

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 3 de marzo de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Sevilla, por la que se ordena el registro y publicación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Los Corrales (Sevilla).

Expte. SE/540/09-TIP/2011/202903.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1. del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con fecha 3 de marzo, esta Delegación Territorial ha resuelto:

«1.º Proceder al depósito e inscripción del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Los Corrales (Sevilla), aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 6 de noviembre de 2013, y una vez acreditada la subsanación de deficiencias existente, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento en el BOJA, conforme a lo establecido por el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.»

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 11 de marzo de 2014, y con el número de registro 6020, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Los Corrales.

De conformidad con lo establecido por esta Resolución del Delegado del Gobierno (art. 18 del Decreto 342/2012, del 31 de julio, y Orden de 10 de febrero de 2014) de fecha 3 de marzo de 2014, por la que se ordena el registro y publicación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Los Corrales (Sevilla), se hace público el contenido de:

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo I).
- Las Fichas Urbanísticas (Anexo II) .

ANEXO I

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

SECCIÓN I. NATURALEZA Y CONTENIDO U OBJETO DEL PGOU.

ARTÍCULO 1.1.1. OBJETO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS CORRALES.

ARTÍCULO 1.1.2. NATURALEZA DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

ARTÍCULO 1.1.3. FINALIDADES Y PRINCIPIOS RECTORES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

ARTÍCULO 1.1.4. DIRECCIÓN DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA E INICIATIVA PRIVADA.

ARTÍCULO 1.1.5. DOCUMENTACIÓN DEL PGOU: CONTENIDO Y VALOR DE SUS ELEMENTOS.

SECCIÓN II. ALTERACIÓN DEL PGOU.

ARTÍCULO 1.1.6. VIGENCIA E INNOVACIÓN DEL PLAN.

ARTÍCULO 1.1.7. RÉGIMEN GENERAL DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN.

ARTÍCULO 1.1.8. REVISIÓN Y MODIFICACIONES.

ARTÍCULO 1.1.9. ENTRADA EN VIGOR Y EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL.

ARTÍCULO 1.1.10. USOS Y OBRAS PROVISIONALES.

ARTÍCULO 1.1.11. EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN.

SECCIÓN III. INTERPRETACIÓN Y EJECUTORIEDAD DEL PGOU.

ARTÍCULO 1.1.12. INTERPRETACIÓN DEL PGOU.

ARTÍCULO 1.1.13. EJECUTORIEDAD DEL PLAN.

CAPÍTULO 2. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

SECCIÓN I. ASPECTOS GENERALES.

ARTÍCULO 1.2.1. ÓRGANOS ACTUANTES.

ARTÍCULO 1.2.2. DERECHOS Y DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO.

ARTÍCULO 1.2.3. INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS.

ARTÍCULO 1.2.4. OBLIGACIONES DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN.

ARTÍCULO 1.2.5. ORDEN DE PRIORIDADES Y PLAZOS DE DESARROLLO ESTABLECIDOS POR EL PGOU.

SECCIÓN II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

ARTÍCULO 1.2.6. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

ARTÍCULO 1.2.7. DEFINICIÓN Y CLASES.

ARTÍCULO 1.2.8. PLANES PARCIALES.

ARTÍCULO 1.2.9. PLANES ESPECIALES.

ARTÍCULO 1.2.10. ESTUDIOS DE DETALLE.

ARTÍCULO 1.2.11. CATÁLOGOS DE BIENES PROTEGIDOS.

ARTÍCULO 1.2.12. ORDENANZAS MUNICIPALES ESPECIALES.

SECCIÓN III. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

ARTÍCULO 1.2.13. DIRECCIÓN DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA E INICIATIVA PRIVADA.

ARTÍCULO 1.2.14. EQUIDISTRIBUCIÓN Y DEBERES LEGALES.

ARTÍCULO 1.2.15. MODOS DE GESTIÓN.

ARTÍCULO 1.2.16. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

ARTÍCULO 1.2.17. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

SECCIÓN IV. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. ASPECTOS GENERALES.

ARTÍCULO 1.2.18. CLASES DE PROYECTOS.

ARTÍCULO 1.2.19. CONDICIONES GENERALES DE PROYECTOS TÉCNICOS.

SECCIÓN V. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

ARTÍCULO 1.2.20. DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS GENERALES.

SECCIÓN VI. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN.

ARTÍCULO 1.2.21. DEFINICIÓN.

SECCIÓN VII. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. PROYECTOS DE PARCELACIÓN.

ARTÍCULO 1.2.22. PROYECTOS DE PARCELACIÓN.

SECCIÓN VIII. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 1.2.23. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

SECCIÓN IX. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

ARTÍCULO 1.2.24. DEFINICIÓN Y CLASES.

ARTÍCULO 1.2.25. CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

SECCIÓN X. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. PROYECTOS DE INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES.

ARTÍCULO 1.2.26. DEFINICIÓN.

SECCIÓN XI. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. PROYECTOS DE ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO NO URBANIZABLE.

ARTÍCULO 1.2.27. PROYECTOS DE ACTUACIÓN.

SECCIÓN XII. INSTRUMENTOS DE CONCERTACIÓN. CONVENIOS URBANÍSTICOS.

ARTÍCULO 1.2.28. CONVENIOS URBANÍSTICOS.

ARTÍCULO 1.2.29. PUBLICIDAD DE LOS CONVENIOS.

TÍTULO 2. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DE SUELO Y DE VIVIENDA.

ARTÍCULO 2.1.1. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN.
ARTÍCULO 2.1.2. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.
ARTÍCULO 2.1.3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO.
ARTÍCULO 2.1.4. DERECHO DE SUPERFICIE.

CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN E INTERVENCIÓN MUNICIPAL SOBRE EL USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 2.2.1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
ARTÍCULO 2.2.2. COMPETENCIA MUNICIPAL.
ARTÍCULO 2.2.3. ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA.
ARTÍCULO 2.2.4. TIPOS DE LICENCIAS Y PROCEDIMIENTOS.
ARTÍCULO 2.2.5. LICENCIAS DE PARCELACIÓN.
ARTÍCULO 2.2.6. LICENCIAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.
ARTÍCULO 2.2.7. LICENCIAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.
ARTÍCULO 2.2.8. LICENCIAS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.
ARTÍCULO 2.2.9. LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES.
ARTÍCULO 2.2.10. LICENCIAS DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN..
ARTÍCULO 2.2.11. LICENCIA DE OBRAS DE CARÁCTER PROVISIONAL.
ARTÍCULO 2.2.12. LICENCIA DE MODIFICACIÓN DE USOS.
ARTÍCULO 2.2.13. LICENCIA DE OBRA MENOR.

SECCIÓN II. PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE LICENCIA.

ARTÍCULO 2.2.14. REQUISITOS DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR.
ARTÍCULO 2.2.15. CONSECUENCIAS DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIA.
ARTÍCULO 2.2.16. CONDICIONAMIENTO DE LAS LICENCIAS.
ARTÍCULO 2.2.17. LICENCIA DE OBRAS CON EFICACIA DIFERIDA.
ARTÍCULO 2.2.18. MODIFICACIÓN DE LICENCIAS.
ARTÍCULO 2.2.19. TRANSMISIÓN DE LICENCIAS.

CAPÍTULO 3. EL DEBER DE CONSERVACIÓN.

SECCIÓN I. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.

ARTÍCULO 2.3.1. OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN.
ARTÍCULO 2.3.2. CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN.
ARTÍCULO 2.3.3. CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO.

SECCIÓN II. DEBER DE CONSERVACIÓN E INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN.

ARTÍCULO 2.3.4. CONTENIDO NORMAL DEL DEBER DE CONSERVACIÓN.
ARTÍCULO 2.3.5. COLABORACIÓN MUNICIPAL.
ARTÍCULO 2.3.6. POTESTADES PÚBLICAS PARA LA INTERVENCIÓN EN EL DEBER DE CONSERVACIÓN.
ARTÍCULO 2.3.7. ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE MEJORA PARA SU ADAPTABILIDAD AL ENTORNO.
ARTÍCULO 2.3.8. INSPECCIÓN TÉCNICA.

SECCIÓN III. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES.

ARTÍCULO 2.3.9. CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN DE SOLARES.
ARTÍCULO 2.3.10. DESTINO PROVISIONAL DE SOLARES.

SECCIÓN IV. LA DECLARACIÓN DE RUINA.

ARTÍCULO 2.3.11. RÉGIMEN GENERAL DE LA RUINA.
ARTÍCULO 2.3.12. EL PROCEDIMIENTO GENERAL PARA LA DECLARACIÓN DE RUINA.
ARTÍCULO 2.3.13. LA RUINA INMINENTE.
ARTÍCULO 2.3.14. PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE EDIFICAR, O EN SU CASO, DE CONSERVAR Y REHABILITAR DE LOS EDIFICIOS DECLARADOS EN RUINAS.

CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 2.4.1. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.
ARTÍCULO 2.4.2. EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA.
ARTÍCULO 2.4.3. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.

ARTÍCULO 2.4.4. INSTRUMENTOS PARA LA AMPLIACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.
ARTÍCULO 2.4.5. DESTINO DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.
ARTÍCULO 2.4.6. ZONAS PARA LA AMPLIACIÓN DE OTROS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO.
ARTÍCULO 2.4.7. IDENTIFICACIÓN DE ZONAS DE LA CIUDAD CONSOLIDADA PRECISADAS DE ACTUACIONES DE MEJORA A FINANCIAR CON PARTE LOS RECURSOS DEL PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO.

SECCIÓN II. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

ARTÍCULO 2.4.8. SOBRE EL CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES.
ARTÍCULO 2.4.9. LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.
ARTÍCULO 2.4.10. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN PARA LA UBICACIÓN EN PARCELAS EDIFICABLES DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS.
ARTÍCULO 2.4.11. PLANES ESPECIALES PARA LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.
ARTÍCULO 2.4.12. COMPUTO DE LA RESERVA MÍNIMA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS Y NÚMERO DE VIVIENDAS TOTALES.
ARTÍCULO 2.4.13. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.
ARTÍCULO 2.4.14. VINCULACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.
ARTÍCULO 2.4.15. PLAZOS DE EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS CALIFICADAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

TÍTULO 3. RÉGIMEN DEL SUELO, DIVISIÓN DEL SUELO.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 3.1.1. DIVISIÓN DEL SUELO EN RAZÓN A SU CLASIFICACION.
ARTÍCULO 3.1.2. DIVISIÓN DEL SUELO EN RAZÓN CALIFICACION.
ARTÍCULO 3.1.3. DIVISION DEL SUELO EN RAZON A SU GESTION.

CAPÍTULO 2. REGIMEN DE LOS SISTEMAS.

SECCIÓN I. SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES.

ARTÍCULO 3.2.1. DEFINICIONES.
ARTÍCULO 3.2.2. TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.

SECCIÓN II. SISTEMAS LOCALES.

ARTÍCULO 3.2.3. ELEMENTOS DE LOS SISTEMAS LOCALES.
ARTÍCULO 3.2.4. OBTENCIÓN DEL SUELO PARA LOS SISTEMAS LOCALES.

SECCIÓN III. SISTEMAS GENERALES.

ARTÍCULO 3.2.5. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN E IDENTIFICACIÓN.
ARTÍCULO 3.2.6. CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS.
ARTÍCULO 3.2.7. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.
ARTÍCULO 3.2.8. TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.
ARTÍCULO 3.2.9. PROCEDIMIENTO DE OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.
ARTÍCULO 3.2.10. CRITERIOS DE VALORACIÓN.

SECCIÓN IV. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EN SU OBTENCIÓN AL SUELO URBANO.

ARTÍCULO 3.2.11. OBTENCIÓN POR EXPROPIACIÓN FORZOSA.
ARTÍCULO 3.2.12. OCUPACIÓN DE TERRENOS DE SISTEMAS GENERALES.

SECCIÓN V. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EN SU OBTENCIÓN AL SUELO URBANIZABLE.

ARTÍCULO 3.2.13. ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS Y ADJUDICACIÓN DE EXCESO DE APROVECHAMIENTO.
ARTÍCULO 3.2.14. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.
ARTÍCULO 3.2.15. OCUPACIÓN DE TERRENOS DE SISTEMAS GENERALES.
ARTÍCULO 3.2.16. OBTENCIÓN DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA DE SISTEMAS ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE.

SECCIÓN VI. SISTEMA VIARIO.

ARTÍCULO 3.2.17. DEFINICIONES Y TIPOS.
ARTÍCULO 3.2.18. SISTEMA GENERAL VIARIO (SGV). DEFINICIÓN Y CONCEPTOS.
ARTÍCULO 3.2.19. DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN DEL SGV.
ARTÍCULO 3.2.20. CONDICIONES DE USO DEL SGV.

ARTÍCULO 3.2.21. URBANIZACIÓN DEL SGV.
ARTÍCULO 3.2.22. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.
ARTÍCULO 3.2.23. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL SGV.
ARTÍCULO 3.2.24. SISTEMA LOCAL (SLV) . DEFINICIÓN.
ARTÍCULO 3.2.25. TITULARIDAD Y DOMINIO PÚBLICO.
ARTÍCULO 3.2.26. DESARROLLO Y PROGRAMCIÓN DEL SLV.
ARTÍCULO 3.2.27. CONDICIONES DE USO DEL SLV.
ARTÍCULO 3.2.28. URBANIZACIÓN DEL SLV.
ARTÍCULO 3.2.29. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DEL SLV.

SECCIÓN VII. SISTEMA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

ARTÍCULO 3.2.30. DEFINICIONES Y TIPOS.
ARTÍCULO 3.2.31. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO (SGEQ). DEFINICIÓN.
ARTÍCULO 3.2.32. PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN DEL SGEQ.
ARTÍCULO 3.2.33. URBANIZACIÓN DEL SGEQ.
ARTÍCULO 3.2.34. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DEL SGEQ.
ARTÍCULO 3.2.35. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL SGEQ.
ARTÍCULO 3.2.36. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SLE). DEFINICIÓN.
ARTÍCULO 3.2.37. PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN DEL SLE.
ARTÍCULO 3.2.38. CONDICIONES DE USO DEL SLE.
ARTÍCULO 3.2.39. URBANIZACIÓN DEL SLE.
ARTÍCULO 3.2.40. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DEL SLE.

SECCIÓN VIII. SISTEMA DE ÁREAS LIBRES.

ARTÍCULO 3.2.41. DEFINICIÓN Y TIPOS.
ARTÍCULO 3.2.42. SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES (SGEL). DEFINICIÓN.
ARTÍCULO 3.2.43. PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN DEL SGEL.
ARTÍCULO 3.2.44. CONDICIONES DE USO DEL SGEL.
ARTÍCULO 3.2.45. URBANIZACIÓN DEL SGEL.
ARTÍCULO 3.2.46. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DEL SGEL.
ARTÍCULO 3.2.47. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES (SLEL).
ARTÍCULO 3.2.48. TITULARIDAD Y DOMINIO DEL SLEL.
ARTÍCULO 3.2.49. PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN DEL SLEL.
ARTÍCULO 3.2.50. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DEL SLEL.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANISTICO DEL SUELO Y SISTEMA DE ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES.

SECCIÓN I. SISTEMA DE ADQUISICION GRADUAL DE FACULTADES.

ARTÍCULO 3.3.1. MOMENTO DE ADQUISICIÓN, EJERCICIO Y EXTINCIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR.
ARTÍCULO 3.3.2. ADQUISICIÓN Y EXTINCIÓN DEL DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.
ARTÍCULO 3.3.3. ADQUISICIÓN Y EXTINCIÓN DEL DERECHO A EDIFICAR.
ARTÍCULO 3.3.4. ADQUISICIÓN DEL DERECHO A LA EDIFICACIÓN.
ARTÍCULO 3.3.5. ADQUISICIÓN DE FACULTADES URBANÍSTICAS POR SILENCIO ADMINISTRATIVO.
ARTÍCULO 3.3.6. CONCRECIÓN DEL DERECHO AL APROVECHAMIENTO.

SECCIÓN II. CORRECCIÓN DE LOS DESAJUNTES DE APROVECHAMIENTO.

ARTÍCULO 3.3.7. DESAJUSTES DE LOS APROVECHAMIENTOS DE TODOS LOS PROPIETARIOS INCLUIDOS EN UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
ARTÍCULO 3.3.8. DESAJUSTES DE LOS APROVECHAMIENTOS EN LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS: CLASES E INSTRUMENTOS DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO.
ARTÍCULO 3.3.9. PLAZO PARA EFECTUAR LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO.
ARTÍCULO 3.3.10. AJUSTES ENTRE LOS APROVECHAMIENTOS PATRIMONIALIZABLES, PATRIMONIALIZADOS Y EL RESULTANTE DE LAS DETERMINACIONES REALES DEL PLANEAMIENTO DE CONCESIÓN DE LICENCIAS EN LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.
ARTÍCULO 3.3.11. TRANSFERENCIAS Y LOCALIZACIÓN DE LAS PARCELAS.
ARTÍCULO 3.3.12. REGISTRO MUNICIPAL DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO.

ARTÍCULO 3.3.13. COORDINACIÓN ENTRE EL REGISTRO MUNICIPAL DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: GARANTÍAS A FAVOR DE LA SEGURIDAD JURÍDICA.

SECCIÓN III. RÉGIMEN DE INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES.

ARTÍCULO 3.3.14. INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN.

ARTÍCULO 3.3.15. INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE SOLICITAR LICENCIA.

ARTÍCULO 3.3.16. INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICAR.

ARTÍCULO 3.3.17. CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS EN LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.

ARTÍCULO 3.3.18. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

ARTÍCULO 3.3.19. ACTUACIÓN MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

ARTÍCULO 3.3.20. UNIDADES DE EJECUCIÓN: EDIFICABILIDADES MÁXIMAS, MÍNIMAS. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.

