.7.2.3.b.

Espacios públicos N.5.1.1.b.

Estándares de planeamiento N.7.3.2.

Etapas y fases del desarrollo urbano N.C.
 nº 6.1. y nº 7.1.

Fijación del sistema de actuación N.3.1.2.a.

Iniciativa particular N.3.3.2.a., N.3.1.2.a.,
 N.3.3.1.

Modificación uso global N.4.3.4.d., N.7.2.3.a.

Niveles de asignación de usos

Detallados N.4.3.4.d., N.5.1.1.c.

Pormenorizados N.4.3.4.d., N.4.3.1.

Plan Especial conjunto N.6.1.4., N.4.2.6.

Véase *Plan de incorporación*

Plazos de ejecución N.3.3.2.c.

Sectores N.4.2.6.

Sistemas generales N.5.1.1.a.

Tramitación N.C. nº 2.1.

Planeamiento

N.2.1.2.

En suelo no urbanizable N.8.1.2.a.
 En suelo urbanizable N.2.1.2.c.
 En suelo urbano N.2.1.2.b.

Planes de iniciativa particular
 N.3.2.1.a.

Planos de información
 N.1.1.3.a.
 Véase *Plan General de Ordenación*
 Documentos

Planos de ordenación
 N.1.1.3.a.
 Véase *Plan General de Ordenación*
 Documentos

Plazas
 Estándares de reserva N.C. nº 4.3.

Plazos
 Para la ejecución de planeamiento N.3.3.2.,
 N.7.1.1.
 Para la ejecución de la edificación N.6.2.5.a.

Polígono industrial especializado
 N.U. 1.5.2., N.C. nº 4.4.c.
 Véase *Uso Industrial* Globales

Potencia instalada
 Condiciones particulares de uso N.U. 2.2.1.

Procedimiento administrativo
 N.2.1.
 Desarrollo por otros instrumentos de
 planeamiento N.2.1.2.
 Información urbanística N.2.1.1.
 Situaciones reales de partida N.2.1.3.

Productos inflamables, explosivos o peligrosos
 Condiciones particulares de uso.
 N.U.2.2.1., N.U.2.2.3.

Programa de actuación
 N.1.1.3.a.
 Relación con la revisión/modificación del
 Plan N.1.1.2.
 Véase *Plan General de Ordenación*.
 Documentos

Programa de actuación en suelo urbano
 Acciones programadas N.6.2.2.b.
 Catálogo de Acciones N.6.2.2.a.
 Véase *Catálogo de Acciones*

Programa de Actuación Urbanística
 Contenido N.7.2.1.b.
 Desarrollo del suelo urbanizable N.2.1.2.a.,
 N.2.1.2.c.
 Relación con el aprovechamiento urbanístico
 N.7.2.3.
 Tramitación N.C. nº 2.1.
 Transformación de usos N.7.2.3.a.

Protección estructural
 N.P. 1.1. Nivel 3. Véase *Edificación singular*

Protección integral
 N.P.1.1. Nivel 2. Véase *Edificación tradicional*

Protección tipologías de interés
 N.6.4.3.a.

Protección tipológica
 N.P.1.1. Nivel 4. Véase *Edificación ambiental*

Protección total
 N.P.1.1. Nivel 1.
 Véase *Edificación monumental*

Proyecto de urbanización
 N.5.1.2.a.

Publicidad
 N.1.1.1.c.
 Información pública o audiencia en relación
 con tramitación de actuaciones
 tipo N.C. nº 2.1.
 Véase *Plan General de Ordenación* Efectos

Rampas de acceso
 Condiciones particulares de uso.
 N.U.2.3.8.

Rasantes
 En suelo urbano N.6.4.1.b.
 Información sobre condiciones generales de
 edificación N.2.1.1.d.

Recinto Ferial
 Condiciones N.U.2.6. Véase *Uso Espacios libres*

Recinto histórico-artístico

N.4.2.1.
En relación con condiciones de garajes
N.U.2.3.8.

Reestructuración

Tipo de obra. N.P. 1.6.a.
Licencias de obra en edificios catalogados
N.P.1.7.

Reforma

Tipo de obra. N.P.1.6.a.
Licencias de obra en edificios catalogados
N.P.1.7.

Régimen jurídico del derecho de propiedad del suelo

N.3.3.2.
Véase *Derechos de los ciudadanos y propietarios del suelo*

Reparcelación

N.3.1.3.c.
Criterios para determinar el sistema. N.6.2.3.a.
Tramitación N.C. n° 2.1.
Véase *Sistemas de actuación*

Reservas de suelo para espacios libres y equipamiento

En relación con la ordenación general N.5.1.1.a.
En relación con la ordenación parcial o local N.5.1.1.b.

En suelo urbanizable:

Cesiones obligatorias y gratuitas
N.7.1.2.
Estándares de planeamiento N.7.3.2.