ARTÍCULO 3.3.21. TRANSFORMACIÓN DE EDIFICABILIDADES.

ARTÍCULO 3.3.22. EXCESOS Y DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO.

ARTÍCULO 3.3.23. PAGO DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN.

TÍTULO 4. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LOS USOS.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

SECCIÓN I. NATURALEZA Y CONTENIDO U OBJETO DEL PGOU.

ARTÍCULO 4.1.1. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

ARTÍCULO 4.1.2. TIPOS DE USOS.

ARTÍCULO 4.1.3. REGULACIÓN DE LOS USOS.

ARTÍCULO 4.1.4. REGULACIÓN DE LOS USOS EN LAS FIGURA DE PLANEAMIENTO.

ARTÍCULO 4.1.5. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

ARTÍCULO 4.1.6. USOS SIMULTÁNEOS.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL.

ARTÍCULO 4.2.1. DEFINICIÓN Y CLASES.

ARTÍCULO 4.2.2. PROGRAMA DE LA VIVIENDA.

ARTÍCULO 4.2.3. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.

ARTÍCULO 4.2.4. ALTURA DE TECHOS.

ARTÍCULO 4.2.5. ACCESIBILIDAD A LAS VIVIENDAS.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL.

ARTÍCULO 4.3.1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

ARTÍCULO 4.3.2. PRIMERA CATEGORÍA: INDUSTRIAS COMPATIBLES CON LA ZONA RESIDENCIAL.

ARTÍCULO 4.3.3. SEGUNDA CATEGORÍA: INDUSTRIAS QUE REQUIEREN ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL ESPECÍFICA INTEGRADA EN LA ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL.

ARTÍCULO 4.3.4. TERCERA CATEGORÍA: INDUSTRIAS QUE REQUIEREN ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL ESPECÍFICA.

ARTÍCULO 4.3.5. CUARTA CATEGORÍA: INDUSTRIAS INCOMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO.

ARTÍCULO 4.3.6. REGLAMENTO DE ACTIVIDADES.

ARTÍCULO 4.3.7. REGULACIÓN DEL USO.

ARTÍCULO 4.3.8. MODIFICACIÓN DE LA CATEGORÍA CUANDO SE APLIQUEN MEDIDAS CORRECTORAS.

ARTÍCULO 4.3.9. CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO.

ARTÍCULO 4.3.10. VERTIDOS INDUSTRIALES.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DEL USO TERCIARIO.

ARTÍCULO 4.4.1. DEFINICIÓN Y CLASES.

ARTÍCULO 4.4.2. COMERCIO.

ARTÍCULO 4.4.3. OFICINAS.

ARTÍCULO 4.4.4. HOSPEDAJE.

ARTÍCULO 4.4.5. HOSTELERÍA.

ARTÍCULO 4.4.6. RECREATIVO.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

ARTÍCULO 4.5.1. DEFINICIÓN Y CLASES.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES.

ARTÍCULO 4.6.1. DEFINICIÓN Y CLASES.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DEL USO DE TRANSPORTE, COMUNICACIONES Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS.

ARTÍCULO 4.7.1. DEFINICIÓN Y CLASES.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES DEL USO RURAL.

ARTÍCULO 4.8.1. DEFINICIÓN Y CLASES.

TÍTULO 5. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 5.1.1. APLICACIÓN Y DEFINICIÓN.

ARTÍCULO 5.1.2. TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 5.1.3. OBRAS EN LOS EDIFICIOS.

ARTÍCULO 5.1.4. OBRAS DE NUEVA PLANTA.

ARTÍCULO 5.1.5. OBRAS DE DEMOLICIÓN.

ARTÍCULO 5.1.6. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 5.1.7. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PARCELA Y EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 5.2.1. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

ARTÍCULO 5.2.2. PARCELA.

ARTÍCULO 5.2.3. SUPERFICIE DE LA PARCELA.

ARTÍCULO 5.2.4. ANCHURA MEDIA DE PARCELA.

ARTÍCULO 5.2.5. FONDO DE PARCELA.

ARTÍCULO 5.2.6. PARCELA MÍNIMA Y MÁXIMA.

ARTÍCULO 5.2.7. RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y PARCELA.

ARTÍCULO 5.2.8. LINDEROS.

ARTÍCULO 5.2.9. ALINEACIONES.

ARTÍCULO 5.2.10. RASANTES.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y DISEÑO DE LOS EDIFICIOS.

ARTÍCULO 5.3.1. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

ARTÍCULO 5.3.2. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN CON RESPECTO A LA PARCELA.

ARTÍCULO 5.3.3. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN CON RESPECTO A LA ALINEACIÓN.

ARTÍCULO 5.3.4. EDIFICABILIDAD.

ARTÍCULO 5.3.5. SUPERFICIE EDIFICABLE.

ARTÍCULO 5.3.6. SUPERFICIE CONSTRUIDA.

ARTÍCULO 5.3.7. SUPERFICIE ÚTIL.

ARTÍCULO 5.3.8. OCUPACIÓN.

ARTÍCULO 5.3.9. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA.

ARTÍCULO 5.3.10. OCUPACIÓN BAJO RASANTE.

ARTÍCULO 5.3.11. ANCHO DE FACHADA.

ARTÍCULO 5.3.12. DENSIDAD.

ARTÍCULO 5.3.13. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.

ARTÍCULO 5.3.14. SEPARACIÓN A LINDEROS.

ARTÍCULO 5.3.15. RETRANQUEOS.

ARTÍCULO 5.3.16. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 5.3.17. MEDICIÓN DE LA ALTURA.

ARTÍCULO 5.3.18. CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ALTURA MÁXIMA.

ARTÍCULO 5.3.19. ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA.

ARTÍCULO 5.3.20. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

ARTÍCULO 5.3.21. ALTURA LIBRE Y DE PISO.

ARTÍCULO 5.3.22. PLANTAS DE UN EDIFICIO.

ARTÍCULO 5.3.23. VUELOS.

ARTÍCULO 5.3.24. ELEMENTOS SALIENTES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE EN LOS EDIFICIOS.

ARTÍCULO 5.4.1. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

ARTÍCULO 5.4.2. CALIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN.

ARTÍCULO 5.4.3. PATIOS.

ARTÍCULO 5.4.4. ANCHURA DE PATIOS.

ARTÍCULO 5.4.5. MEDICIÓN DE LA ALTURA DE LOS PATIOS CERRADOS.

ARTÍCULO 5.4.6. DIMENSIONES DE LOS PATIOS CERRADOS.

ARTÍCULO 5.4.7. CONSTRUCCIONES EN LOS PATIOS.

ARTÍCULO 5.4.8. CUBIERTA DE PATIOS.

ARTÍCULO 5.4.9. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.

ARTÍCULO 5.4.10. PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

ARTÍCULO 5.4.11. AISLAMIENTO TÉRMICO.

ARTÍCULO 5.4.12. AISLAMIENTO ACÚSTICO.

ARTÍCULO 5.4.13. PIEZAS HABITABLES.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS.

ARTÍCULO 5.5.1. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

ARTÍCULO 5.5.2. DOTACIÓN DE AGUA POTABLE.

ARTÍCULO 5.5.3. DOTACIÓN DE SERVICIO DE VACUACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.

ARTÍCULO 5.5.4. DOTACIÓN DE SERVICIO DE SANEAMIENTO.

ARTÍCULO 5.5.5. DOTACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

ARTÍCULO 5.5.6. EVACUACIÓN DE HUMOS.

ARTÍCULO 5.5.7. ENERGÍAS ALTERNATIVAS.

ARTÍCULO 5.5.8. INSTALACIONES DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD.

ARTÍCULO 5.6.1. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

ARTÍCULO 5.6.2. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

ARTÍCULO 5.6.3. ANTEPECHOS Y BARANDILLAS.

ARTÍCULO 5.6.4. ACCESO A LAS EDIFICACIONES.

ARTÍCULO 5.6.5. SEÑALIZACIÓN DE EDIFICIOS.

ARTÍCULO 5.6.6. BUZONES.

ARTÍCULO 5.6.7. ESCALERAS.

ARTÍCULO 5.6.8. RAMPAS.

ARTÍCULO 5.6.9. SUPRESIÓN DE BARRERAS.

ARTÍCULO 5.6.10. APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES ESTÉTICAS.

ARTÍCULO 5.7.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO.

ARTÍCULO 5.7.2. SALVAGUARDA DE LA ESTÉTICA URBANA.

ARTÍCULO 5.7.3. FACHADAS.

ARTÍCULO 5.7.4. MEDIANERÍAS.

ARTÍCULO 5.7.5. MATERIALES DE FACHADA.

ARTÍCULO 5.7.6. MODIFICACIÓN DE FACHADA.

ARTÍCULO 5.7.7. CUBIERTAS.

ARTÍCULO 5.7.8. MARQUESINAS.

ARTÍCULO 5.7.9. TOLDOS.

ARTÍCULO 5.7.10. ANUNCIOS.

ARTÍCULO 5.7.11. PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS.

ARTÍCULO 5.7.12. ELEMENTOS SUPERPUESTOS DE FACHADA.

ARTÍCULO 5.7.13. CERRAMIENTOS.

ARTÍCULO 5.7.14. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO.

TÍTULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 6.1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

ARTÍCULO 6.1.2. CONTENIDO.

ARTÍCULO 6.1.3. VINCULACIÓN.

CAPÍTULO 2. NORMAS DE LA RED VIARIA.

ARTÍCULO 6.2.1. VINCULACIÓN GENÉRICA.

ARTÍCULO 6.2.2. ORDENACIÓN VIARIA.

ARTÍCULO 6.2.3. SECCIONES TRANSVERSALES DE LA CALZADA.

ARTÍCULO 6.2.4. ANCHURA MÍNIMA TOTAL DE LAS CALLES.

ARTÍCULO 6.2.5. RADIOS MÍNIMOS.

ARTÍCULO 6.2.6. APARCAMIENTOS.

ARTÍCULO 6.2.7. TIPOS DE PAVIMENTOS.

ARTÍCULO 6.2.8. BORDILLOS.

ARTÍCULO 6.2.9. ACERADO.

ARTÍCULO 6.2.10. CANALIZACIONES PARA TELÉFONO Y ELECTRICIDAD.

CAPÍTULO 3. NORMAS DE LA RED DE SANEAMIENTO.

ARTÍCULO 6.3.1. SISTEMAS.

ARTÍCULO 6.3.2. DIMENSIONAMIENTO.

ARTÍCULO 6.3.3. EJECUCIÓN Y MATERIALES.

ARTÍCULO 6.3.4. VERTIDOS.

CAPÍTULO 4. NORMAS DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

ARTÍCULO 6.4.1. CAPTACIÓN.

ARTÍCULO 6.4.2. DOTACIONES Y SUMINISTRO.

ARTÍCULO 6.4.3. DIMENSIONAMIENTO Y CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LA RED.

CAPÍTULO 5. NORMAS DE LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO.

ARTÍCULO 6.5.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

CAPÍTULO 6. NORMAS PARA LA RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS Y LIMPIEZA.

ARTÍCULO 6.6.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

CAPÍTULO 7. NORMAS DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES.

ARTÍCULO 6.7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

CAPÍTULO 8. NORMAS DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

ARTÍCULO 6.8.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

TÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO 1. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO.

ARTÍCULO 7.1.1. DEFINICIÓN Y TIPOS.

ARTÍCULO 7.1.2. CARÁCTER DE LAS NORMAS SUPERPUSTAS DE PROTECCIÓN.

ARTÍCULO 7.1.3. REGULACIÓN DE LA PUBLICIDAD.

ARTÍCULO 7.1.4. TERRENOS NO EDIFICADOS.

ARTÍCULO 7.1.5. SEGURIDAD Y DECORO PÚBLICO EN LOS EDIFICIOS.

ARTÍCULO 7.1.6. INSTALACIONES EN LA VÍA PÚBLICA.

ARTÍCULO 7.1.7. PROTECCIÓN ACÚSTICA.

ARTÍCULO 7.1.8. CALIDAD DEL AIRE.

ARTÍCULO 7.1.9. GESTIÓN DE RESIDUOS.

ARTÍCULO 7.1.10. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

ARTÍCULO 7.1.11. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA.

CAPÍTULO 2. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS Y DEL DOMINIO PÚBLICO.

ARTÍCULO 7.2.1. PROTECCIÓN DE CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES.

ARTÍCULO 7.2.2. AGUAS SUBTERRÁNEAS Y REGULACIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS.

ARTÍCULO 7.2.3. PROTECCIONES DEL SUELO.

ARTÍCULO 7.2.4. PROTECCIÓN DE LA FAUNA.

ARTÍCULO 7.2.5. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.

ARTÍCULO 7.2.6. PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.

ARTÍCULO 7.2.7. REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO.

ARTÍCULO 7.2.8. REDES DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS.

CAPÍTULO 3. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LAS ACTIVIDADES.

ARTÍCULO 7.3.1. INFRAESTRUCTURAS.

ARTÍCULO 7.3.2. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

ARTÍCULO 7.3.3. VERTEDEROS Y ESCOMBRERAS.

ARTÍCULO 7.3.4. ACTIVIDADES INDUSTRIALES.

ARTÍCULO 7.3.5. ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS VIVOS.

ARTÍCULO 7.3.6. INSTALACIÓN DE EMPRESAS O ACTIVIDADES EN TÉRMINO MUNICIPAL.

ARTÍCULO 7.3.7. IMPLANTACIÓN DE USOS AGROPECUARIOS EN SUELO URBANO/URBANIZABLE.

CAPÍTULO 4. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO.

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 7.4.1. DELIMITACIÓN Y OBJETIVO.

ARTÍCULO 7.4.2. CATÁLOGO DE ELEMENTOS Y BIENES PROTEGIDOS DEL PLAN GENERAL.

SECCIÓN II. EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PLAN GENERAL DE LOS CORRALES.

ARTÍCULO 7.4.3. NIVELES DE PROTECCIÓN Y DISPOSICIONES REGULADORAS.

ARTÍCULO 7.4.4. DEBERES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS INMUEBLES CATALOGADOS.

ARTÍCULO 7.4.5. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN Y AGRUPACIÓN EN INMUEBLES PROTEGIDOS.

ARTÍCULO 7.4.6. EDIFICABILIDAD DE INMUEBLES CATALOGADOS.

ARTÍCULO 7.4.7. CONDICIONES DE USO Y EXENCIONES DIMENSIONALES.

ARTÍCULO 7.4.8. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL USO GARAJE.

ARTÍCULO 7.4.9. DEFINICIÓN. ÁMBITO DE APLICACIÓN. INTERVENCIONES Y USOS.

NIVEL 1. PROTECCIÓN INTEGRAL.

ARTÍCULO 7.4.10. OBRAS SOBRE INMUEBLES PROTEGIDOS.

ARTÍCULO 7.4.11. DEFINICIÓN. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL NIVEL 2.

PROTECCIÓN PARCIAL.

ARTÍCULO 7.4.12. DEFINICIÓN. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL NIVEL 3.

PROTECCIÓN AMBIENTAL.

ARTÍCULO 7.4.13. CONDICIONES ESTÉTICAS DERIVADAS DE LA PROXIMIDAD CON ELEMENTOS CATALOGADOS.

ARTÍCULO 7.4.14. SUBSANACIÓN DE LAS FICHAS DEL CATÁLOGO.

ARTÍCULO 7.4.15. TIPOLOGÍAS DE INTERVENCIONES SOBRE EDIFICIOS CATALOGADOS.

ARTÍCULO 7.4.16. CONDICIONES GENERALES PARA LA INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS CATALOGADOS.

SECCIÓN III. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

ARTÍCULO 7.4.17. EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DE LOS CORRALES.

ARTÍCULO 7.4.18. NIVELES DE CATALOGACIÓN.

ARTÍCULO 7.4.19. NIVEL 1. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

ARTÍCULO 7.4.20. NIVEL 2. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

ARTÍCULO 7.4.21. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

CAPÍTULO 5. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

ARTÍCULO 7.5.1. ADAPTACIÓN GENERAL AL AMBIENTE.

CAPÍTULO 6. MEDIDAS DE PROTECCIÓN FORESTAL.

ARTÍCULO 7.6.1. ARTÍCULO 7.6.1. PROTECCIÓN FORESTAL Y DE MONTES PÚBLICOS.

TÍTULO 8. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO.

ARTÍCULO 8.1.1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

ARTÍCULO 8.1.2. CONTENIDO.

ARTÍCULO 8.1.3. FACULTADES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO.

ARTÍCULO 8.1.4. DEBERES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

ARTÍCULO 8.1.5. CONDICIONES GENERALES PREVIAS PARA LA EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 8.1.6. CONDICIONES PARA LA CALIFICACIÓN DE UNA PARCELA COMO SOLAR.

ARTÍCULO 8.1.7. EDIFICACIÓN PREVIA A LA CONDICIÓN DE SOLAR.
ARTÍCULO 8.1.8. ACTUACIONES NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO.

TÍTULO 9. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES.

ARTÍCULO 9.1.1. DELIMITACIÓN.
ARTÍCULO 9.1.2. PROGRAMACIÓN Y MARCO TEMPORAL.
ARTÍCULO 9.1.3. REVISIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.
ARTÍCULO 9.1.4. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.
ARTÍCULO 9.1.5. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD.
ARTÍCULO 9.1.6. OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS.
ARTÍCULO 9.1.7. EDIFICABILIDAD.
ARTÍCULO 9.1.8. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE PREVIAS AL DESARROLLO DE LOS SECTORES.
ARTÍCULO 9.1.9. REQUISITOS PARA PODER EDIFICAR.
ARTÍCULO 9.1.10. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

CAPÍTULO 2. NORMAS PARA LOS PLANES PARCIALES.

ARTÍCULO 9.2.1. MEMORIA DEL PLAN PARCIAL.
ARTÍCULO 9.2.2. PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMAS DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL.
ARTÍCULO 9.2.3. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO DEL PLAN PARCIAL.
ARTÍCULO 9.2.4. CONFORMIDAD DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS.
ARTÍCULO 9.2.5. PLANOS DE INFORMACIÓN DEL PLAN PARCIAL.
ARTÍCULO 9.2.6. PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL.
ARTÍCULO 9.2.7. ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL.
ARTÍCULO 9.2.8. ESTUDIOS DE DETALLE.
ARTÍCULO 9.2.9. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.
ARTÍCULO 9.2.10. CRITERIOS DE ORDENACIÓN.
ARTÍCULO 9.2.11. RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES.
ARTÍCULO 9.2.12. CONDICIONES DE DISEÑO DE LA RED VIARIA.
ARTÍCULO 9.2.13. CONDICIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS.
ARTÍCULO 9.2.14. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.
ARTÍCULO 9.2.15. CONDICIONES DE USO.
ARTÍCULO 9.2.16. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO 3. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

ARTÍCULO 9.3.1. DELIMITACIÓN.
ARTÍCULO 9.3.2. USOS GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.
ARTÍCULO 9.3.3. INCORPORACIÓN AL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.
ARTÍCULO 9.3.4. RÉGIMEN DEL SUELO NO SECTORIZADO.

TÍTULO 10. ORDENANZAS PARTICULARES POR ZONAS.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 10.1.1. OBJETO DE LAS ORDENANZAS.
ARTÍCULO 10.1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.
ARTÍCULO 10.1.3. ALTERACION DE LAS CONDICIONES PARTICULARES.
ARTÍCULO 10.1.4. ZONAS DE ORDENANZAS.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS OZ-1: CASCO TRADICIONAL (ALTA DENSIDAD) .

ARTÍCULO 10.2.1. DEFINICIÓN.
ARTÍCULO 10.2.2. ÁMBITO.
ARTÍCULO 10.2.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.
ARTÍCULO 10.2.4. CONDICIONES DE USO.
ARTÍCULO 10.2.5. USOS COMPATIBLES.
ARTÍCULO 10.2.6. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.
ARTÍCULO 10.2.7- CONDICIONES DE OCUPACIÓN.
ARTÍCULO 10.2.8. ALTURA EDIFICABLE.
ARTÍCULO 10.2.9. VUELOS Y SALIENTES EN FACHADAS.

ARTÍCULO 10.2.10. COMPOSICIÓN DE HUECOS DE FACHADAS Y MATERIALES.

ARTÍCULO 10.2.11. CUBIERTAS.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS OZ-2: ZONA DE EXTENSION (RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD.) .

ARTÍCULO 10.3.1. DEFINICIÓN.

ARTÍCULO 10.3.2. ÁMBITO.

ARTÍCULO 10.3.3. CONDICIONES DE PARCELACION.

ARTÍCULO 10.3.4. CONDICIONES DE USO.

ARTÍCULO 10.3.5. USOS COMPATIBLES.

ARTÍCULO 10.3.6. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

ARTÍCULO 10.3.7. CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

ARTÍCULO 10.3.8. ALTURA EDIFICABLE.

ARTÍCULO 10.3.9. VUELOS Y ELEMENTOS SALIENTES EN FACHADA.

ARTÍCULO 10.3.10. CERRAMIENTOS.

ARTÍCULO 10.3.11. COMPOSICIÓN DE HUECOS DE FACHADAS Y MATERIALES.

ARTÍCULO 10.3.12. CUBIERTAS. .

ARTÍCULO 10.3.13. APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS Y PARCELAS.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS OZ-3 INDUSTRIAL.

ARTÍCULO 10.4.1. DEFINICIÓN.

ARTÍCULO 10.4.2. ÁMBITO.

ARTÍCULO 10.4.3. CONDICIONES DEL SOLAR.

ARTÍCULO 10.4.4. CONDICIONES DE USO.

ARTÍCULO 10.4.5. USOS INCOMPATIBLES.

ARTÍCULO 10.4.6. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

ARTÍCULO 10.4.7. CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

ARTÍCULO 10.4.8. ALTURA EDIFICABLE.

ARTÍCULO 10.4.9. CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA.

ARTÍCULO 10.4.10. APARCAMIENTOS Y GARAJE EN PARCELAS.

TÍTULO 11. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

SECCIÓN I. ASPECTOS GENERALES.

ARTÍCULO 11.1.1. ÁMBITO Y DELIMITACIÓN.

ARTÍCULO 11.1.2. CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

SECCIÓN II. CONDICIONES DE LAS DIVISIONES Y SEGREGACIONES DE TERRENOS.

ARTÍCULO 11.1.3. REGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

ARTÍCULO 11.1.4. CONCEPTO DE PARCELACIÓN URBANÍSTICA.

ARTÍCULO 11.1.5. CONDICIONES DE LAS DIVISIONES Y SEGREGACIONES DE TERRENOS.

ARTÍCULO 11.1.6. INTERVENCIÓN DE LOS AYUNTAMIENTOS Y DE LOS NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD EN LOS ACTOS DE DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN DE TERRENOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

SECCIÓN III. CONDICIONES PARA LA NO FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

ARTÍCULO 11.1.7. ACTOS QUE INDUCEN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

SECCIÓN IV. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

ARTÍCULO 11.1.8. RÉGIMEN JURÍDICO.

ARTÍCULO 11.1.9. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

SECCIÓN V. ACTUACIONES DE INTERES PÚBLICO.

ARTÍCULO 11.1.10. LAS ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE USO Y DE EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 11.2.1. DESTINO.

ARTÍCULO 11.2.2. RÉGIMEN GENERAL DE USO Y EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

ARTÍCULO 11.2.3. CLASIFICACIÓN DE USOS.

ARTÍCULO 11.2.4. TIPOLOGÍA DE USOS.

ARTÍCULO 11.2.5. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y DE EDIFICACIÓN.

SECCIÓN I. CONDICIONES PARTICULARES DE USOS.

ARTÍCULO 11.3.1. USO AGRARIO Y GANADERO.

ARTÍCULO 11.3.2. USO MEDIOAMBIENTAL.

ARTÍCULO 11.3.3. USO VINCULADOS ALAS OBRAS PÚBLICAS.

ARTÍCULO 11.3.4. USO DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

ARTÍCULO 11.3.5. USOS DE CARÁCTER INDUSTRIAL.

ARTÍCULO 11.3.6. USOS DE EQUIPAMIENTOS PRIVADOS Y SERVICIOS TERCIARIOS.

ARTÍCULO 11.3.7. USO DE VIVIENDA LIGADA A LA EXPLOTACION AGROPECUARIA.

ARTÍCULO 11.3.8. USO DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

ARTÍCULO 11.3.9. USO DE APROVECHAMIENTO DE ENERGÍAS RENOVABLES.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

ARTÍCULO 11.4.1. DELIMITACIÓN Y OBJETIVOS.

ARTÍCULO 11.4.2. ESPECIAL PROTECCIÓN GENERAL.

ARTÍCULO 11.4.3. SUBCATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

ARTÍCULO 11.4.4. ZONAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

ARTÍCULO 11.4.5. ZONAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA.

CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN DE SU CARÁCTER NATURAL O RURAL.

ARTÍCULO 11.5.1. DELIMITACIÓN Y OBJETIVOS.

ARTÍCULO 11.5.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN DEL CARÁCTER NATURAL O RURAL.

CAPÍTULO VI. LOS SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE.

ARTÍCULO 11.6.1. OBJETIVOS, NATURALEZA Y DESTINO.

ARTÍCULO 11.6.2. NECESIDAD DE LOCALIZACION EN EL MEDIO RURAL Y SERVIDUMBRES.

DOCUMENTO II: NORMAS URBANÍSTICAS.

II-A NORMAS.

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO 2. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

TÍTULO 2. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DE SUELO Y DE VIVIENDA.

CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN E INTERVENCIÓN MUNICIPAL SOBRE EL USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 3. EL DEBER DE CONSERVACIÓN.

CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.

TÍTULO 3. RÉGIMEN DEL SUELO, DIVISIÓN DEL SUELO.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y SISTEMA DE ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES.

TÍTULO 4. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LOS USOS.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DEL USO TERCIARIO.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DEL USO DE TRANSPORTE, COMUNICACIONES Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS.

CAPÍTULO 8: CONDICIONES DEL USO RURAL.

TÍTULO 5. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PARCELA Y EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y DISEÑO DE LOS EDIFICIOS.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE EN LOS EDIFICIOS.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES ESTÉTICAS.

TÍTULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO 2. NORMAS DE LA RED VIARIA.

CAPÍTULO 3. NORMAS DE LA RED DE SANEAMIENTO.

CAPÍTULO 4. NORMAS DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

CAPÍTULO 5. NORMAS DE LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO.

CAPÍTULO 6. NORMAS PARA LA RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS Y LIMPIEZA.

CAPÍTULO 7. NORMAS DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES.

CAPÍTULO 8. NORMAS DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES.

TÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO 1. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO.

CAPÍTULO 2. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS Y DEL DOMINIO PÚBLICO.

CAPÍTULO 3. MEDIDAS DE REGULACIÓN DE ACTIVIDADES.

CAPÍTULO 4. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO.

CAPÍTULO 5. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

CAPÍTULO 6. MEDIDAS DE PROTECCIÓN FORESTAL.

TÍTULO 8. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO 1. REGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO.

TÍTULO 9. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES.

CAPÍTULO 2. NORMAS PARA LOS PLANES PARCIALES.

CAPÍTULO 3. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

TÍTULO 10. ORDENANZAS PARTICULARES POR ZONAS.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS OZ-1: CASCO TRADICIONAL (ALTA DENSIDAD).

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS OZ-2: ZONA DE EXTENSIÓN (RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD).

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS OZ-3: INDUSTRIAL.

TÍTULO 11. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES:

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO Y DE EDIFICACIÓN:

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y DE EDIFICACIÓN:

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN DE SU CARÁCTER NATURAL O RURAL.

II-B FICHAS DE ÁMBITOS DE DESARROLLO.

SUELO URBANO CONSOLIDADO.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN I. NATURALEZA Y CONTENIDO U OBJETO DEL PGOU

ARTÍCULO 1.1.1. OBJETO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS CORRALES.

A) El presente Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Los Corrales adaptada a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y a la Ley del Suelo estatal 8/2007.

De igual forma este Plan General establece las determinaciones precisas para organizar la gestión de su ejecución conforme al ordenamiento jurídico vigente.

B) El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Los Corrales sustituye al Proyecto de Delimitación de Suelo aprobado en 1982 que queda derogado así por la entrada en vigor de este Plan, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas o que resultaren procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística.

Del mismo modo quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados para el desarrollo el anterior planeamiento general, salvo aquellos expresamente incorporados a éste según lo establecido en las Normas Particulares y en las Disposiciones Transitorias.

C) El presente Plan General de Ordenación Urbanística es de aplicación a la totalidad del término municipal de Los Corrales.

ARTÍCULO 1.1.2. NATURALEZA DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

A) El Plan General de Ordenación Urbanística de Los Corrales es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

B) El Plan General de Ordenación Urbanística posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la remisión normativa que la vigente legislación urbanística aplicable en la Comunidad Autónoma de Andalucía efectúa en él, para completar el estudio concreto de la propiedad inmobiliaria.

ARTÍCULO 1.1.3. FINALIDADES Y PRINCIPIOS RECTORES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se configuran como Principios Rectores del presente Plan:

A) La promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado de la Ciudad y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, y a tal fin, el presente Plan, desde una ordenación que procura el uso racional de los recursos naturales, garantiza la disponibilidad de suelo apto para la adecuada dotación y equipamiento urbano, el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para la implantación de actividades económicas.

B) La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad vinculados a la movilidad y eficiencia energética y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.

C) La conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.

D) La subordinación de los usos del suelo y de las edificaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la ordenación urbanística del presente Plan evitando todo intento de especulación.

ARTÍCULO 1.1.4. DIRECCIÓN DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA E INICIATIVA PRIVADA.

A) La gestión urbanística, cuya dirección y control corresponde en todo caso a la Administración, podrá ser asumida directamente por ésta o encomendarse a la iniciativa privada o entidades mixtas.

B) Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada a través de los sistemas de actuación o, en su caso, mediante concesión, según lo previsto en la legislación aplicable.

C) En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, los órganos competentes deberán asegurar la mayor participación de los interesados y, en particular, de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

ARTÍCULO 1.1.5. DOCUMENTACIÓN DEL PGOU: CONTENIDO Y VALOR DE SUS ELEMENTOS.

El instrumento de planeamiento constituido por el PGOU Los Corrales está integrado por los siguientes documentos:

A) Documento I: MEMORIA: Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y sirve para resolver los conflictos entre los distintos documentos o determinaciones del Plan. Se compone de tres Partes:

Parte I-A: MEMORIA DE INFORMACIÓN: Contiene la información y el diagnóstico que ha servido de base para establecer los objetivos y criterios generales.

Parte I-B: MEMORIA DE ORDENACIÓN: Contiene la justificación de las determinaciones y parámetros básicos de la ordenación adoptada por el Plan.

Parte I-C: MEMORIA DE TRAMITACIÓN: Describe las principales incidencias con influencia en la ordenación producidas durante la tramitación administrativa; el resultado de la participación ciudadana y de otras Administraciones implicadas, así como referencia a los convenios urbanísticos suscritos.

B) Documento II: NORMAS URBANÍSTICAS: Las presentes Normas Urbanísticas, constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio. Prevalecen sobre los restantes documentos del PGOU para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento y en cuanto al régimen jurídico propio de las diferentes categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. En base al artículo 10 de la LOUA, las presentes NN.UU. diferencian en su contenido los artículos que corresponden a la «ordenación pormenorizada» que por su naturaleza pueden ser desarrollados mediante «Ordenanzas Municipales» indicado una «(OM)» en su título. Las Normas Urbanísticas se componen de dos partes:

Parte II-A: Constituido por el presente texto articulado de Normas Urbanísticas.

Parte II-B: Fichas de actuaciones de desarrollo del Plan.

C) Documento III PLANOS: Reflejan gráficamente el estado previo y la ordenación propuesta por el Plan. Consta de dos partes:

Parte III-A: PLANOS DE INFORMACIÓN: Tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente el estado de cada tipo de suelo, los datos de partida de territorio y de núcleo que han orientado las propuestas del Plan.

Parte III-B: PLANOS DE ORDENACIÓN: Tienen carácter normativo y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación integral del territorio municipal establecida por el PGOU.

D) Documento complementario para el trámite de Evaluación de Impacto Ambiental: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EsIA): Documento complementario, redactado tramitado simultáneamente al PGOU, a efectos de dar cumplimiento al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. En aplicación de dicha legislación, las medidas correctoras previstas en el propio EsIA o en la Declaración de Impacto Ambiental, tendrán carácter normativo vinculante.

E) Documento complementario del Estudio de Inundabilidad de las Zonas Urbanizables.

F) Todos los anteriores documentos serán vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas de cualquiera de los documentos de ordenación (documentos I-B, II y III-B), que pudiesen aparecer en contradicción con los documentos de carácter informativo, se considerará que prevalecen sobre éstos últimos.

SECCIÓN II. ALTERACIÓN DEL PGOU

ARTÍCULO 1.1.6. VIGENCIA E INNOVACIÓN DEL PLAN.

A) El PGOU tendrá vigencia indefinida a partir de la publicación de su aprobación definitiva, mientras no se apruebe la revisión íntegra que lo sustituya, sin perjuicio de sus eventuales innovaciones que puedan aprobarse en la forma legalmente prevista para ello.

B) El horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de doce años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total.

C) El PGOU podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión (integral o parcial) o mediante su modificación.

ARTÍCULO 1.1.7. RÉGIMEN GENERAL DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN.

A) El Plan General podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión, integral o parcial, o mediante su modificación.

B) A los efectos de valorar el alcance de las eventuales innovaciones del Plan General, se entenderá que son elementos y sistemas fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación integral del territorio, a las partes estructurantes que propone el presente Plan como constitutivas de su modelo, estrategia, objetivos y directrices de su desarrollo territorial.

C) Todo proyecto de Revisión Parcial o Modificación del presente Plan General deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.

D) Toda alteración de la ordenación urbanística que se pretenda realizar mediante Revisión Parcial o Modificación que incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá incorporarse en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

ARTÍCULO 1.1.8. REVISIÓN Y MODIFICACIONES.

A) Procederá la Revisión total anticipada del presente Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que alteren sustancialmente la ordenación estructural, por cualquiera de las siguientes circunstancias:

a. Elección de un Modelo Territorial distinto. A estos efectos se consideran como los elementos determinantes del Modelo Territorial del presente Plan:

Los criterios de clasificación del suelo urbanizable.

El sistema general viario, sin perjuicio de sus ajustes por el planeamiento de desarrollo en los términos previstos en este Plan.

El sistema general de Espacios Libres.

Los criterios de asignación de los usos globales.

La clasificación y criterios de protección del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

b. Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.

El primer supuesto se dará cuando la tasa media de crecimiento interanual de la población de hecho, durante 5 años consecutivos, tenga una desviación superior al 250% del crecimiento previsto en el Plan.

El segundo, cuando se localice ciertas actividades productivas o de servicios de carácter nacional o regional, que modifiquen cuantitativamente la base económica del municipio.

c. Por el agotamiento de la capacidad del Plan: cuando se haya procedido a la ejecución de la urbanización en el 75% de las áreas y sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable sectorizado.

d. Cuando resulte afectado por las determinaciones de un Plan Territorial de superior jerarquía y ámbito, que así lo exigiese.