En suelo urbano:

Cesiones de terrenos N.6.2.5.c.,
N.6.4.2.

Estándares de reserva N.C. n° 7.3.

Residencial de carácter singular o autónomo

N.U.1.5.1., N.C. n° 4.4.c.
Véase *Uso Residencial Globales*

Residencial comunitario

N.U.1.2.1., N.C. n° 4.4.a. y n° 4.4.b.
Condiciones N.U.2.1.2.
Niveles:

Residencial hasta 10 dormitorios.
Nivel 1
Residencial hasta 25 dormitorios.
Nivel 2
Residencial hasta 50 dormitorios.
Nivel 3
Residencial superior a 50 dormitorios.
Nivel 4

Véase *uso Residencial Básicos y Detallados*

Residencial singular

N.U.1.4.1., N.C. n° 4.4.b. y n° 4.4.c.
Véase *Uso Residencial Pormenorizados*

Restauración

Tipo de obra. N.P.1.6.a.
Licencias de obra en edificios catalogados
N.P.1.7.

Revisión del Plan General

N.1.1.2.

Salida de emergencia

N.U.2.3.1.

San Jerónimo

Disposiciones derogatorias.
Plan Especial N.O.2.

San Lázaro

Disposiciones derogatorias.
Plan Especial N.O.2.

Sector

Aprovechamiento N.4.3.b.
Aprovechamiento en suelo urbanizable N.7.2.3.
Concepto N.4.2.6.
Contribución a los costes de urbanización N.7.1.3.
De incorporación N.4.2.6., N.6.1.4.
Véase *Plan de incorporación*
Definición en suelo urbanizable programado N.7.2.1.a.
En suelo urbanizable N.4.2.6.
En suelo urbano N.4.2.6.
Edificabilidad global N.6.3.3.d., N.7.2.3.b.
Ordenación física N.6.4.1., N.7.3.1.
Plan Parcial. Cesiones obligatorias y gratuitas,
Reservas de suelo N.7.1.2., N.7.3.2.b.
Transformación de usos globales
N.6.3.3.b., N.7.2.3.a.

Sector de planeamiento
N.7.1.3.

Sistema de compensación
N.3.1.3.a.
Criterios para determinar el sistema N.6.2.3.a.
Tramitación N.C. n° 2.1.
Véase *Sistemas de actuación*

Sistema de cooperación
N.3.1.3.b.
Criterios para determinar el sistema. N.6.2.3.a.
Tramitación N.C. n° 2.1.
Véase *Sistemas de actuación*

Sistema de expropiación
N.3.1.3.f.
Criterios para determinar el sistema N.6.2.3.a.
Tramitación N.C. n° 2.1.
Véase *Sistemas de actuación*

Sistemas de actuación
N.3.1.3., N.6.2.3.

Clases o tipos:

Acumulación de volumen N.3.1.3.e.
Adquisición (en los supuestos y criterios de expropiación) N.3.1.3.
Compensación N.3.1.3.a.
Cooperación N.3.1.3.b.
Expropiación (con o sin aplicación de contribuciones especiales) N.3.1.3.f.
Reparcelación N.3.1.3.c.
Transferencias de aprovechamiento urbanístico N.3.1.3.d.
Véase *Transferencias de aprovechamiento urbanístico*

En suelo urbano:
Criterios para su determinación N.6.2.3.a.

Solar

Ejecución de la edificación N.6.2.5.a.
Obligaciones y limitaciones unidas a la facultad de edificar N.6.2.5.b.

Sótanos o semisótanos

Concesiones de aprovechamiento superior al normal N.4.3.3.
En relación con la edificabilidad N.6.3.3.e.

Condiciones particulares de uso N.U.2.3.1., N.U.2.3.6.

Subsector

Concepto N.4.2.4.
Criterios de aplicación contribuciones especiales N.6.2.3.c.
Distribución de cargas N.6.2.3.b.
En suelo urbanizable N.4.2.4.
En suelo urbano N.4.2.4.
En suelo urbanizado o semiconsolidado N.6.3.1.b.
Edificabilidad global N.6.3.3.d.
Obligaciones y limitaciones unidas a la facultad de edificar N.6.2.5.b.
Ordenación física. N.6.4.1.

Subzona

Asignación de usos y edificabilidades N.6.3.3.a., N.7.2.3.b.
Concepto N.4.2.5.
Compatibilidad N.4.3.5.
En suelo urbanizable N.4.2.5.
En suelo urbano N.4.2.5.
Reservas para sistemas generales en Suelo Urbanizable Programado N.7.3.2.b.
Transformación de uso N.4.3.6., N.6.3.3.b. N.7.2.3.a.