B) Se entiende por Revisión Parcial aquella que altera sustancialmente el conjunto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural en un ámbito territorial determinado del municipio. De igual modo, se entenderá que es parcial, aquella que tenga por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo. En ningún caso podrá conceptualizarse como Revisión Parcial sino como total-cuando la innovación propuesta tenga incidencia funcional en terrenos localizados fuera de su ámbito o altere el Modelo Territorial adoptado por el presente Plan.

C) El resto de supuestos, constituidos por las innovaciones de carácter singular y puntual, serán consideradas como Modificaciones. Únicamente podrán redactarse y aprobarse aquellas Modificaciones que tengan por objeto la innovación de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de este Plan General, cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en los apartados anteriores.

D) No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la Revisión total o parcial del mismo. A tal efecto, si una alteración puntual afectara a la concepción global de la ordenación prevista por el Plan, o alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por sí sola o por sucesión acumulativa con otras modificaciones anteriores, se considerará revisión.

En todo caso se considerará supuesto de Revisión de Plan, las sucesivas acumulaciones de Modificaciones del Plan General que supongan un incremento del 20% del suelo previsto en el presente Plan con la clasificación de urbanizable, o un incremento del 20% del total de las nuevas viviendas previstas en el mismo.

De igual forma quedan prohibidas las modificaciones que afecten al suelo no urbanizable que supongan la pretensión de incorporar al proceso urbanístico de actuaciones que representen urbanizaciones dispersas

y desvinculadas de las zonas de crecimiento previstas por este Plan, salvo aquellas realizadas en virtud de exigencias de adaptación a previsiones realizadas por el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional o calificadas de interés autonómico de conformidad con las previsiones de Ley de Ordenación del Territorio.

E) No se considerarán modificaciones del Plan:

a. Las alteraciones que, conforme a las previsiones del número 5 del presente artículo y que en mejora de las ordenaciones pormenorizadas potestativas incluidas en el presente Plan, pueda realizar el planeamiento de desarrollo (Planes Especiales y Estudios de Detalle) dentro del margen de concreción que la Ley y este Plan General les reserva para establecer las determinaciones propias de su función según cada clase de suelo, siempre que las mismas no afecten a aquellos criterios, objetivos y directrices que define el presente Plan, de modo gráfico o escrito.

b. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase ni suponga incremento proporcional de la edificabilidad.

c. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, tales como las disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como aquellos que tengan por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Cuando las Ordenanzas de la Edificación incorporen la regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento.

d. La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad con la legislación aplicable.

e. La delimitación de Unidades de Ejecución y determinación de sistemas de actuación, así como la modificación o sustitución de los mismos en los términos dispuestos por la legislación urbanística.

f. La delimitación, conforme al procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo y áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento, así como la alteración de aquellas.

g. La determinación y concreción de los plazos máximos de ejecución del planeamiento dispuestos que se lleve a efecto conforme a la previsión de la normativa urbanística.

ARTÍCULO 1.1.9. ENTRADA EN VIGOR Y EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL.

A) El Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor una vez sea publicada la aprobación definitiva del mismo en la forma prevista en el artículo 41 de la LOUA y haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

B) La entrada en vigor del presente Plan General le confiere los efectos de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad.

ARTÍCULO 1.1.10. USOS Y OBRAS PROVISIONALES.

A) No obstante la obligación de observancia de los Planes, en los ámbitos del suelo urbano y urbanizable pendientes de desarrollo urbanístico y si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare la Administración Municipal, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

B) A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos:

a. La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del plan atendiendo a su desarrollo previsible.

b. El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.

c. Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.

d. La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.

C) El procedimiento de autorización habrá de observar las siguientes exigencias:

a. Solicitud por el interesado reconociendo la potestad del Ayuntamiento a proceder a la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización.

b. La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada a la acreditación ante el Ayuntamiento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia.

ARTÍCULO 1.1.11. EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN.

A) Los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente documento que resultaren disconformes con las determinaciones de uso, ocupación, altura, volumen o alineación, serán calificadas como fuera de ordenación de carácter sustantivo, ya sea integral, diferido o tolerado.

La disconformidad con el resto de determinaciones constituyen un régimen de fuera de ordenación formal, también denominado «fuera de ordenanza».

B) Régimen de fuera de ordenación integral.

Tendrán la consideración de «fuera de ordenación integral», aquellos edificios o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad total o manifiesta con el Plan, bien porque se hallaren actualmente con un uso prohibido que sea preciso eliminar de manera urgente por razones medioambientales o bien porque el Plan prevea en los terrenos un destino público de espacios libres, equipamiento, red viaria o sistemas de infraestructuras. No se integran en este régimen la disconformidad parcial por afección de unas alineaciones públicas cuya ejecución no esté programada en los cinco primeros años de su vigencia.

En estos edificios, construcciones e instalaciones en régimen de fuera de ordenación integral, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino.

Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

No obstante, en el régimen de fuera de ordenación integral, las edificaciones existentes en buen estado y que se encuentren construidas de conformidad con las previsiones del planeamiento vigente en el momento de su materialización, podrán ser destinadas a nuevos usos no molestos siempre que la actividad tenga carácter provisional y para su puesta en funcionamiento no se precise ejecutar obras de reforma o acondicionamiento.

C) El mismo régimen previsto en el punto B anterior será aplicable a las edificaciones susceptibles de ser declaradas en ruina y que además fueran disconformes con el uso o alineación establecida o tuvieran una altura o volumen mayores que los máximos señalados por el presente Plan en los planos o fichas.

D) Régimen de fuera de ordenación diferida.

Los edificios disconformes con las alineaciones exteriores de ejecución no prevista en los primeros cinco años, o bien con disconformidad de alturas con divergencia superior a una planta de las máximas establecidas por el Plan o cuando el uso resulte prohibido por éste, y siempre que se encuentren en estado de conservación aceptable, por razones sociales y económicas, se considerarán en régimen de «fuera de ordenación diferida», pudiendo autorizarse en ellos además de las de mera conservación, las obras parciales y circunstanciales de consolidación en las condiciones establecidas en estas Normas y siempre que no generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación.

En el régimen de fuera de ordenación diferido podrán autorizarse nuevos usos siempre que los mismos sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por el Plan, pudiendo incluso realizarse obras imprescindibles de adaptación de local con expresa renuncia del mayor valor que pudiera generar el cambio de uso.

E) Régimen general de fuera de ordenación tolerado.

En aquellos casos en los que los edificios, que siendo conforme con las alineaciones exteriores, altura y usos previstos por el Plan General, resulten sin embargo disconformes con las condiciones de ocupación, edificabilidad, o de parcela mínima de las normas particulares de la zona en que estuvieran situados, y no sea necesario para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan, se considerarán en fuera de ordenación tolerado, y podrán realizar en ellos todos los tipos de obras de conservación, consolidación y rehabilitación del edificio. Podrán admitirse, incluso, las de reforma y redistribución siempre que no generen aumento de volumen y se renuncie al incremento de su valor de expropiación.

En el régimen de fuera de ordenación diferido podrán autorizarse nuevos usos siempre que los mismos sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por el Plan.

F) Especialidades en el régimen de fuera de ordenación tolerado.

a. Se aplicará el régimen de fuera de ordenación tolerado del apartado anterior cuando la disconformidad con el Plan únicamente lo sea por resultar una divergencia de alturas no superior a una planta con la máxima permitida por el Plan.

b. Si la divergencia únicamente lo es por el incumplimiento de la separación o retranqueo de la edificación al lindero podrán admitirse las obras de rehabilitación, reforma y redistribución, incluso cuando supongan

aumento de volumen siempre que en este último caso no se haya agotado la edificabilidad de la parcela y se renuncie al incremento de su valor de expropiación.

c. De igual forma, si la disconformidad lo es exclusivamente con el cumplimiento de la parcela mínima, podrán admitirse incluso las obras de ampliación si las normas particulares de la zona de ordenanza en que se localizaren lo posibilitan.

G) Régimen de las actividades incompatibles con el modelo urbano y otras molestas.

Conforme al punto B de este precepto, aquellos usos y actividades que sean incompatibles con el modelo urbano quedarán en régimen de fuera de ordenación integral, posibilitándose exclusivamente las obras de conservación previstas en el punto B.

Igual régimen se aplicará a aquellas actividades molestas, insalubres y molestas que resulten incompatibles con la calificación urbanística establecida por este Plan y no puedan ser objeto de medidas de corrección de sus impactos ambientales.

No obstante, si pueden ser objeto de estas medidas de corrección les será aplicable el régimen de fuera de ordenación diferida previsto en el punto B salvo que se encontraran en un ámbito de ejecución urbanística.

H) A aquellas industrias y actividades económicas existentes en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes Normas en situación de «fuera de ordenación», por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, se les aplicará el régimen de fuera de ordenación tolerada permitiéndose su normal desenvolvimiento, posibilitando obras de conservación, consolidación y rehabilitación e incluso las de mejora encaminadas a su renovación y modernización, y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.

Si únicamente se produce una inobservancia de las condiciones de separación de linderos podrán admitirse obras de ampliación siempre que en las instalaciones se cumplan las condiciones de protección ambiental, y contra incendios, y además las obras de ampliación cumplan con el resto de condiciones de la edificación.

I) En general, los usos existentes en edificios fuera de ordenación de carácter sustantivo se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles en la zona.

J) En aquellas áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado a ejecutar de forma sistemática que tengan por finalidad su renovación integral señaladas en las Normas Particulares, en los que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas, si las edificaciones o usos actuales son incompatibles con las determinaciones del planeamiento, se permitirá el normal desenvolvimiento de la actividad hasta tanto no se inicie la actividad de ejecución, pudiéndose realizar en las edificaciones existentes obras de conservación y consolidación, incluso las de mejora siempre que vayan encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

K) De forma transitoria, se considerarán en situación de Fuera de Ordenación Diferida las edificaciones e instalaciones emplazados en cualquier clase de suelo que se hubieran implantado sin licencia de forma clandestina o con licencia declarada ilegal y que pudiendo ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas, no se haya procedido a ello.

La aplicación en estos casos del régimen de Fuera de Ordenación Diferido previsto en el número 4 de este precepto será exigible hasta tanto no se proceda a la regularización de la edificación mediante la obtención de licencia de legalización y cumplimiento de los deberes urbanísticos vinculados a cada una de las clases de suelo y tipología de normalización habilitadas por este Plan.

L) Los edificios y construcciones situados en suelo no urbanizable se aplicarán las reglas de la Disposición Transitoria Segunda de las presentes Normas.

M) Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán «reservas de dispensación» en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación y la mejora del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.

SECCIÓN III. INTERPRETACIÓN Y EJECUTORIEDAD DEL PGOU

ARTÍCULO 1.1.12. INTERPRETACIÓN DEL PGOU.

A) La interpretación del PGOU corresponde al Ayuntamiento de Los Corrales en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de la Junta de Andalucía, conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

B) Los distintos documentos del PGOU integran una unidad coherente cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la literatura que prevalecerá sobre los planos, en relación con el contexto,

con los antecedentes históricos y legislativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

C) Las determinaciones del PGOU se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón a sus contenidos, conforme a los señalados en el artículo anterior, y a sus fines y objetivos, expresados en la Memoria.

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

E) Los datos relativos a los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable, tienen la precisión inherente a la medición realizada sobre una base cartográfica digital del PGOU. En el supuesto de no coincidencia exacta de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos deducible de una cartografía de detalle de acreditada mayor precisión, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del PGOU, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa, manteniendo los datos totales de aprovechamiento del PGOU (superficie edificable, número de viviendas), así como las cifras de reservas de sistemas generales y locales.

F) El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen durante la vigencia del Plan, previo informe técnico jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación y la justificación de la elegida. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a consultas planteadas y será objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

ARTÍCULO 1.1.13. EJECUTORIEDAD DEL PLAN.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva, y si se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se efectúe, carecerá de ejecutoriedad solo en lo que el órgano autorizante la limite con tal reserva.

CAPÍTULO 2. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

SECCIÓN I. ASPECTOS GENERALES

ARTÍCULO 1.2.1. ÓRGANOS ACTUANTES.

A) El desarrollo y la ejecución del PGOU corresponde al Ayuntamiento de los Corrales sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en la LOUA y en las presentes NN.UU.

B) Dentro de sus respectivas atribuciones y competencias, a los demás entes y organismos de la Administración Central, Autonómica y Local corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, la cooperación para el mejor logro de los objetivos que este planeamiento urbanístico persigue, así como el ejercicio de las competencias tutelares o por subrogación que la Ley les conceda.

C) Los Organismos que intervienen en el procedimiento de formación y aprobación del PGOU, en la medida en que pudiese ser de su competencia, se comprometen a cooperar con el Ayuntamiento de Los Corrales, en el desarrollo y financiación de las actuaciones de iniciativa o interés público planificadas, y a incluir en sus programas y presupuestos anuales las partidas presupuestarias correspondientes, para su ejecución durante la vigencia y el orden de prioridades previstos en el PGOU.

ARTÍCULO 1.2.2. DERECHOS Y DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO.

A) En cumplimiento de los preceptos constitucionales y en congruencia con la función social y utilidad pública de la propiedad privada, el presente PGOU otorga, delimita y configura el preciso contenido del derecho de propiedad, condicionado al ejercicio y subordinándolo al interés general, en la forma que las leyes y el planeamiento establece.

B) El ejercicio de las facultades dominicales del derecho de propiedad comporta el deber de contribuir a las cargas, equitativa y proporcionalmente, y recíprocamente el derecho a disfrutar de los beneficios que se deriven de la ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecidas por el presente Plan, mediante la determinación particular de los mismos para cada propietario de suelo, conforme a lo previsto en la legislación vigente.

ARTÍCULO 1.2.3. INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS.

La infracción por los propietarios de sus deberes básicos, o de los plazos previstos para el cumplimiento de los mismos por el planeamiento, o en su defecto, establecidos en la legislación urbanística vigente, facultará

al Ayuntamiento a la expropiación, cambio de sistema de actuación, o sometimiento al régimen de venta forzosa, por incumplimiento de la función social de la propiedad del terreno o construcción afectada.

ARTÍCULO 1.2.4. OBLIGACIONES DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN.

A) Los propietarios de suelo afectados por la ejecución del planeamiento tienen el deber de ceder, equidistribuir y urbanizar en los plazos previstos en el planeamiento. Dicho deber se ejecutará de conformidad a lo establecido en las condiciones de desarrollo del PGOU para cada ámbito, así como en la LOUA.

ARTÍCULO 1.2.5. ORDEN DE PRIORIDADES Y PLAZOS DE DESARROLLO ESTABLECIDOS POR EL PGOU.

Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse para la aplicación y concreción de las determinaciones del PGOU estarán sujetos al orden de prioridad, términos y plazos que en el mismo se establecen para el cumplimiento de obligaciones urbanísticas. Los plazos que se establezcan en los Planes de Etapas de planeamientos de desarrollo, garantizarán el cumplimiento de las citadas prioridades y plazos del PGOU.

B) El PGOU establecen un orden de prioridades y plazos para el desarrollo de cada una de las Unidades de Ejecución y Sectores que se estiman estratégicos para la consecución de los objetivos de este instrumento de planeamiento. Dicho orden se establece en las Fichas reguladoras de cada ámbito en coherencia con los objetivos expresados en la Memoria de Ordenación (I-B).

C) Cada cuatro años el Ayuntamiento, previo inventario del estado de desarrollo de las previsiones de programación del PGOU, podrá revisar dicho Programa y establecer las siguientes determinaciones:

a) Clasificación como suelo urbano consolidado, del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable en el que se hayan alcanzado el cumplimiento de todos los deberes de cesión equidistribución y urbanización conforme a las previsiones del PGOU.

b) En relación con los Sectores de suelo urbanizable que no hayan tramitado en plazo el Plan Parcial, se podrá optar por su clasificación como suelo no urbanizable, o por el cambio a iniciativa y sistema de gestión pública, tanto de la iniciativa de redacción del planeamiento como de la ejecución y gestión; ponderándose en función de la evolución de la demanda y mercado de vivienda en el municipio para optar por la solución que el Ayuntamiento estime más adecuada.

c) En relación con las Unidades de Ejecución en suelo urbano y en suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado, en que no se hayan cumplido los plazos del PGOU o de los Planes de Etapas de los Planes Parciales o Especiales, el Ayuntamiento optará por el cambio a un sistema de gestión pública (cooperación o expropiación).

d) Revisión de los Planes de Etapas de los Planes Parciales para adecuarlos a la demanda en caso necesario, o para reducir sus plazos o ampliarlos motivadamente por razones de evolución de la demanda y el mercado.

Las actuaciones previstas en el apartado C de este artículo, para los supuestos de incumplimiento de plazos de desarrollo previstos en el PGOU o Planes de Etapas de sus planeamientos de desarrollo, se entenderán en todo caso, sin perjuicio de las actuaciones de cambio de sistema o de iniciativa, que el Ayuntamiento puede adoptar en cualquier momento de la vigencia del Plan desde la fecha del efectivo transcurso de los plazos fijados para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas establecidas.

SECCIÓN II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

ARTÍCULO 1.2.6. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Para el desarrollo y ejecución del PGOU y de acuerdo con cada clase de suelo y su régimen previsto en la LOUA, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución material.
- d) Instrumentos de concertación.

SECCIÓN II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

ARTÍCULO 1.2.7. DEFINICIÓN Y CLASES.

A) Se denominan instrumentos de ordenación a aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones de los planes jerárquicamente superiores.

B) El desarrollo y complemento del PGOU se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento previstas en la LOUA, en función del objeto y clase de suelo:

- a) Planes Parciales de Ordenación.
- b) Planes Especiales.

- c) Estudios de Detalle.
- d) Catálogos de Bienes Protegidos.
- C) Figuras complementarias: Ordenanzas Municipales Especiales.

ARTÍCULO 1.2.8. PLANES PARCIALES.

A) El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable sectorizado.

B) También podrán tener por objeto la modificación para su mejora de la ordenación pormenorizada establecida directamente con carácter potestativo por el PGOU para Sectores de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, respetando en todo caso la ordenación estructural y de conformidad con sus criterios y directrices, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del Sector o a la de su entorno inmediato, ni que de cómo resultado una ubicación de los sistemas locales de menor relevancia en la ordenación.

C) Se ajustarán al objeto y determinaciones del artículo 13 de la LOUA y a las condiciones establecidas en el presente PGOU para el desarrollo del ámbito al que se refieran.

ARTÍCULO 1.2.9. PLANES ESPECIALES.

Los Planes Especiales son el instrumento para el desarrollo específico del PGOU en cualquier clase de suelo, con el objeto y determinaciones de los artículos 14, 42 y concordantes de la LOUA, según su finalidad.

ARTÍCULO 1.2.10. ESTUDIOS DE DETALLE.

A) Los Estudios de Detalle, previstos o no en el PGOU, se redactarán con el objeto y determinaciones del artículo 15 de la LOUA.

B) Los Estudios de Detalle, aparte de en los casos en los que así se establece en el PGOU, se redactarán en aquellos supuestos en que el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

ARTÍCULO 1.2.11. CATÁLOGOS DE BIENES PROTEGIDOS.

A) Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbano, arquitectónico, etnográfico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

B) Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección. En la inscripción se reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos les corresponda por aplicación del Plan que complementen.

C) Los Catálogos podrán formar parte integrante del Plan al que complementen o formularse de forma independiente conforme a la remisión que a ellos hagan los instrumentos de planeamiento.

ARTÍCULO 1.2.12. ORDENANZAS MUNICIPALES ESPECIALES.

A) Las Ordenanzas Municipales Especiales en materia de Edificación y de Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por el presente PGOU o por los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en contenidos que no forman parte necesariamente de ellos conforme a la legislación urbanística. El contenido de las Ordenanzas debe ser coherente y compatible con las determinaciones de los Planes.

B) De igual forma, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas Especiales o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación, seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones, así como con aquellos otros asuntos de competencia municipal, como desarrollo de los contenidos de los Proyectos, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y servicios.

C) La tramitación de las Ordenanzas Municipales, en tanto no implique modificación o revisión del PGOU, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 49 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, Ley 7/1985, de 2 de abril, y, en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Los Corrales.

D) Cuando las Ordenanzas Municipales de la Edificación incorporen regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos, ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento.

SECCIÓN III. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

ARTÍCULO 1.2.13. DIRECCIÓN DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA E INICIATIVA PRIVADA.

A) La dirección y control de la gestión urbanística corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento de Los Corrales.

B) Dicha gestión podrá ser asumida directamente por el Ayuntamiento, o encomendarse a Sociedades Públicas de gestión de suelo, a la iniciativa privada o a entidades mixtas, así como a agentes urbanizadores o edificadores-rehabilitadores.

C) Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada en la medida más amplia posible, a través de los sistemas de actuación, o, en su caso, mediante concesión.

ARTÍCULO 1.2.14. EQUIDISTRIBUCIÓN Y DEBERES LEGALES.

La gestión y ejecución del planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, y en las presentes NNUU que garantizan la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquéllos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que el costeamiento y, en su caso, la ejecución de la urbanización.

ARTÍCULO 1.2.15. MODOS DE GESTIÓN.

La gestión de las determinaciones urbanísticas contenidas en las NN.UU. se podrán realizar:

a) Mediante gestión integrada de las unidades de ejecución directamente delimitadas por el PGOU o sus planeamientos de desarrollo, o tras su delimitación, tanto para el suelo urbano como para el urbanizable, cuya gestión se realizará de acuerdo con las disposiciones reguladoras del sistema de actuación en cada caso elegido.

b) Mediante actuaciones aisladas en suelo urbano, urbanizable, o no urbanizable para la obtención de terrenos dotacionales por expropiación forzosa, sin perjuicio de la posibilidad de su obtención por compra, permuta o transferencia de aprovechamiento antes de la iniciación del procedimiento expropiatorio.

c) En los ámbitos de planeamiento incorporado o en curso de ejecución a la aprobación del PGOU, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones contenidas en los mismos, las cuales son asumidas parcial o totalmente según el régimen transitorio regulado.

ARTÍCULO 1.2.16. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

A) La ejecución del PGOU, salvo los supuestos de actuaciones aisladas, se realizará mediante las unidades de ejecución delimitadas o que se delimiten dentro de las respectivas áreas de reparto para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

B) La delimitación de las unidades de ejecución no delimitadas desde el propio PGOU se podrá contener en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, según la clase de suelo de que se trate, sujetándose al procedimiento de formulación de los mismos, o bien realizarse con posterioridad, con arreglo al procedimiento regulado entre otros, por los artículos. 106 de la LOUA y 38.1 del RG.

C) Los ámbitos de los Sectores delimitados por el PGOU se entenderán en principio como ámbitos coincidentes con Unidades de Ejecución, salvo que en el planeamiento o en el procedimiento específico antes aludido se justifique la división del Sector en varias Unidades, en base al equilibrio de aprovechamientos y cargas de urbanización de las Unidades resultantes y compensaciones económicas sustitutivas, en su caso.

ARTÍCULO 1.2.17. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

A) La gestión del planeamiento mediante las unidades de ejecución que se delimiten, se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la LOUA, y en los términos regulados por la mismas: Compensación, cooperación y expropiación.

B) El PGOU establece el sistema de actuación atendiendo a las argumentaciones y prioridades de ejecución, y cuando no lo indicasen, el Ayuntamiento lo fijará con posterioridad según las condiciones y circunstancias que concurran en cada caso.

C) La elección del sistema de actuación, cuando no se contenga en el PGOU o en los instrumentos de planeamiento aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, de acuerdo con los requisitos y procedimientos legalmente previstos. Idéntico procedimiento se seguirá cuando se trate de la modificación de un sistema de actuación previamente elegido.

D) La ejecución mediante el sistema de actuación privada (sistema de compensación), irá en todo caso precedida de la firma de un Convenio Urbanístico con la mayoría suficiente de propiedad que garantice en plazo la ejecución de las previsiones del PGOU para la Unidad o Sector y la contribución que corresponda a

la ejecución de los sistemas generales. Asimismo este sistema de actuación, salvo el supuesto de propietario único, requerirá la constitución de Junta de Compensación.

E) En función del sistema de actuación, la ejecución implicará la tramitación de Proyecto de Reparcelación o de Expropiación, con el contenido previsto en la legislación urbanística y, en su caso, de expropiación forzosa.

SECCIÓN IV. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. ASPECTOS GENERALES

ARTÍCULO 1.2.18. CLASES DE PROYECTOS.

La ejecución material de las determinaciones del PGOU y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante Proyectos Técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De obras ordinarias de urbanización.
- c) De parcelación.
- d) De edificación.
- e) Otras actuaciones urbanísticas.
- f) De instalación de actividades.
- g) Proyectos de Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable.

ARTÍCULO 1.2.19. CONDICIONES GENERALES DE PROYECTOS TÉCNICOS.

A) A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un Proyecto Técnico suscrito por técnico o técnicos competentes, visado por el Colegio Oficial correspondiente, con el contenido y detalle que requiera su objeto, ajustados a las prescripciones establecidas en estas NN.UU. y demás disposiciones de aplicación.

B) El Ayuntamiento podrá formular una Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, en el que, en desarrollo de este Capítulo de las NN.UU., se podrá determinar la documentación correspondiente a las distintas clases de Proyectos y especificar aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad (obras menores), requieran la presentación de documentación simplificada así como un Pliego General de Condiciones Técnicas a las que se deberán de ajustar las obras en el municipio, a tener en cuenta en los Proyectos.

C) El Proyecto Técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ella como parte integrante de la misma. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas, requerirán aprobación municipal y la tramitación correspondiente.

SECCIÓN V. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 1.2.20. DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS GENERALES.

A) Los Proyectos de Urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto detallar y programar, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos de su autor, las obras de urbanización para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en el PGOU para el suelo urbano y urbanizable cuyo desarrollo se realiza a través de Unidades de Ejecución, así como los sistemas generales. También tendrán la consideración de Proyecto de Urbanización aquellos que se redacten para la ejecución integral de todas las determinaciones que se contengan en los Planes Parciales, Planes Especiales y, en su caso, de los Estudios de Detalle en relación con las determinaciones correspondientes a espacios públicos.

B) Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización, o solamente algunas de ellas, cuando las mismas constituyan todas las que estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento que dichos proyectos desarrollen y ejecuten.

SECCIÓN VI. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 1.2.21. DEFINICIÓN.

Son aquellos Proyectos Técnicos que tienen por objeto:

- a) La ejecución de los sistemas generales.
- b) La ejecución por la Administración de las obras no incluidas en unidades de ejecución, estén o no previstas en el planeamiento.
- c) La adaptación de la vía pública.

SECCIÓN VII. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. PROYECTOS DE PARCELACIÓN

ARTÍCULO 1.2.22. PROYECTOS DE PARCELACIÓN.

A) Los Proyectos de Parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de la parcelación urbanística; entendiéndose por tal la definida en el artículo 66 de la LOUA.

B) Los Proyectos de Parcelación se ajustarán en todo caso a las condiciones dimensionales establecidas por las NN.UU., para cada clase y calificación de suelo, debiendo incorporar propuesta de cédula urbanística de cada una de las parcelas resultantes y la especificación expresa de la condición de «indivisible» para aquéllas cuya superficie, tamaño de linderos, o que la aplicación de cualquier otra determinación del PGOU implique la imposibilidad de su segregación, haciéndose constar en su inscripción en el Registro, junto al resto de la descripción registral de la parcela.

SECCIÓN VIII. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 1.2.23. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

A) Se entiende como Proyecto de Edificación, aquél que contiene todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en las presentes NN.UU., y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

B) Los Proyectos de Edificación contendrán como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos, pliegos de condiciones y presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán justificar el cumplimiento de las reglamentaciones técnicas aplicables, e incluirán los complementos documentales previstos en estas NN.UU., para las diferentes clases de obras, así como las exigencias especiales en los que afecten a edificios o entornos protegidos.

C) A los efectos previstos en estas NN.UU., y en la LOUA, los Proyectos determinarán la duración máxima prevista de las obras, reservándose el Ayuntamiento la opción de reducir dichos plazos cuando los Servicios Técnicos Municipales lo estimen justificado, todo ello en orden a limitar las molestias a los ciudadanos en el entorno afectado más próximo a las obras.

D) A los efectos de su definición en Proyectos las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

SECCIÓN IX. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 1.2.24. DEFINICIÓN Y CLASES.

A) A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores, o que se acometan con independencia de los Proyectos que en ellas se contemplan.

B) Estas actuaciones urbanísticas, sin perjuicio de su desarrollo mediante Ordenanza Especial, se integran en los subgrupos de los apartados siguientes:

- Obras civiles singulares: Se entienden por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de Proyectos de urbanización o de edificación.

- Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprenden este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d) Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e) Instalaciones ligeras de carácter fijo, propias de los servicios públicos o, actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- f) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- g) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- h) Instalaciones exteriores, propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- i) Vertederos de residuos o escombros.
- j) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

k) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

l) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas, teleféricos, u otros montajes e instalaciones sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

- Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y a título enunciativo las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y calas.

d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

f) Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares.

g) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

ARTÍCULO 1.2.25. CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Los Proyectos a que se refiere esta sección se atenderán, a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos de estas Normas, y a las que se puedan disponer mediante Ordenanza Especial.

SECCIÓN X. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. PROYECTOS DE INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES

ARTÍCULO 1.2.26. DEFINICIÓN.

A) Se entienden por Proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

B) Los Proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b) Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

SECCIÓN XI. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. PROYECTOS DE ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO NO URBANIZABLE

ARTÍCULO 1.2.27. PROYECTOS DE ACTUACIÓN.

Cuando el presente PGOU posibilite en alguna de las categorías de suelo no urbanizable la realización de obras e instalaciones en las que concurran los requisitos de interés público o necesidad de implantación en dicha clase de suelo, las mismas (salvo que incurriesen en supuesto de necesidad de Plan Especial) requerirán la aprobación de un Proyecto de Actuación según los artículos 41 a 43 de la LOUA.

SECCIÓN XII. INSTRUMENTOS DE CONCERTACIÓN. CONVENIOS URBANÍSTICOS

ARTÍCULO 1.2.28. CONVENIOS URBANÍSTICOS.

A) Para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento podrá suscribir convenios de colaboración con particulares o entidades públicas, tengan éstos o no la condición de propietarios de los terrenos.

B) Dichos convenios no podrán limitar el ejercicio de las competencias de la Administración pública, ni vincular o condicionar la función pública de la actividad urbanística, especialmente la potestad del planeamiento, ni alterar las determinaciones del plan que ejecutan, ni perjudicar a derechos e intereses de terceros y se regirá por los principios de legalidad, transparencia y publicidad, manteniendo los mismos en régimen de consulta pública.

C) En ningún caso podrán dispensar del cumplimiento de los deberes urbanísticos o suponer disminución de los deberes y cargas previstos en el planeamiento.

ARTÍCULO 1.2.29. PUBLICIDAD DE LOS CONVENIOS.

A) El Ayuntamiento creará un registro y un archivo administrativo de convenios urbanísticos, en los que se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo.

B) El ejemplar custodiado en dichos archivos dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios. En virtud del derecho a la información y participación pública en el planeamiento y la gestión, cualquier ciudadano tendrá el derecho a consultar los registros y los archivos de convenios urbanísticos.

TÍTULO 2. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DE SUELO Y DE VIVIENDA

ARTÍCULO 2.1.1. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN.

El Ayuntamiento podrá intervenir en el mercado de suelo y de vivienda del municipio a través de los siguientes instrumentos:

- a) Constitución del patrimonio municipal de suelo.
- b) Delimitación de áreas de tanteo y retracto.
- c) El derecho de superficie.

ARTÍCULO 2.1.2. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

A) La finalidad del Patrimonio Municipal de Suelo es regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

B) La constitución, naturaleza, bienes y recursos, creación de reservas de terrenos, destino y disposición de estos bienes se ajustará a los artículos 69 a 76 de la LOUA.

C) Este concepto se desarrolla en el artículo 2.4.3 de las presentes NN.UU.

ARTÍCULO 2.1.3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO.

El Ayuntamiento podrá delimitar áreas de tanteo y retracto, a los efectos previstos en los artículos 78 a 84 de la LOUA.

ARTÍCULO 2.1.4. DERECHO DE SUPERFICIE.

A) El Ayuntamiento podrá constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad o integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

B) El régimen y plazos se ajustará al artículo 77 de la LOUA.

CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN E INTERVENCIÓN MUNICIPAL SOBRE EL USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 2.2.1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

A) Toda persona tiene derecho a examinar los planes y proyectos urbanísticos, gratuitamente y en horas normales de oficina, con adecuadas condiciones de comodidad y espacio. A tal fin, en las dependencias municipales se dispondrá de copias autenticadas de los citados planes y proyectos.

B) Todo administrado tiene el derecho a recibir información por escrito del Ayuntamiento acerca del régimen urbanístico aplicable a terrenos o edificaciones. A tal fin, se expedirá el documento denominado Cédula Urbanística, con el contenido establecido en el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Dicha Cédula tendrá un mero carácter informativo. Será requisito de la prestación de la información que su solicitud se hubiera realizado con la aportación de los datos necesarios al efecto (identificación del solicitante y de su domicilio, así como de la finca objeto de la información, grafiada sobre cartografía municipal).

ARTÍCULO 2.2.2. COMPETENCIA MUNICIPAL.

A) La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones sobre el mismo al PGOU y a la legislación urbanística aplicable, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

B) La intervención municipal se ejerce mediante los siguientes procedimientos:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Órdenes de ejecución o de suspensión de obras o de otros usos.
- c) Inspección urbanística.

ARTÍCULO 2.2.3. ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA.

A) Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 169 de la LOUA, los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en general cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de

los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

B) la sujeción a licencia urbanística rige, sin excepción, para las personas y entidades privadas y, si así se requiere por la legislación en cada caso aplicable y artículo 170 de la LOUA, para las Administraciones Públicas.

ARTÍCULO 2.2.4. TIPOS DE LICENCIAS Y PROCEDIMIENTOS.

A) Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) De parcelación.
- b) De obras de urbanización.
- c) De obras de edificación.
- d) De otras actuaciones urbanísticas.
- e) De actividades e instalaciones.
- f) De primera utilización u ocupación.
- g) De obras de carácter provisional.
- h) De modificación de usos.

B) Las solicitudes de licencia se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso, dirigidas al Alcalde y suscrita por el interesado o persona que legalmente le represente, indicando lo siguiente:

a) Nombre, apellidos, circunstancias personales, datos del DNI y calidad en que obra el firmante cuando se actúe en representación.

b) Iguales datos referentes al interesado cuando se trate de personas físicas, y razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público, y NIF cuando el solicitante sea una persona jurídica.

c) Situación, superficie e índole de la actividad, obra e instalación para la que se solicita licencia.

d) Las demás circunstancias que de conformidad con lo dispuesto en estas Normas se establecen según el tipo de licencia solicitada.

e) Lugar y fecha.

Las licencias se otorgarán según las previsiones de las presentes NN.UU., en ejecución de la vigente legislación estatal y, en su caso, autonómica. Igualmente se ajustarán a las prescripciones de carácter imperativo, vigentes en el momento de su otorgamiento, que afecten a la edificación y uso del suelo.