Suelo no urbanizable

N.4.1.1.
Acciones tipo N.8.1.2.
Ámbitos de actuación N.8.1.3.a.
Concepto N.8.1.1.a.
Condiciones de actuación N.8.1.3.
Condiciones de edificación N.8.1.4.
Delimitación N.8.1.1.b.
Definición N.4.1.2.c.
Fuera de ordenación N.8.1.4.d.
Servidumbre de no edificación N.8.1.4.c.
Subclases N.8.1.1.a. Véase *Suelo no urbanizable común* y *Suelo no urbanizable de protección especial*

Suelo no urbanizable común

Acciones tipo N.8.1.2.a.
Condiciones de edificación N.8.1.4.b.
Situaciones y condiciones de partida N.8.1.2.b.

Suelo no urbanizable de protección especial
 Acciones tipo N.8.1.2.a.
 Condiciones de edificación N.8.1.4.b.
 Situaciones y condiciones de partida N.8.1.2.b.

Suelo urbanizable
 N.4.1.1.
 Cesiones obligatorias y gratuitas N.7.1.2.
 Condiciones de aprovechamiento N.7.2.3.
 Contribuciones a los costos de urbanización N.7.1.3.
 Definición N.4.1.2.b.
 Edificabilidad N.7.2.3.b.
 Plazos de planeamiento y ejecución N.7.1.1.
 Subclasificación N.7.2.1.
 Véase *Suelo urbanizable en transición*,
Suelo urbanizable no programado y
Suelo urbanizable no programado
 Transformación de usos N.7.2.3.a.

Suelo urbanizable en situación irregular
 N.7.2.2.

Suelo urbanizable en transición
 N.7.2.1.c.
 Condiciones N.7.2.1.c.
 Definición N.7.2.1.c.

Suelo urbanizable no programado
 N.7.2.1.b.
 Condiciones N.7.2.1.b.
 Definición N.7.2.1.b.
 Edificabilidad N.7.2.3.b.
 Transformación de usos N.7.2.3.a.

Suelo urbanizable programado
 N.7.2.1.a.
 Condiciones N.7.2.1.a.
 Consideraciones:
 Ordenado N.7.2.1.a.
 Organizado para la gestión N.7.2.1.a.
 Reparcelado N.7.2.1.a.
 Definición N.7.2.1.a.
 Edificabilidad N.7.2.3.b.
 Transformación de usos N.7.2.3.a.

Suelo urbano
 N.4.1.1.
 Actuación N.6.2.1. Véase *Actuación en suelo urbano, tipos*

Alineaciones N.6.4.1.a. Véase *Alineaciones*
 Altura edificaciones N.6.4.1.c. Véase *Alturas*
 Asignación de usos N.6.3.3.a.
 Condiciones de aprovechamiento N.6.3.3.
 Contribuciones especial N.4.2.4.
 Véase *Contribuciones especiales*
 Definición N.4.1.2.a.
 Edificabilidad N.6.3.3.6. Véase *Edificabilidad*
 Programa de actuación. N.6.2.2.
 Véase *Programa de actuación en suelo urbano*
 Rasantes N.6.4.1.b. Véase *Rasantes*
 Sistemas de actuación N.3.1.3., N.6.2.3.
 Véase *Sistemas de actuación*
 Subclasificación:

Consolidado N.6.3.1.a.
 Véase *Suelo urbano consolidado*
 En proceso de reforma N.6.3.1.d.
 Véase *Suelo urbano en proceso de reforma*.
 Sin pormenorizar N.6.3.1.c.
 Véase *Suelo urbano sin pormenorizar*
 Situación irregular N.6.3.2.
 Véase *Suelo urbano en situación irregular*.
 Urbanizado o semiconsolidado
 N.6.3.1.b.
 Véase *Suelo urbano urbanizado o semiconsolidado*

Transferencias de aprovechamiento urbanístico
 N.3.1.3.d. Véase *Transferencias de aprovechamiento urbanístico*.
 Transformación y cambio de usos N.4.3.6.
 Véase *Transformación y cambio de usos*.

Suelo urbano consolidado
 N.6.3.1.a.
 Asignación de usos N.6.3.3.a.
 Condiciones N.6.3.1.a.
 Condiciones de aprovechamiento N.6.3.3.

Suelo urbano consolidado sometido a conservación
 N.6.3.1.a.

Asignación de usos N.6.3.3.a.
Condiciones de aprovechamiento N.6.3.3.

Suelo urbano en proceso de reforma
N.6.3.1.d.
Condiciones N.6.3.1.a.
Condiciones de aprovechamiento N.6.3.3.
Definición N.6.3.1.d.
Delimitación de unidades básicas N.4.2.3.
Véase *Unidad Básica*

Suelo urbano en situación irregular
N.6.3.2.
Condiciones de partida para la edificación
N.6.3.2.a.
Licencias de edificación N.6.2.5.b.