Los procedimientos para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase podrán ser objeto de regulación detallada mediante una Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico.

Las solicitudes de licencia para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejados movimientos de tierra en pendientes superiores al 15% o que afecten a una superficie mayor de 2.500 m² o a un volumen superior a 5.000 m³, deberá incluir en el proyecto un estudio necesario para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad del terreno.

ARTÍCULO 2.2.5. LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

A) Está sujeto a licencia municipal todo acto de parcelación según se define en estas Normas, salvo que expresamente se declare su innecesariedad.

B) La licencia de parcelación se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los Proyectos de Reparcelación.

C) Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por segregación o agregación, de parcelas en el suelo urbano o urbanizable, que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior.

D) La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiese lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

ARTÍCULO 2.2.6. LICENCIAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

A) La solicitud de licencia de obras de urbanización, deberá ser acompañada de los siguientes documentos:

- a) Cédula urbanística de la finca sobre la que se solicita licencia, en su caso.
- b) Proyecto de Urbanización, con el contenido requerido por estas Normas.

B) Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme al procedimiento que establezcan las Ordenanzas Municipales al efecto, según lo previsto en el artículo 99 de la LOUA, por lo que las obras detalladas y programadas en los mismos no precisarán de licencia municipal.

No obstante, los Proyectos de Obras Ordinarias que no tengan por objeto el desarrollo integral del planeamiento, así como las obras de mera conservación y mantenimiento, se tramitarán de modo análogo al previsto para las obras de edificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, salvo que se hubiese solicitado licencia para la urbanización conjuntamente con la licencia de edificación, e incluido en la solicitud la documentación señalada en el punto 1 de este artículo.

C) Las garantías a que hace referencia el artículo 46.c del Reglamento de Planeamiento, así como el depósito previsto en el punto anterior de este artículo, responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.

Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

D) Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación suficiente su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma del Acta.

Durante la ejecución de las obras el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística y de vigilancia y control de las mismas de acuerdo con la normativa vigente.

ARTÍCULO 2.2.7. LICENCIAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.

A) Con la solicitud de licencia de obras en los edificios y obras de nueva edificación, se acompañará:

a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, en los casos en que este sea preceptivo.

b) Cédula Urbanística o copia de la contestación oficial a las Consultas o solicitud de Información Urbanística efectuadas, en su caso.

c) Proyecto Técnico y el correspondiente Estudio de Seguridad y Salud (ESS) o Estudio Básico de Seguridad y Salud (EBSS) con el contenido exigible en cada uno de los casos según estas NN.UU., y legislación aplicable.

d) Si las obras comportan, además, ejecución de demoliciones, derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebaje de tierras, deberá acompañarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme a lo expresado en estas Normas.

B) La concesión de licencia de obras de edificación, además de constatar que la actuación proyectada cumple con las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, en particular los requisitos de estas Normas, exige la comprobación y acreditación de los siguientes requisitos:

a) Licencia de parcelación o, en su caso, declaración de su innecesariedad.

b) Contar la parcela con los servicios necesarios para tener la condición de solar salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización, en los casos y de conformidad a lo establecido en estas Normas.

c) La licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, se tramitará previa o simultáneamente a la de obras, en este caso, la licencia de obras quedará condicionada a la adquisición de aquella, sin que puedan comenzar las mismas antes de la concesión de dicha licencia de apertura, salvo que expresamente el promotor renuncie a cualquier indemnización que pueda exigir al Ayuntamiento como consecuencia de la posterior denegación de la licencia de la actividad.

d) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

e) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes NN.UU., del planeamiento de desarrollo y legislación sectorial aplicable.

ARTÍCULO 2.2.8. LICENCIAS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

La realización de los actos correspondientes a otras actuaciones urbanísticas contemplados en estas Normas requerirán, en cuanto no estén amparados por licencia de obras de edificación o urbanización, licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo, en lo que sea de aplicación.

ARTÍCULO 2.2.9. LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES.

A) Estarán sujetas a licencia de actividad las previstas en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (establecimientos industriales y mercantiles), junto con las determinaciones contenidas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, así como en cualquier norma posterior que pudiera regular las actividades sujetas a licencia, u Ordenanza Especial al efecto.

No estará sujeta a esta licencia la vivienda, sus instalaciones complementarias (trasteros, locales de reunión de comunidades, aparcamiento, piscinas, instalaciones deportivas, etc.), la actividad profesional

individual en la propia vivienda (médicos, abogados, psiquiatras, arquitectos, etc.) y, en general, toda instalación que esté al servicio de aquella.

B) La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de la mismas o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere la modificación de la licencia de actividad e instalaciones.

C) La concesión de licencia de actividad está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, de la reglamentación técnica que le fuera de aplicación y de las ordenanzas municipales correspondientes.

D) Cabrá la concesión de licencias de actividad que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad e instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la caducidad de la licencia.

ARTÍCULO 2.2.10. LICENCIAS DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN.

A) Esta licencia tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadoras de las obras o usos correspondientes y de que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

B) Están sujetos a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesaria por haberse producido cambios en la configuración de los mismos, alteración de los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La nueva utilización de aquéllos edificios que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes no regulados en el artículo anterior.

c) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

C) En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de la licencia de ocupación y utilización requiere la acreditación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido de dirección técnico-facultativa.

b) Autorización o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación, cuando así se haya establecido.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia de obras, de actividad, o ambas.

ARTÍCULO 2.2.11. LICENCIA DE OBRAS DE CARÁCTER PROVISIONAL.

A) Sin perjuicio de la obligatoriedad del cumplimiento del PGOU y su planeamiento de desarrollo, el Ayuntamiento podrá autorizar usos y obras de carácter provisional siempre que se verifiquen los siguientes requisitos:

1.º Los terrenos correspondientes deberán encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

a) Estar clasificados como suelo urbano, remitido a PERI o donde el PGOU establezca la necesidad de redactar una figura de planeamiento o gestión para su desarrollo.

b) Estar clasificado como suelo urbanizable.

c) Estar calificados como sistema general adscrito o incluido en suelo urbanizable o no urbanizable.

2.º El propietario deberá aceptar la condición de demoler o trasladar la obra o instalación cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. Dicha condición deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad con carácter previo a la concesión de licencia.

B) En todo caso, la solicitud de licencia deberá justificar su oportunidad, en base a:

a) Las obras e instalaciones no deberán dificultar la ejecución de los Planes lo que se acreditará en función de los plazos previsibles para ello. En cualquier caso, se entenderá que concurre esta circunstancia cuando en suelo urbano remitido a PERI o en suelo urbanizable a desarrollar mediante Plan Parcial, aún no

se hubiese producido su aprobación inicial, o producida hubiesen transcurrido más de dos años sin haberse aprobado provisionalmente el plan.

b) La provisionalidad de los usos y obras previstos que, además, no podrán en ningún caso tener como consecuencia la necesidad de modificar la clasificación del suelo, se justificará en base a su propio carácter y no en función de la precariedad de la correspondiente licencia.

c) La importancia del uso y el coste económico de las obras, en el caso de que por no ser posible su traslado y nueva utilización sea necesaria su demolición.

La oportunidad de la instalación u obra provisional será apreciada por el Ayuntamiento, quien podrá denegar justificadamente la misma.

C) La dedicación de los solares a estos usos y obras provisionales no impide la aplicación al mismo de los plazos legales de edificación.

ARTÍCULO 2.2.12. LICENCIA DE MODIFICACIÓN DE USOS.

A) Deberá solicitarse licencia de modificación de usos si se pretende ejercer en una finca un uso distinto del obligado.

B) No podrá concederse cambio de uso si la finca está fuera de ordenación.

ARTÍCULO 2.2.13. LICENCIA DE OBRA MENOR.

A) Se consideran obras menores aquéllas que no afectan a la estructura, modificación de huecos en fachadas, ni distribución del edificio, tales como las siguientes:

a) Sustitución de puertas y ventanas sin modificar huecos.

b) Reparación de construcción de cielos rasos.

c) Sustitución puntual y reparación de instalaciones.

d) Reparaciones localizadas de enlucidos, enfoscados, pinturas, goteras, y similares.

B) La licencia de obras menores, en ningún caso permite:

Iniciar o cambiar de uso un local.

Colocar andamios, cerramientos, grúas o materiales en la vía pública.

Finalizar o dar comienzo a obras sujetas a licencias conforme a las presentes NN.UU., o legislación urbanística.

Realizar obras donde se haya ordenado expresamente su paralización o respecto a las que se haya iniciado expediente de disciplina urbanística, salvo pronunciamiento expreso.

C) Para obras menores que cumplan los requisitos antes especificados, se presentará para la obtención de licencia:

a) Solicitud con la situación y descripción de las obras a realizar.

b) Memoria descriptiva y gráfica donde se recoja con claridad las actuaciones para las que se solicita licencia.

c) Presupuesto de contrata.

SECCIÓN II. PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE LICENCIA

ARTÍCULO 2.2.14. REQUISITOS DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIA DE OBRA MAYOR.

Solicitada licencia el Ayuntamiento resolverá sobre su otorgamiento, comprobando:

a) Que la solicitud se presenta en plazo.

b) Que el Proyecto presentado se ajusta y es conforme al ordenamiento urbanístico aplicable y, en especial a estas NN.UU.

ARTÍCULO 2.2.15. CONSECUENCIAS DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIA.

A) El órgano municipal competente otorgará licencia cuando se compruebe el cumplimiento de los requisitos previstos, y en consecuencia, siempre que el Proyecto, presentado en plazo o favorablemente resuelto el expediente de declaración de incumplimiento del mismo, sea conforme con el ordenamiento urbanístico aplicable.

B) Las licencias se otorgarán dentro los plazos previstos en el artículo 9.5 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales. El cómputo de los plazos se interrumpirá durante el periodo de tiempo que medie entre los requerimientos de la Administración y el cumplimiento de los mismos por el interesado.

ARTÍCULO 2.2.16. CONDICIONAMIENTO DE LAS LICENCIAS.

A) El acto de otorgamiento de la licencia podrá introducir, por razones de celeridad y eficacia administrativa, cláusulas que eviten la denegación de éstas mediante la incorporación a la misma exigencias

derivadas del ordenamiento vigente y en particular las condiciones a que hace referencia el artículo siguiente, así como las establecidas en estas Normas.

B) Dichas condiciones podrán exigir adaptar, completar o eliminar aspectos de un Proyecto no ajustados a estas Normas siempre que la acomodación de lo solicitado a la legalidad sea posible con facilidad y sin alterar sustancialmente la actuación pretendida.

ARTÍCULO 2.2.17. LICENCIA DE OBRAS CON EFICACIA DIFERIDA.

A) La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un Proyecto Básico (el correspondiente ESS o EBSS), pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el Proyecto de Ejecución completo.

B) El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis meses, caducando expresamente a todos los efectos si en dicho término no se solicita en la debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.

La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del Proyecto Básico si resultara inútil o a la adaptación necesaria para obtener el correspondiente permiso de inicio de obras.

El Ayuntamiento podrá reducir el plazo referido o suspender provisionalmente la concesión de la licencias de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrito a ámbitos determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

ARTÍCULO 2.2.18. MODIFICACIÓN DE LICENCIAS.

Conforme a lo previsto en estas Normas, requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que se pretendan introducir durante la ejecución de las mismas.

ARTÍCULO 2.2.19. TRANSMISIÓN DE LICENCIAS.

Las licencias de obras podrán transmitirse a otros propietarios dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de las mismas.

CAPÍTULO 3. EL DEBER DE CONSERVACIÓN

SECCIÓN I. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

ARTÍCULO 2.3.1. OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN.

A) Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones, carteles e instalaciones publicitarias deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

B) Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos así como las normas de rehabilitación urbana en su caso.

C) El Ayuntamiento, de oficio, o a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

ARTÍCULO 2.3.2. CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN.

Se consideran contenidos en el deber de conservación:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones publicitarias y de toda clase en las condiciones particulares que le sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público.

b) Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, repongan las construcciones a sus condiciones preexistentes de seguridad, salubridad y ornato, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

ARTÍCULO 2.3.3. CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO.

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

a) En urbanizaciones:

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

En urbanizaciones no recepcionadas o las de propiedad privada, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

Los instrumentos de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado, determinarán la obligatoriedad de la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación con la duración mínima regulada para cada tipo de desarrollo en el Título 9.

b) En construcciones:

b.1. Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b.2. Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las instalaciones de agua, gas y saneamiento, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Se mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores, y animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

b.3. Condiciones de ornato: las fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública, vallas instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c) En carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole.

Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole de acuerdo con su naturaleza.

d) En solares:

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato tal y como se detalla en la Sección III.

B) Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza Especial.

SECCIÓN II. DEBER DE CONSERVACIÓN E INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 2.3.4. CONTENIDO NORMAL DEL DEBER DE CONSERVACIÓN.

A) El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

B) Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebase y redunde en la obtención de mejoras o beneficios de interés general.

ARTÍCULO 2.3.5. COLABORACIÓN MUNICIPAL.

A) En los edificios no catalogados si el coste de ejecución de las obras de conservación y rehabilitación rebasara los límites del deber normal de conservación, y existieren razones de interés general que aconsejaren la conservación del inmueble, la Administración Urbanística Municipal podrá, previo acuerdo con el titular, establecer ayudas públicas dirigidas a financiar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble de su demolición y requiriendo la ejecución del conjunto de las obras necesarias.

B) En los edificios en los que sea exigible la rehabilitación, si las obras precisas excedieran del límite del contenido del deber normal de conservación, la Administración estará obligada a financiar el importe a que asciende el exceso.

ARTÍCULO 2.3.6. POTESTADES PÚBLICAS PARA LA INTERVENCIÓN EN EL DEBER DE CONSERVACIÓN.

A) La Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de

su aspecto originario. Para la realización de las obras necesarias se indicará un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que se proceda al cumplimiento de lo ordenado.

B) El plazo para la realización de las obras de conservación o rehabilitación será el establecido en las órdenes de ejecución. En todo caso dicho plazo no podrán exceder de seis meses para las de conservación, y un año, en las de rehabilitación, sin perjuicio de las prórrogas que se otorguen por causas debidamente justificadas.

C) Los propietarios de construcciones y edificios deberán efectuar una inspección técnica de los mismos dirigida a determinar su estado de conservación dentro de los plazos señalados en las Ordenanzas Municipales reguladoras de este deber.

ARTÍCULO 2.3.7. ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE MEJORA PARA SU ADAPTABILIDAD AL ENTORNO.

A) La Administración Urbanística Municipal podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación y de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno en los casos siguientes:

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

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

Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble. C) En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura o cerramiento de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene y la retirada de rótulos y elementos publicitarios instalados en fachadas o en paneles libres por motivos de ornato.

d) Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber normal de conservación que les corresponde, y se complementará o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

ARTÍCULO 2.3.8. INSPECCIÓN TÉCNICA.

Los propietarios de construcciones y edificaciones deberán efectuar una inspección técnica de los mismos conforme a las exigencias de las Ordenanzas Municipales de Inspección Técnica de Edificaciones.

SECCIÓN III. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES

ARTÍCULO 2.3.9. CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN DE SOLARES.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las siguientes condiciones:

a) Vallado: Todo solar en áreas consolidadas deberá estar cerrado por la alineación oficial.

b) No obstante, los solares podrán permanecer sin cerramiento cuando, cumplan las condiciones de salubridad y seguridad, salvo los situados en las zonas calificadas de Casco Tradicional.

c) Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

d) Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

ARTÍCULO 2.3.10. DESTINO PROVISIONAL DE SOLARES.

A) En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

a) Descanso y estancia de personas.

b) Recreo para la infancia.

c) Esparcimientos con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

d) Vallas publicitarias.

B) Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

C) La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

D) Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. En caso de requerimiento por parte del Ayuntamiento para la demolición de lo

construido, sin que se proceda al mismo en plazo, el Ayuntamiento ejecutará subsidiariamente tal acto por cuenta del propietario del terreno.

SECCIÓN IV. LA DECLARACIÓN DE RUINA

ARTÍCULO 2.3.11. RÉGIMEN GENERAL DE LA RUINA.

A) Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, la Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

B) La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

C) Se declarará la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:

a. Cuando el coste de las obras de reparación necesarias para devolver al edificio que esté en situación de manifiesto deterioro a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales sea superior al cincuenta por ciento del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

b. Cuando concurren de forma conjunta las siguientes circunstancias:

1.^a Que se acredite por el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas.

2.^a Que el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra a) anterior, supere el límite del deber normal de conservación.

3.^a Que se compruebe una tendencia constante y progresiva en el tiempo del incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

D) A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de las habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

E) Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de las de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.

F) No se considerarán circunstancias determinantes de la ruina, la sola inadecuación del edificio a la legislación específica sobre viviendas dictada con posterioridad a su construcción.

ARTÍCULO 2.3.12. EL PROCEDIMIENTO GENERAL PARA LA DECLARACIÓN DE RUINA.

A) Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación del inmueble, certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo, la relación de moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera, así como el motivo o motivos en que se base la petición de la declaración del estado de ruina.

B) A la petición de ruina se acompañará:

a. Certificado expedido por facultativo competente conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación en el que justifique la causa de instar la declaración de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble, el nivel de protección en su caso, el estado físico del edificio incorporando planos de planta de la finca, año de construcción del edificio, y se acredite así mismo si éste, en el momento de la solicitud, reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficiente que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

b. Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptados en el edificio o sean preciso adoptar, y en este caso las razones de su no ejecución.

C) A los efectos de constatar la concurrencia de los elementos que definen el supuesto de ruina y, en su caso, la procedencia de la orden de conservación o rehabilitación, se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el coste de las reparaciones necesarias para devolver al edificio presuntamente ruinoso la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales y el valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil (o, en su caso, de dimensiones equivalentes) que el existente.

D) Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la reparación o demolición del edificio, según proceda, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa de técnico competente, las medidas

precautorias, incluidas las obras imprescindibles que procedan, para evitar cualquier daño o peligro en personas y bienes y en general, el deterioro o la caída de la construcción.

E) Iniciado el expediente, los servicios técnicos municipales, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los interesados, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial, y en su caso el desalojo.

F) Si conforme al anterior informe, procede la incoación de expediente contradictorio de ruina, se pondrá de manifiesto al propietario, moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, para que presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa e sus respectivos derechos, sin perjuicio de la adopción en su caso, de las medidas precautorias propuestas por los servicios técnicos municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del inmueble, incluso su desalojo provisional, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio.

G) Se resolverá el expediente con arreglo a alguna de las siguientes declaraciones:

a. Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b. Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva, ordenando la demolición de la misma y la conservación del resto.

c. Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

En la misma resolución se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o incumplimiento del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

H) La declaración de ruina no es obstáculo para la imposición, en la misma resolución que la declare, de obras o reparaciones de urgencia, y de carácter provisional con la finalidad de atender a la seguridad e incluso salubridad del edificio hasta tanto se proceda a su sustitución o rehabilitación conforme a las previsiones del Plan General y los documentos que lo complementen o desarrollen.

I) La declaración de ruina no habilita por sí misma para proceder a la demolición sino que requiere la previa aprobación del proyecto de demolición, que se tramitará de forma simultánea. En la notificación se indicará el plazo en el que haya de iniciarse la demolición.

J) La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes legales que delimitan desde el punto de vista de la función social la propiedad del inmueble. A tal fin toda incoación de expediente de ruina llevará aparejada la apertura de diligencias previas tendentes a realizar las averiguaciones pertinentes sobre posibles incumplimientos del deber de conservar.

K) El régimen de la declaración de ruina contradictoria de los edificios catalogados se regirá por lo previsto en el artículo siguiente, siendo de aplicación supletoria las normas del presente artículo en todo aquello que no resulte contradictorio con las especificaciones establecidas en el mismo.

ARTÍCULO 2.3.13. LA RUINA INMINENTE.

A) Cuando como consecuencia de la inspección efectuada por los servicios técnicos municipales se ponga de manifiesto que un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que presente peligro para las personas o bienes por su inminente derrumbamiento total o parcial, no permitiendo demora en la tramitación del expediente, se declarará el estado de ruina y se acordará lo necesario en cuanto al desalojo de los ocupantes y la seguridad de la construcción, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, así como, en su caso, su total o parcial demolición, todo ello a cargo del propietario o propietarios de la edificación.

B) La declaración de ruina inminente de edificios protegidos se limitará a ordenar la demolición de los elementos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de las personas y ordenará las medidas de preservación del inmueble incluyendo la previsión de la reparación de los elementos retirados.

ARTÍCULO 2.3.14. PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE EDIFICAR O, EN SU CASO, DE CONSERVAR Y REHABILITAR DE LOS EDIFICIOS DECLARADOS EN RUINAS.

En todo caso el plazo máximo para la solicitud de licencia de edificación en las parcelas objeto de una declaración de ruina, será de dos años.

CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 2.4.1. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.

A) Son instrumentos de la política municipal de suelo y vivienda:

1.º El Plan Municipal de Vivienda.

2.º El Patrimonio Municipal de Suelo.

B) Sin perjuicio de la concurrencia de los instrumentos de la política de suelo a los objetivos de la política de vivienda, constituyen instrumentos específicos de esta última.

a. La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.

b. La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.

c. La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

d. El establecimiento como calificación urbanística específica la de vivienda de protección oficial.

ARTÍCULO 2.4.2. EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA.

A) El Ayuntamiento elaborará un Plan Municipal de la Vivienda.

B) El Plan Municipal de la Vivienda, contendrá:

a. Medidas para la promoción y aseguramiento del derecho ciudadano al acceso a la vivienda:

- Establecimiento del plazo temporal que se fija para satisfacer la demanda de viviendas y alojamiento del municipio que en ningún caso podrá superar el período de 10 años. En todo caso será necesaria la participación de la Comunidad Autónoma para asegurar el cumplimiento de esta programación mediante la delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Autonómico de Suelo.

De igual forma se fijará el tiempo de empadronamiento que se exigirá para ser titular del derecho a disfrutar de una residencia digna.

- Establecimiento del procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas en condiciones de igualdad, publicidad y concurrencia (de conformidad con las normas autonómicas) y Normas reguladoras del Registro de Demandantes de Vivienda.

- La distribución entre los diferentes regímenes de vivienda protegida posibilitados por la normativa autonómica del total de terrenos que el presente Plan General califica urbanísticamente con destino a la reserva de viviendas protegidas.

- Suelos con la calificación de Bienestar Social, que conforme a las determinaciones y previsiones de este Plan General, se reservarán para la construcción de alojamientos de promoción pública.

b. Medidas en materia de conservación, mantenimiento y rehabilitación.

ARTÍCULO 2.4.3. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.

A) El Patrimonio Municipal de Suelo constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del presente Plan.

B) El Patrimonio Municipal de Suelo se destinará a las siguientes finalidades:

a. Preferentemente, a adquirir suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b. Posibilitar la ejecución urbanística de actuaciones públicas.

c. Conseguir una intervención pública en el mercado del suelo de entidad para incidir eficazmente en la formación de los precios, garantizando, tanto una oferta de suelo suficiente con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública como con destino a otros usos de interés público o social.

d. Contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

e. La ejecución de actuaciones públicas y el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones de la ciudad consolidada.

f. Por último, a facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

Integran el Patrimonio Municipal del Suelo, entre otros:

a. Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico o en virtud de convenio urbanístico.

b. Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en metálico, en los supuestos previstos en la LOUA.

c. Los terrenos y construcciones adquiridos por la Administración Urbanística, por cualquier título, con el fin de su incorporación al mismo, y en todo caso, los que no sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la Ley 7/2002.

d. Los ingresos obtenidos en virtud de la presentación compensatoria por la autorización de actuaciones de interés social en Suelo No Urbanizable.

e. Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento.

f. Los ingresos obtenidos por las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas.

g. Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

ARTÍCULO 2.4.4. INSTRUMENTOS PARA LA AMPLIACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

A) Integran el Patrimonio Municipal del Suelo, entre otros:

1. Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo:

a. La determinación del sistema de expropiación en unidades de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable.

b. La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.

c. La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo en cualquier clase de terrenos.

d. La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.

2. La prestación compensatoria percibida por la Administración Local en las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable se afectarán a la constitución de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo con la finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o bien llamados a cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

ARTÍCULO 2.4.5. DESTINO DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.

A) El destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo, una vez incorporado al proceso urbanizador y edificatorio, debe realizarse, en todo caso, conforme a su calificación urbanística y a la regulación contenida en el presente artículo.

B) Si la calificación urbanística de los terrenos es la específica de vivienda protegida, en todo caso, el destino de los bienes del Patrimonio Público del Suelo deberán ser el de viviendas de protección oficial o el de otro régimen de protección pública.

C) Si el uso admitido por el planeamiento es el genérico de vivienda, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo, deberán ser destinados a la construcción de Vivienda de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública. No obstante, podrán ser destinadas a otros tipos de viviendas no sujetas a ningún régimen de protección pública, cuando las condiciones particulares de la edificación establecidas por el planeamiento las hagan inadecuadas para ello, debiendo en este caso realizarse la mejor gestión que contribuya a la obtención de recursos para la adquisición de terrenos en lugares apropiados para la implantación de las viviendas protegidas.

D) Si el uso admitido es incompatible con el residencial, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo serán destinados preferentemente a usos declarados de interés público o social siempre que las determinaciones urbanísticas lo permitan.

E) A los efectos anteriores y conforme al artículo 75.1.b. de la Ley de Ordenación Urbanística, se consideran usos de interés social los siguientes:

a. Los usos de actividades económicas, en especial los relacionados con la agroindustria y los hoteleros.

b. Los equipamientos privados y usos integrantes de los servicios privados de interés social.

c. Los usos declarados de interés público por disposición normativa.

d. Otros usos expresamente declarados como de interés público por el Ayuntamiento mediante la aprobación de unas Ordenanzas específicas.

F) En el supuesto previsto en el apartado 4, y no siendo posible destinarlos a los usos previstos en el apartado anterior, a cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del patrimonio público y así se declare expresamente en acuerdo específico por el Ayuntamiento por su interés público o social.

ARTÍCULO 2.4.6. ZONAS PARA LA AMPLIACIÓN DE OTROS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO.

La delimitación de áreas de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Autonómico de Suelo se realizará, preferentemente, en:

a. En las zonas del suelo urbanizable no sectorizado.

b. En los sectores de suelo urbanizable sectorizado que cuenten con una reserva de vivienda protegida superior al 40% de la edificabilidad residencial.

ARTÍCULO 2.4.7. IDENTIFICACIÓN DE ZONAS DE LA CIUDAD CONSOLIDADA PRECISADAS DE ACTUACIONES DE MEJORA A FINANCIAR CON PARTE LOS RECURSOS DEL PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO.

A) A los efectos del artículo 75.2.d) de la LOUA, se consideran zonas degradadas de la ciudad consolidada que precisan la ejecución de actuaciones pública para su mejora, conservación y rehabilitación el ámbito del Casco Histórico.

B) Se establece como importe máximo de los ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo que pueden destinarse a este destinos el 25% del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio público de suelo.

SECCIÓN II. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

ARTÍCULO 2.4.8. SOBRE EL CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES.

Son determinaciones estructurantes del presente Plan General a los efectos del artículo 10 de la LOUA:

- a. La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida.
- b. La distribución cuantitativa en unidades de aprovechamiento, edificabilidades y número de viviendas que de esta calificación se hace en las fichas de las Normas Particulares correspondientes a cada sector o área de reforma interior con el uso característico de residencial.

ARTÍCULO 2.4.9. LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

En aquellos casos en los que en el presente Plan establezca una reserva mínima de viviendas protegidas, únicamente podrá edificarse en las parcelas en las que se concreta esta calificación pormenorizada aquellas vivienda que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en la Ley 13/2005 (o norma que la sustituya), y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.

También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca.

En ningún caso el uso de vivienda protegida podrá ser sustituido por el de vivienda libre.

ARTÍCULO 2.4.10. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN PARA LA UBICACIÓN EN PARCELAS EDIFICABLES DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS.

A) La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

- a. Corresponde al Plan Parcial en los ámbitos del suelo urbanizable sectorizado la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.
- b. El Plan General en áreas de reforma interior en las que establece su ordenación pormenorizada completa, identificando las parcelas o manzanas así calificadas.

De forma supletoria en el caso de que no se llegara a identificar en los planos la parcela o manzana concreta en el que debe materializarse la vivienda protegida en el seno del área o sector, se entenderá que se califica con el uso urbanístico de vivienda protegida aquella manzana edificable de uso residencial del ámbito que cuente con la mayor atribución de edificabilidad de las resultantes de la ordenación.

En aquellos casos, en los que sólo una parte de la edificabilidad total atribuida a la manzana deba destinarse a vivienda protegida, se formulará un Estudio de Detalle para realizar la correspondiente distribución de los volúmenes edificables entre vivienda libre y protegida en el interior de la manzana.

- c. El Plan Especial cuando se redacte con esta finalidad en ámbitos del suelo urbano consolidado.

B) Los Planes Parciales, en su labor propia de concretar la localización de la reserva de vivienda protegida, se ajustarán a los siguientes criterios:

1.º Procurarán asignar la calificación de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponde a la Administración Urbanística Municipal conforme a su derecho a la participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior, se procurará igualmente la asignación de manzana o parcelas independientes localizadas en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.

2.º El resto de las viviendas protegidas que deban adjudicarse a los interesados se procurará igualmente localizarse en parcelas independientes o bien en parcelas que tengan atribuida edificabilidad de vivienda libre, pero cuya división o segregación no sea difícil.

3.º La calificación de viviendas protegidas se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Viviendas vigente en el momento de aprobarse el Estudio de Detalle.

4.º Preferentemente la calificación de viviendas protegidas se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de las redes de transportes públicos, los equipamientos y servicios terciarios.

ARTÍCULO 2.4.11. PLANES ESPECIALES PARA LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

ARTÍCULO 2.4.12. CÓMPUTO DE LA RESERVA MÍNIMA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS Y NÚMERO DE VIVIENDAS TOTALES.

El aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el presente Plan en cada una de las fichas de los sectores y áreas con uso residencial, tendrá el carácter de mínimo.

ARTÍCULO 2.4.13. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

A) Los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración Urbanística Municipal en concepto de participación públicas en las plusvalías que se genere en sectores y áreas de reforma interior que cuenten con el uso residencial se materializará preferentemente, en parcelas calificadas de Viviendas Protegidas, debiendo en el seno del Proyecto de Reparcelación aplicarse el coeficiente de ponderación que en ningún caso será superior al establecido por este Plan para esta calificación urbanística en el cálculo del aprovechamiento objetivo.

El 50% de las viviendas que se prevean en los suelos donde se materialice el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por el citado concepto, habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

B) Los Patrimonios Públicos de Suelo cederán gratuitamente suelo para la construcción de Viviendas de Promoción Pública en Alquiler. En este caso, si las viviendas promovidas fueran enajenadas, el 15 por 100 del importe de la venta deberá ser reintegrado al Patrimonio Público correspondiente.

ARTÍCULO 2.4.14. VINCULACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

A) La concesión de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa Calificación Provisional del Proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización se exigirá la Calificación Definitiva de las Obras.

B) En ningún caso podría producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización, podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.

ARTÍCULO 2.4.15. PLAZOS DE EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS CALIFICADAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

A) El plazo de edificación para las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de tres años a contar desde la finalización de las obras de urbanización. Este plazo podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado éste, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.

B) Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA.

TÍTULO 3. RÉGIMEN DEL SUELO, DIVISIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 3.1.1. DIVISIÓN DEL SUELO EN RAZÓN A SU CLASIFICACIÓN.

1. El presente PGUO, de conformidad con la LOUA y atendiendo a su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, divide el suelo en la totalidad del Municipio de Los Corrales con arreglo a los siguientes criterios:

A) Clasificación del suelo: Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Planeamiento para las distintas áreas, se distinguen:

a) El suelo no urbanizable es aquel que el Planeamiento mantiene ajeno a cualquier destino urbano, confirmando su valor agropecuario y natural o su imposibilidad de incorporación al modelo empleado. Se divide en las categorías siguientes:

- Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural.
- Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica.
- Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación urbanística.

b) El suelo urbanizable está caracterizado por la existencia de un espacio apto para urbanizar, estando destinado por el Planeamiento a ser soporte del crecimiento urbano previsto. Se distinguen dos categorías:

- Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Suelo Urbanizable No Sectorizado.

c) El suelo urbano comprende las áreas definidas por el art. 45 de la LOUA, se establecen las siguientes categorías:

- Suelo Urbano Consolidado.
- Suelo Urbano no consolidado.

B) Suelo de sistemas generales: Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Planeamiento al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio.

ARTÍCULO 3.1.2. DIVISIÓN DEL SUELO EN RAZÓN CALIFICACIÓN.

1. Mediante la calificación, el PGOU determina la asignación zonal de los usos y tipologías característicos y regula el régimen de estos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano.

2. La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y en las de urbano sujetas a desarrollo de la ordenación, es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.

ARTÍCULO 3.1.3. DIVISIÓN DEL SUELO EN RAZÓN A SU GESTIÓN.

1. El PGOU determina y prevé la delimitación de ámbitos de gestión en el suelo urbano y urbanizable en los siguientes supuestos:

- Áreas de reparto, como unidad de equidistribución de cargas y beneficios, tanto en suelo urbano no consolidado, como en suelo urbanizable sectorizado, a efectos de fijar para cada uno de ellos el aprovechamiento medio.
- Sectores, como unidad de planeamiento en suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado.
- Unidades de ejecución continuas, y discontinuas para reparto de cargas urbanísticas.
- Actuaciones simples o asistemáticas en suelo urbano, cuando no se actúe mediante unidades de ejecución.

2. En el suelo destinado a sistemas generales, el PGOU delimita los ámbitos de ejecución y gestión para el desarrollo de los diferentes sistemas previstos.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS

SECCIÓN I. SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES

ARTÍCULO 3.2.1. DEFINICIONES.

1. Los Sistemas Generales son el conjunto de elementos integrantes de la estructura general y orgánica del territorio, cuyo ámbito de utilización se ejerce a escala municipal o superior y, en particular, se refieren a comunicaciones y equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras básicas del territorio.

2. Los Sistemas Locales son el conjunto de elementos, cuyo ámbito de utilización, en razón de su tamaño y carácter, se limita a una parte concreta del núcleo urbano (existente o en planeamiento), y se refieren a los usos de red viaria, infraestructura y al denominado «equipo público» constituido por parques y jardines, áreas peatonales y equipamientos, según se define en las Normas Reguladoras de los Usos de las presentes NN.UU.

ARTÍCULO 3.2.2. TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.

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

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso y servicio que determinan las presentes NN.UU.

3. Los terrenos afectados por sistemas locales o generales, que a la entrada en vigor del presente Planeamiento sean de titularidad privada, deberán adscribirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su

patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el PGOU, pudiendo ser expropiados u ocupados directamente por el Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

SECCIÓN II. SISTEMAS LOCALES

ARTÍCULO 3.2.3. ELEMENTOS DE LOS SISTEMAS LOCALES.

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

ARTÍCULO 3.2.4. OBTENCIÓN DEL SUELO PARA LOS SISTEMAS LOCALES.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos por el propio Planeamiento.