Suelo urbano pormenorizado
Edificabilidad pormenorizada N.6.3.3.d.
Condiciones de aprovechamiento N.6.3.3.
Usos pormenorizados N.4.3.4.d. N.6.3.3.a.
Véase *Usos pormenorizados*

Suelo urbano sin pormenorizar
N.6.3.1.c.
Condiciones N.6.3.1.c.
Condiciones de aprovechamiento N.6.3.3.
Definición N.6.3.1.c.
Delimitación de unidades básicas N.4.2.3.
Véase *Unidad básica*
Licencias de edificación N.6.2.5.b.

Suelo urbano urbanizado o semiconsolidado
N.6.3.1.b.
Asignación de usos N.6.3.3.a.
Condiciones N.6.3.1.b.
Condiciones de aprovechamiento N.6.3.3.
Definición N.6.3.1.c.
Delimitación de unidades básicas N.4.2.3.
Véase *Unidad básica*
Licencia de edificación N.6.2.5.b.

Taller
N.U.1.2.2., N.C. n° 4.4.a. y n° 4.4.b.
Condiciones N.U.2.2.1.
Niveles:
 Artesanía Nivel 1
 Taller Industrial o de servicios Nivel 3
 Pequeño taller vecinal Nivel 2
Véase *Uso Industrial* Básicos y Detallados

Taller industrial o de servicios
N.U.1.2.2. Nivel 3.
Véase *Taller y Uso Industrial*
Básicos y Detallados.

Técnico competente
N.U.2.2.1.

Tendedero
Condiciones particulares de uso N.U.2.1.1.

Terraza al aire libre
N.U.1.2.3. Nivel 1.
Véase *Instalación singular de espectáculos*
o reunión y *Uso Terciario* Básicos y Detallados

Tipologías de edificación
N.6.4.3., N.7.3.2.a.

Torreón
N.6.4.1.c.

Transferencias de aprovechamiento urbanístico
Coeficientes de localización. N.C. n° 4.5.
Coeficientes de uso N.C. n° 4.5.
En edificios catalogados N.P.1.4.
En suelo urbano N.6.3.4.
 Condiciones N.6.3.4.a.
 Efectos N.6.3.4.d.
 Objeto N.6.3.4.b.
 Procedimiento N.6.3.4.c.
 Relación con concesión de
 aprovechamiento superiores al normal
 N.4.3.4.
 Relación con condiciones generales de
 transformación N.4.3.6.a.
Límites de la edificabilidad pormenorizada
N.6.3.3.e.
Sistema de actuación. Definición. N.3.1.3.d.

Transformación y cambio de usos
Coeficientes de uso N.C. n° 4.5.
Concepto N.4.3.6., N.6.3.3.b.
Condiciones generales de transformación
N.4.3.6.a.
En edificios catalogados N.P. 1.2.b.

En suelo urbanizable

Usos genéricos N.7.2.3.a.
 Usos globales N.7.2.3.a.
 Usos pormenorizados/detallados
 N.7.2.3.a.

En suelo urbano:

Estudio de detalle N.6.3.3.b.
 Licencia N.6.3.3.b.
 Plan Especial N.6.3.3.b.
 Propuesta de transformación y cambio
 N.4.3.6.
 Relación con concesión de
 aprovechamientos superiores al
 normal N.4.3.3.

Límites de la edificabilidad pormenorizada
 N.6.3.3.e.

Unidad básica

Concepto N.4.2.3.
 Criterios de consolidación del suelo urbano
 N.6.3.1., N.6.3.1.b.
 En suelo urbanizable N.4.2.3.
 En suelo urbano N.4.2.3.
 Edificabilidad N.6.3.3.c., N.6.3.3.e.
 Estudio de Detalle (unidad mínima) N.4.2.3.
 Licencias de obra en edificios catalogados
 N.P.1.7.

Tipos:

Agrupación básica N.4.2.3.
 Manzana N.4.2.3.
 Parcela singular N.4.2.3.

Tipologías de edificación N.6.4.3.

Transformación del uso pormenorizado
 N.6.3.3.b.

Véase *Transformación y cambio de usos*.

Uso característico

N.4.3.4.e., N.C. n° 4.4.a., n° 4.4.b. y n° 4.4.c.

Equipamiento comunitario

Detallado N.U.1.2.5., N.U.1.3.
 Global N.U.1.5.5.
 Pormenorizado N.U.1.4.5.

Industrial

Detallado N.U.1.2.2., N.U.1.3.
 Global N.U.1.5.2.
 Pormenorizado N.U.1.4.2.

Institucional

Detallado N.U.1.2.4., N.U.1.3.
 Global N.U.1.5.4.
 Pormenorizado N.U.1.4.4.

Residencial

Detallado N.U.1.2.1., N.U.1.3.
 Global N.U.1.5.1.
 Pormenorizado N.U.1.4.1.

Terciario

Detallado N.U.1.2.3., N.U.1.3.
 Global N.U.1.5.3.
 Pormenorizado N.U.1.4.3.

Uso compatible

N.4.3.4.e., N.4.3.5., N.C. n° 4.4.a., n° 4.4.b.
 y N° 4.4.c.

Véase *Uso complementario*

Uso complementario

N.4.3.4.e.
 Obligaciones en edificaciones residenciales
 N.6.3.3.e.

Uso comunicaciones y transportes

N.U.1.1., N.C. n° 4.2. Véase *Uso genérico*
 Condiciones particulares de uso. N.U.2.6.
 Véase *Condiciones particulares de uso*
 Otros usos

Uso Equipamiento Comunitario

Definición N.4.3.4.b., N.U.1.1.
 Básicos N.U.1.2.5.
 Característico N.C. n° 4.4.a., N.4.4.b. y n° 4.4.c.
 Véase *Uso característico*.
 Coeficientes de uso N.C. n° 4.5.
 Condiciones particulares de uso N.U.2.5.
 Véase *Condiciones particulares de uso*.

Detallados N.U.1.2.5., N.U.1.3.

Instalación singular de uso colectivo
 N.U.1.2.5. Véase *Instalación singular*
de uso colectivo.

Local de uso colectivo N.U.1.2.5.
 Véase *Local de uso colectivo*

Exclusivo N.U.1.5.5. Véase *Uso exclusivo*

Globales N.U.1.5.5.

Equipamiento singular comunitario
 N.U.1.5.5. Véase *Equipamiento*
singular comunitario

Equipo autónomo N.U.1.5.5.

Véase *Equipo autónomo*

Zona deportiva N.U.1.5.5.

Véase *Zona deportiva*

Zona de equipamientos comunitarios

N.U.1.5.5. Véase *Zona de*

Equipamientos comunitarios

Edificabilidad N.C. n° 6.2.

Pormenorizados N.U.1.4.5.

Centro administrativo N.U.1.4.5.

Véase *Centro administrativo*

Centro asistencial N.U.1.4.5.

Véase *Centro asistencial*

Centro cívico-social N.U.1.4.5.

Véase *Centro cívico-social*

Centro comercial N.U.1.4.5.

Véase *Centro comercial*

Centro cultural N.U.1.4.5.

Véase *Centro cultural*

Centro deportivo N.U.1.4.5.

Véase *Centro deportivo*

Centro docente N.U.1.4.5.

Véase *Centro docente*

Centro religioso N.U.1.4.5.

Véase *Centro religioso*

Centro sanitario N.U.1.4.5.

Véase *Centro sanitario*

Sin especificar N.U.1.4.5.

Edificabilidad N.C. n° 6.3.

Uso Espacios libres

N.U. 1.1. N.C. n° 4.2. Véase *Uso genérico*

Condiciones particulares de uso N.U. 2.6.

Véase *condiciones particulares de uso*

Otros usos

Uso exclusivo

N.4.3.4.e.

Equipamiento comunitario

Global (Equipamiento singular
comunitario, Equipo autónomo)

N.U.1.5.5.

Industrial

Global (Industria singular aislada)
N.U.1.5.2.

Institucional

Global (Institución autónoma,
Institución singular) N.U.1.5.4.

Uso Industrial

Definición N.4.3.4.b., N.U.1.1.

Básicos N.U.1.2.2.

Característico N.C. n° 4.4.a., n° 4.4.b.

y n° 4.4.c.

Coefficientes de uso N.C. n° 4.5.

Condiciones particulares de uso N.U.2.2.

Véase *condiciones particulares de uso*

Detallados N.U.1.2.5., N.U.1.3.

Almacén N.U. 1.2.2. Véase *Almacén*

Industria N.U.1.2.2. Véase *Industria*

Taller N.U.1.2.2. Véase *Taller*

Exclusivo N.U.1.5.2. Véase *Uso exclusivo*

Globales N.U.1.5.2.

Industria autónoma N.U.1.5.2.

Véase *Industria autónoma*

Industria singular aislada N.U.1.5.2.

Véase *Industria singular aislada*

Industria urbana singular N.U.1.5.2.

Véase *Industria urbana singular*

Polígono industrial especializado

N.U.1.5.2. Véase *Polígono industrial*

especializado

Zona industrial N.U.1.5.2.

Véase *Zona industrial*

Edificabilidad N.C. n° 6.2.

Pormenorizados N.U.1.4.5.

Agrupación industrial en manzana

N.U.1.4.2. Véase *Agrupación*

industrial en manzana

Edificio industrial múltiple N.U.1.4.2.

Véase *Edificio industrial múltiple*

Industria agropecuaria N.U.1.4.2.

Véase *Industria agropecuari*

Industria aislada singular N.U.1.4.2.

Véase *Industria aislada singular*

Industria molesta N.U.1.4.2.

Véase *Industria molesta*

Industria urbana singular N.U.1.4.2.

Véase *Industria urbana singular*

Edificabilidad N.C. n° 6.3.

Uso incompatible

N.4.3.4.e., N.C. n° 4.4.a., n° 4.4.b. y n° 4.4.c.

Véase *Uso prohibido*

Uso Infraestructuras

N.U.1.1., N.C. n° 4.2. Véase *Uso genérico*

Condiciones particulares de uso N.U.2.6.

Véase *Condiciones particulares de uso*

Otros usos

Uso Institucional

Definición N.4.3.4.b., N.U.1.1.

Básicos N.U.1.2.4.

Característico N.C. nº 4.4.a., nº 4.4.b. y nº 4.4.c.

Coeficientes de uso N.C. nº 4.5.

Condiciones particulares de uso N.U.2.4.

Véase *Condiciones particulares de uso*

Detallados N.U.1.2.4., N.U.1.3.

Instalación singular de uso colectivo

N.U.1.2.4. Véase *Instalación singular de uso colectivo*

Local de uso colectivo N.U.1.2.4.

Véase *Local de uso colectivo*Exclusivo N.U.1.5.4. Véase *Uso exclusivo*

Globales N.U.1.5.4.

Institución autónoma N.U.1.5.4.

Véase *Institución autónoma*

Institución singular N.U.1.5.4.

Véase *Institución singular*

Zona hospitalaria N.U.1.5.4.

Véase *Zona hospitalaria*

Zona institucional N.U.1.5.4.

Véase *Zona institucional*

Zona universitaria N.U.1.5.4.

Véase *Zona universitaria*

Edificabilidad N.C. nº 6.2.

Pormenorizados N.U.1.4.4.

Centro administrativo N.U.1.4.4.

Véase *Centro Administrativo*

Centro asistencial N.U.1.4.4.

Véase *Centro asistencial*

Centro cívico-social N.U.1.4.4.

Véase *Centro cívico-social*

Centro comercial N.U.1.4.4.

Véase *Centro comercial*

Centro cultural N.U.1.4.4.

Véase *Centro cultural*

Centro deportivo N.U.1.4.4.

Véase *Centro deportivo*

Centro docente N.U.1.4.4.

Véase *Centro docente*

Centro religioso N.U.1.4.4.

Véase *Centro religioso*

Centro sanitario N.U.1.4.4.

Véase *Centro sanitario*

Sin especificar N.U.1.4.4.

Edificabilidad N.C. nº 6.3.

Uso necesario

N.4.3.4.e.

Véase *uso complementario***Uso posible**

N.4.3.4.e.

Véase *uso complementario***Uso prohibido**Definición N.4.3.4.e. Véase *Uso incompatible***Uso Residencial**

Definición N.4.3.4.b., N.U.1.1.

Básicos N.U.1.2.1., N.U.1.3.

Característico N.C. nº 4.4.a. nº 4.4.b. y nº 4.4.c.

Coeficientes de uso N.C. nº 4.5.

Condiciones particulares de uso N.U.2.1.

Véase *Condiciones particulares de uso*

Detallados N.U.1.2.1., N.U.1.3.

Alojamiento hotelero N.U.1.2.1.

Véase *Alojamiento hotelero*

Residencial comunitaria N.U.1.2.1.

Véase *Residencial comunitaria*

Vivienda colectiva N.U.1.2.1.

Véase *Vivienda colectiva*

Vivienda unifamiliar N.U.1.2.1.

Véase *Vivienda unifamiliar*

Globales N.U.1.5.1.

Albacín/Realejo N.U.1.5.1.

Véase *Albacín-Realejo*

Casco antiguo N.U.1.5.1.

Véase *Casco antiguo*

Desarrollo en ordenación abierta

N.U.1.5.1. Véase *Desarrollo en**ordenación abierta*

Desarrollo en ordenación libre

N.U.1.5.1. Véase *Desarrollo en**ordenación libre*

Desarrollo de vivienda unifamiliar

N.U.1.5.1. Véase *Desarrollo de vivienda**unifamiliar.*

Ensanche de casco N.U.1.5.1.

Véase *Ensanche de casco*

Núcleo rural N.U.1.5.1.

Véase *Núcleo rural*

Residencial de carácter singular

o autónomo N.U.1.5.1.

Véase *Residencial de carácter singular**o autónomo*

Edificabilidad N.C. nº 6.2.

Pormenorizados N.U.1.4.1.

Agrupación bloques aislados N.U.1.4.1.

Véase *Agrupación bloques aislados*

Agrupación extensiva de vivienda unifamiliar N.U.1.4.1.

Véase *Agrupación extensiva de vivienda unifamiliar*

Agrupación intensiva de vivienda unifamiliar N.U.1.4.1.

Véase *Agrupación intensiva de vivienda unifamiliar*

Manzana cerrada extensiva N.U.1.4.1.

Véase *Manzana cerrada extensiva*

Manzana cerrada intensiva N.U.1.4.1.

Véase *Manzana cerrada intensiva*

Residencial singular N.U.1.4.1.

Véase *Residencial singular*

Edificabilidad N.C. n° 6.3.

Uso terciario

Definición N.4.3.4.b. N.U.1.1.

Básicos N.U.1.2.3., N.U.1.3.

Característicos N.C. n° 4.4.a., n° 4.4.b., y n° 4.4.c.

Coefficientes de uso N.C. n° 4.5.

Condiciones particulares de uso N.U.2.3.

Véase *Condiciones particulares de uso*

Detallados N.U.1.2.3., N.U.1.3.

Bajo comercial N.U.1.2.3.

Véase *Bajo comercial*

Bajo de oficinas N.U.1.2.3.

Véase *Bajo de oficinas*

Edificio comercial N.U.1.2.3.

Véase *Edificio comercial*

Edificio de oficinas. N.U.1.2.3.

Véase *Edificio de oficinas*

Instalación singular de espectáculos o reunión N.U.1.2.3.

Véase *Instalación singular de espectáculos o reunión*

Garaje N.U.1.2.3. Véase *Garaje*.

Local de espectáculos o reunión

N.U.1.2.3. Véase *Local de espectáculos o reunión*

Local de oficinas N.U.1.2.3.

Véase *Local de oficinas*

Globales N.U.1.5.3.

Centro comercial o de oficinas singular N.U.1.5.3.

Véase *Centro comercial singular*

y *Centro de oficinas singular*

Instalación singular de carácter terciario N.U.1.5.3.

Véase *Instalación singular de carácter terciario*

Zona de uso terciario N.U.1.5.3.

Véase *Zona de uso terciario*

Edificabilidad N.C. n° 6.2.

Pormenorizados

Centro comercial singular N.U.1.4.3.

Véase *Centro comercial singular*

Centro de oficinas singular.

N.U.1.4.3. Véase *Centro de oficinas singular*

Instalación terciaria en general

N.U.1.4.3. Véase *Instalación terciaria en general*

Instalación singular abierta N.U.1.4.3.

Véase *Instalación singular abierta*

Edificabilidad N.C. n° 6.3.

Usos básicos

N.4.3.4.c.

Clases

Equipamiento comunitario N.U.1.2.5.

Véase *Uso Equipamiento comunitario*

Industrial N.U.1.2.2.

Véase *Uso Industrial*

Institucional N.U.1.2.4.

Véase *Uso Institucional*

Residencial N.U.1.2.1.

Véase *Uso Residencial*

Terciario N.U.1.2.3. Véase *Uso Terciario*

Cuadro de compatibilidad N.C. n° 4.4.a.

Desagregación usos genéricos N.C. n° 4.3.

Usos detallados

N.4.3.4.d.

Clases:

Equipamiento comunitario N.U.1.2.5.,

N.U.1.3. Véase *uso Equipamiento comunitario*

Industrial N.U.1.2.2., N.U.1.3.

Véase *Uso Industrial*

Institucional N.U.1.2.4. N.U.1.3.

Véase *Uso Institucional*

Residencial N.U.1.2.1. N.U.1.3.

Véase *Uso Terciario*

Cuadros de compatibilidades N.C. n° 4.4.a. y n° 4.4.b.

Usos genéricos

N.4.3.4.b., N.4.1.1.

Clases:

Comunicaciones y transportes
N.4.3.4.b., N.U.1.1. Véase *Uso comunicaciones y transportes*
Equipamiento comunitario N.4.3.4.b.,
N.U.1.1. Véase *Uso Equipamiento comunitario*
Espacios libres N.4.3.4.b., N.U.1.1.
Véase *Uso Espacios libres*
Industrial N.4.3.4.b., N.U.1.1.
Véase *Uso Industrial*
Infraestructuras N.4.3.4.b., N.U.1.1.
Véase *Uso Infraestructuras*
Institucional N.4.3.4.b., N.U.1.1.
Véase *Uso Institucional*
Residencial N.4.3.4.b., N.U.1.1.
Véase *Uso Residencial*
Terciario N.4.3.4.b., N.U.1.1.
Véase *Uso Terciario*

Desagregación en usos básicos y niveles
N.C. n° 4.3. y n° 4.2.

Usos globales

N.4.3.4.d.

Clases:

Equipamiento comunitario N.U.1.5.5.
Véase *Uso Equipamiento comunitario*
Industrial N.U.1.5.2.
Véase *Uso Industrial*
Institucional N.U.1.5.4.
Véase *Uso Institucional*
Residencial N.U.1.5.1.
Véase *Uso Residencial*
Terciario N.U.1.5.3.
Véase *Uso Terciario*

Cuadro de compatibilidades N.C. n° 4.4.c.

Usos pormenorizados

N.4.3.4.d.

Clases:

Equipamiento comunitario N.U.1.4.5.
Véase *Uso Equipamiento comunitario*
Industrial N.U.1.4.2.
Véase *Uso industrial*
Institucional N.U.1.4.4.
Véase *Uso Institucional*
Residencial N.U.1.4.1.
Véase *Uso Residencial*

Terciario N.U.1.4.3.

Véase *Uso Terciario*

Cuadro de compatibilidades N.C. n° 4.4.b.
y n° 4.4.c.

Usos de suelo**Clases:**

Básicos N.4.3.4.c. Véase *Usos Básicos*
Detallados N.4.3.4.d. N.1.3.
Véase *Usos detallados*
Genéricos N.4.3.4.b., N.U.1.1.
Véase *Usos genéricos*
Globales N.4.3.4.d.
Véase *Usos globales*
Pormenorizados N.4.3.4.d.
Véase *Usos pormenorizados*

Condiciones de uso

Definición N.4.3.4.a.
Véase *condiciones particulares de us*

Vestíbulo

Condiciones particulares de uso N.2.1.1.

Vigencia del Plan General

N.1.1.1.b.

Vivienda colectiva

N.U.1.2.1.

Condiciones N.U.2.1.2.

Niveles

Vivienda colectiva exclusiva Nivel 1
Vivienda colectiva no exclusiva Nivel 1

Véase *Uso Residencial* Básicos y Detallados

Vivienda colectiva exclusiva

N.U.1.2.1. Nivel 1. Véase *Vivienda colectiva*
y *Uso Residencial* Básicos y Detallados

Vivienda colectiva no exclusiva

N.U.1.2.1. Nivel 2. Véase *Vivienda colectiva*
y *Uso Residencial* Básicos y Detallados

Vivienda exterior

N.U.2.1.1., N.U.2.1.2.

Vivienda unifamiliar

N.U.1.2.1.

Condiciones N.U.2.1.1.

Niveles:

Local de vivienda. Nivel 4

Vivienda rural Nivel 3
 Vivienda unifamiliar exclusiva Nivel 1
 Vivienda unifamiliar no exclusiva
 Nivel 2

Véase *Uso Residencial* Básicos y Detallados

Vivienda rural

N.U.1.2.1. Nivel 3. Véase *Vivienda unifamiliar*
 y *Uso Residencial* Básicos y Detallados

Vivienda unifamiliar exclusiva

N.U.1.2.1. Nivel 1. Véase *Vivienda unifamiliar*
 y *Uso Residencial* Básicos y Detallados

Vivienda unifamiliar no exclusiva

N.U.1.2.1. Nivel 2.
 Véase *Vivienda unifamiliar* y
Uso Residencial Básicos y Detallados

Vivienda unifamiliar no exclusiva

N.U.1.2.1. Nivel 2.
 Véase *Vivienda unifamiliar* y *Uso Residencial*
Básicos y Detallados

Zona

N.4.2.7.

Aprovechamiento medio N.4.3.2.b.

Asignación de usos N.6.3.3.A

Compatibilidad N.4.3.5.

En suelo urbanizable N.4.2.7.

En suelo urbano N.4.2.7.

Reservas para S. Generales según uso global

en suelo urbanizable programado N.7.3.2.b.

Transformación de uso N.4.3.6., N.4.3.6.a.,

N.6.3.3.b.

Uso global N.4.3.4.d.

Zona Albaycín

N.P.2.2.

Véase *Areas de interés arqueológico*

Delimitación y Niveles de protección en
interés arqueológico Preventiva

Zona de contacto

N.U.2.3.3., N.U.2.3.6.

Zona de equipamientos comunitarios

N.U.1.5.5., N.C. n° 4.4.c.

Véase *Uso Equipamiento comunitario* Globales

Zona de uso terciario

N.U.1.5.3., N.C. n° 4.4.c.

Véase *Uso terciario* globales

Zona deportiva

N.U.1.5.5., N.C. n° 4.4.c.

Véase *Uso Equipamiento comunitario* Globales

Zona disgregada

N.P.2.2.

Véase *Areas de interés arqueológico*

Delimitación y Niveles de protección
en areas de interés arqueológico Preventiva

Zona hospitalaria

N.U.1.5.4., N.C. n° 4.4.c.

Véase *Uso Institucional* Globales

Zona industrial

N.U.1.5.2., N.C. n° 4.4.c.

Véase *Uso Industrial* Globales

Zona institucional

N.U.1.5.4., N.C. n° 4.4.c.

Véase *Uso Institucional* Globales

Zona universitaria

N.U.1.5.4., N.C. n° 4.4.c.

Véase *Uso Institucional* Globales