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o Entidad actuante para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará:

a) Si la gestión es a través del instituto expropiatorio, a la extensión del acta de ocupación.

b) Si el sistema de actuación es el de compensación o el de cooperación, por subrogación real a la aprobación de los proyectos de compensación o reparcelación, o, en su caso, cuando se produzca el acuerdo declarando la innecesariedad de tales proyectos.

c) Si la gestión se realizara mediante la reparcelación, a la aprobación del proyecto de reparcelación.

3. Los terrenos destinados a sistemas locales incluidos en una unidad de ejecución son de cesión obligatoria y gratuita.

4. Los terrenos destinados a sistemas locales no incluidos en unidades de ejecución se obtendrán:

a) Mediante transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por su titularidad conforme a la legislación urbanística. Acuerdo que habrá de ser inscrito en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento y que producirá la afectación del terreno al uso previsto en el planeamiento.

b) En defecto del anterior procedimiento, por expropiación u ocupación directa.

SECCIÓN III. SISTEMAS GENERALES

ARTÍCULO 3.2.5. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN E IDENTIFICACIÓN.

1. Constituyen los sistemas generales en la ciudad los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establece el PGOU, conforme al modelo de desarrollo que adopta para el municipio de Los Corrales.

2. Los sistemas generales definidos por el PGOU se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en el plano de su competencia.

3. En la estructura general del territorio, el PGOU especifica los sistemas generales a que se refiere el art. 25 del RP, identificando cada uno de sus elementos y calificación en el plano de su competencia mediante una trama específica y un código que distinguen los usos a que se vincula cada elemento según estas Normas.

ARTÍCULO 3.2.6. CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS.

Los Sistemas se clasifican en los siguientes grupos:

a) Sistema Viario:

1) Sistema General Viario (SGV).

2) Sistema Local Viario (SLV).

b) Sistema de Equipamiento Comunitario:

1) Sistema General de Equipamiento (SGEQ).

2) Sistema Local de Equipamiento (SLEQ).

c) Sistema de Áreas Libres:

1) Sistema General de Áreas Libres (SGEL).

2) Sistema Local de Áreas Libres (SLEL).

ARTÍCULO 3.2.7. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los Sistemas Generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen, en su caso, en las fichas o condiciones particulares que estas Normas establecen. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Parciales o Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.

2. En la ficha correspondiente se determinan aquellos elementos de los Sistemas Generales cuya ordenación, regulación y ejecución, el PGOU prevé que se someta a su desarrollo posterior a través de la formulación de un Plan Especial. Los objetivos y determinaciones que el PGOU señala para el desarrollo posterior de estos elementos, se contienen en las fichas que se incorporan a las presentes Normas con tal fin. Esta determinación no supone limitación alguna en la facultad municipal de sujetar a Plan Especial la ejecución de cualquier otro elemento de los Sistemas Generales.

3. Entre tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el número precedente, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones contenidas en la referente ficha, se ajustará a las normas que se refiere el apartado 1 del presente artículo y en especial a las condiciones de suelo, especificaciones de edificabilidad y demás condiciones vinculantes que aparezcan en la propia ficha, particularmente a las que hagan referencia a otros elementos de los sistemas generales que estén vinculados a un uso distinto al dominante recogido por aquella para el elemento que desarrolle.

4. Del mismo modo, y respecto a determinados elementos de los Sistemas Generales, el PGOU contiene unas recomendaciones para su ejecución, que serán tenidas en cuenta por el Plan Parcial o Especial que contenga la ordenación de dichos elementos.

5. Los elementos de Sistemas Generales interiores a los sectores de suelo urbanizable delimitados por el PGOU, requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores.

6. Los elementos de Sistemas Generales interiores a las áreas del suelo urbano que el PGOU remite al planeamiento especial de reforma interior requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación del correspondiente Plan Especial, sin perjuicio de la facultad municipal prevista en el apartado precedente.

ARTÍCULO 3.2.8. TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determina el presente PGOU y deberán transmitirse al Ayuntamiento, con las salvedades y condiciones que más adelante se determinan.

2. Los terrenos de Sistemas Generales fijados por el PGOU que tengan en la actualidad un uso coincidente con el previsto por el Planeamiento para el sistema general afectado, deberán transmitirse al Ayuntamiento o entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

3. Los terrenos afectados por Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulen en las presentes NN.UU. de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

ARTÍCULO 3.2.9. PROCEDIMIENTO DE OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

1. El PGOU programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada. La cesión de estos suelos será obligatoria y su gestión se efectuará bien por expropiación o bien por ocupación directa.

2. Las previsiones del PGOU respecto a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente especificadas en el Plano de régimen de Suelo y Gestión.

3. Estas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los Sistemas Generales.

4. La tramitación al Ayuntamiento de los terrenos destinados a Sistemas Generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:

a) Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa, cuando sea este el procedimiento seguido para su obtención, o por ocupación directa.

b) Gratuitamente por subrogación real, a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación en los demás supuestos.

ARTÍCULO 3.2.10. CRITERIOS DE VALORACIÓN.

1. A efectos de las actuaciones expropiatorias que tengan por finalidad la obtención de suelo destinado a sistemas generales, adscrito este para su valoración a la clase de suelo que corresponda en atención y por analogía de sus circunstancias materiales, los criterios de valoración se determinarán en función de los aprovechamientos correspondientes.

SECCIÓN IV. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EN SU OBTENCIÓN AL SUELO URBANO

ARTÍCULO 3.2.11. OBTENCIÓN POR EXPROPIACIÓN FORZOSA.

1. Se aplicará la expropiación forzosa, en suelo urbano, para la obtención de Sistemas Generales.
2. El aprovechamiento urbanístico que se tendrá en cuenta para la determinación del justiprecio será el resultado de referir a su superficie el 75% del aprovechamiento de referencia para determinar el susceptible de apropiación en suelo urbano, según estas Normas.

ARTÍCULO 3.2.12. OCUPACIÓN DE TERRENOS DE SISTEMAS GENERALES.

1. Procederá la ocupación directa para la obtención de Sistemas Generales cuando no se hayan obtenido por expropiación conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística.
2. La ocupación directa irá precedida de la determinación por parte del Ayuntamiento, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar.
3. Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a ser indemnizados en los términos establecidos en la legislación correspondiente, por el periodo de tiempo que medie desde la ocupación de sus terrenos hasta la aprobación definitiva del instrumento de redistribución correspondiente.

SECCIÓN V. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EN SU OBTENCIÓN AL SUELO URBANIZABLE

ARTÍCULO 3.2.13. ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS Y ADJUDICACIÓN DE EXCESO DE APROVECHAMIENTO.

1. Los sectores de suelo urbanizable en los que el PGOU fijan un aprovechamiento superior al tipo que correspondan, a su programación, tendrá adscritos para su obtención, por ocupación directa o expropiación, las superficies de suelo destinados a Sistemas Generales que para cada sector se establezcan con cargo al exceso de aprovechamiento.
2. Los Planes Parciales deberán especificar en estos supuestos la cuantía del exceso, a efectos de adjudicar dicho exceso tras las oportunas operaciones de reparcelación o compensación, a los propietarios de suelo destinados a sistemas generales que no sean objeto de expropiación, o a la administración actuante, en otro caso. Estas adjudicaciones se distribuirán entre las distintas unidades de ejecución en que necesariamente se divide el sector en proporción al exceso de aprovechamientos que corresponda a cada uno de ellos. En todo caso, las unidades de ejecución proporcionarán con cargo a su exceso de aprovechamiento, la totalidad de los terrenos destinados a sistemas generales interiores al sector.
3. El Ayuntamiento, al aprobar definitivamente los distintos Planes Parciales, adscribirá a cada unidad de ejecución los terrenos destinados a Sistemas Generales exteriores al sector para compensar su exceso de aprovechamiento.

ARTÍCULO 3.2.14. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

1. Los propietarios de terrenos destinados a Sistemas Generales que conforme al PGOU estén adscritos al suelo urbanizable, carezcan de aprovechamiento, serán compensados, si no son objeto de expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en unidades de ejecución que tengan exceso de aprovechamiento real al susceptible de apropiación.
2. A estos propietarios de terrenos con aprovechamiento cero se les compensará en el oportuno procedimiento de reparcelación o compensación, con la superficie correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar el ochenta y cinco (85%) del aprovechamiento tipo correspondiente.
3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelaria o de compensación en la unidad o unidades de ejecución en que hayan de hacer efectivos sus derechos a partir del momento de la ocupación de los terrenos de su propiedad por el Ayuntamiento, quedando sujeto en todo caso a la obligación que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.

ARTÍCULO 3.2.15. OCUPACIÓN DE TERRENOS DE SISTEMAS GENERALES.

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a Sistemas Generales por el PGOU sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en la unidad de ejecución en el que, por tener exceso de aprovechamiento con relación al de todo el suelo urbanizable, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los sistemas generales.
2. El procedimiento de ocupación de los terrenos será el establecido en los artículos correspondientes de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía LOUA.
3. Los propietarios de terrenos destinados a Sistemas Generales en los que se hayan producido la ocupación quedarán integrados de oficio en el procedimiento compensatorio o reparcelario correspondiente a

la unidad de ejecución en que hayan de ejercitar sus derechos, cualquiera que sea el estado en que aquel se encuentra.

4. En tanto se produzca la ocupación de los terrenos de sistemas generales, el Ayuntamiento actuará como titular fiduciario de los mismos, tanto en los procedimientos compensatorios o reparcelatorios correspondientes, como en las cesiones correspondientes a aquel exceso, contribuyendo en lo necesario, a costa de la adjudicación que a tales propietarios corresponde, a los costes de urbanización de la unidad de ejecución. Esta contribución a los costes de urbanización podrá ser igualmente asumida por la Junta de Compensación o por un único propietario de la correspondiente unidad de ejecución, conforme al artículo 177.1 del RGU, tanto en el caso de que se haya producido la ocupación de suelo destinado a sistemas generales como en el supuesto de que esté pendiente.

ARTÍCULO 3.2.16. OBTENCIÓN DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA DE SISTEMAS ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE.

1. Si el Ayuntamiento expropiase terrenos destinados a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable, el justiprecio se fijará con arreglo a su valor urbanístico. Este valor se determinará en función del cincuenta por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

2. En estos casos, el Ayuntamiento se subrogará en los derechos y obligaciones del expropiado señalados en el apartado anterior.

SECCIÓN VI. SISTEMA VIARIO

ARTÍCULO 3.2.17. DEFINICIONES Y TIPOS.

1. Es el destinado al uso viario según se define en las Normas Reguladoras de los Usos de esta Normativa Urbanística.

2. Está constituido por el Sistema General viario y completado por el Sistema Local correspondiente.

ARTÍCULO 3.2.18. SISTEMA GENERAL VIARIO (SGV). DEFINICIÓN Y CONCEPTOS.

1. Constituido por los elementos del sistema viario que se grafía en el Plano de Ordenación de la Estructura General y Orgánica del Territorio.

2. Los tipos y vías establecidos en estas NN.UU. en atención a la función y servicios que prestan, son los siguientes:

a) Carreteras Principales: son fundamentalmente las Carreteras del Estado y de la Junta de Andalucía que estructuran el sistema viario en el ámbito regional.

b) Carreteras Secundarias: son el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del Término entre si y en el ámbito comarcal.

c) Caminos Principales: son los que posibilitan las actividades productivas del Término Municipal.

d) Caminos Secundarios: son los que dan acceso a grupos reducidos de viviendas o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos. Son también caminos secundarios el resto de caminos públicos, aunque no aparezcan grafiados en los planos por su escasa significación.

e) Vías Pecuarias: sistema que recoge la antigua red de caminos ganaderos que posibilita la trashumancia a través de suelo público.

ARTÍCULO 3.2.19. DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN DEL SGV.

Se redactarán Planes Especiales para la ejecución de todos los elementos de nueva ordenación, pertenecientes a dicho Sistema sin perjuicio de los que se formulen independientemente de los mismos.

ARTÍCULO 3.2.20. CONDICIONES DE USO DEL SGV.

1. En general sólo se permite el uso de red viaria que incluye los complementarios al mismo, tales como estaciones de servicio, instalaciones de mantenimiento, almacenes de maquinaria y estaciones de autobuses, así como aparcamiento al aire libre. En cualquier caso estos usos se establecerán de acuerdo con la normativa propia del Organismo que ostente su dominio y en los de nueva creación de acuerdo con las determinaciones del Planeamiento que los desarrolle.

2. En aquellos elementos bajo dominio del Ayuntamiento podrán permitirse los usos recreativos, comerciales y socio culturales, dentro de las áreas peatonales. Estarán sujetos a Licencia.

ARTÍCULO 3.2.21. URBANIZACIÓN DEL SGV.

1. La ejecución material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se realicen con arreglo al Planeamiento que los desarrolla.

2. Los Organismos actuantes cumplimentarán las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

ARTÍCULO 3.2.22. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

1. Las condiciones a que habrán de ajustarse las instalaciones provisionales serán las definidas por el Organismo que ostente el dominio, en el caso de que sea el Ayuntamiento serán definidas en cada caso por la Oficina Técnica Municipal.

2. Las instalaciones que se permiten con carácter permanente se ajustarán, en el suelo urbano, a los siguientes parámetros:

a) Estación de servicio:

- Tipo de edificación: exenta.

- Ocupación máxima: 20%.

- Altura máxima: 1 planta.

- Separación a linderos: 5,00 metros.

b) Estación de autobuses:

- Tipo de edificación: Alineada a vial en parcela exenta.

- Ocupación máxima: 100%.

- Altura máxima: 2 plantas.

c) Almacenes de maquinaria y mantenimiento:

- Tipo de edificación: alineada a vial.

- Ocupación máxima: 80%.

- Altura máxima: 2 plantas.

- Retranqueo obligatorio: Se retranquearán obligatoriamente de la vía principal 5,00 metros.

3. El Ayuntamiento podrá cambiar las anteriores condiciones de edificación, para poder adaptarse a las condiciones singulares de cada caso, sin que ellos suponga modificación del PGOU.

ARTÍCULO 3.2.23. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL SGV.

1. Se definen a continuación, para todos los elementos, existentes o de nueva ordenación, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a cada uno de ellos. Dichas condiciones se refieren en particular al suelo no urbanizable, ya que en suelo urbanizable serán fijadas por los respectivos Planes Parciales que desarrollan estas NN.UU. y en suelo urbano, por la Normativa correspondiente del mismo.

2. A ambos lados de los elementos viarios se establece una franja de terreno de anchura variable, que constituye su zona de protección y comprende, además de la zona de ocupación y dominio público, la zona de servidumbre y la zona de afección, en las cuales no podrá efectuarse construcción, obras u ocupación alguna sin autorización del Organismo Titular o administrador del mismo.

3. Se define una distancia de edificación medida desde el borde de la calzada, que limita con carácter general la proximidad de las edificaciones a las citadas vías.

4. Con respecto a las carreteras a las que es de aplicación la legislación correspondiente, en el croquis adjunto se especifican las amplitudes de las zonas aludidas y las correspondientes distancias de edificación.

5. Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre (artículo 81.2 del Reglamento General de Carreteras) por lo que a carreteras se refiere y a menos de 5 m del eje de los caminos.

6. Por lo que se refiere al resto de caminos que no puedan considerarse como carretera según lo anterior, serán de aplicación las limitaciones de uso y defensa particulares que están establecidas y les sean de aplicación y en su defecto, la zona de protección será de 10 m medidos desde el eje del camino, para los caminos principales y de 8 m para los caminos secundarios.

7. En las Vías Pecuarias, la zona de protección coincide con el dominio público definido en el correspondiente Proyecto de clasificación. La amplitud de la zona será pues del ancho legal expresado en el proyecto, salvo las enajenaciones de terrenos sobrantes que se hubiesen afectado.

Este ancho legal será el siguiente:

Cañadas Reales: 75,22 m

Cordeles: 37,61 m

Veredas: 20,89 m

Coladas: Variable (según proyecto).

8. Los elementos anexos a estas vías pecuarias tales como descansaderos, abrevaderos y majadas estarán igualmente protegidas en la extensión superficial que señale el citado Proyecto de Clasificación.

9. Para las vías de comunicación que constituyan propuesta de planeamiento, la zona de protección está constituida por la expresamente señalada en los planos y en ella se prohíbe todo uso que no tenga carácter

agrícola incluyéndose en la prohibición cualquier tipo de edificación. Una vez construida la vía propuesta que se trate, será de aplicación lo dispuesto en los números anteriores de este artículo, en la forma que corresponda.

ARTÍCULO 3.2.24. SISTEMA LOCAL (SLV) . DEFINICIÓN.

1. Constituido por los restantes elementos del sistema viario no incluidos como parte del Sistema General: comprende la red viaria interna de los núcleos urbanos, integrada por avenidas, calles y plazas, formadas por calzadas, aceras y paseos peatonales.

2. En los planos de Ordenación: Red Viaria, se grafían tanto los elementos existentes como los de nueva ordenación tanto en suelo urbano como en su caso, en el suelo urbanizable. En este segundo caso las vías señaladas con las secciones mínimas de calzada que se han acotado, constituirán el soporte de la ordenación que podrá ser completada por los Planes Parciales.

ARTÍCULO 3.2.25. TITULARIDAD Y DOMINIO PÚBLICO.

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser titularidad y dominio público ejercido por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de algunos de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas colaboradoras de Conservación correspondientes.

2. Los espacios restantes susceptibles de esta utilización, situados en parcelas que el planeamiento califica como edificables por ser sobrantes de edificación, podrán ser de titularidad y dominio privado si forma parte de la propiedad horizontal de los inmuebles a que dan servicio. Si desde ellos se accediera a diferentes propiedades catastrales habrán de pasar a titularidad y dominio público.

ARTÍCULO 3.2.26. DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN DEL SLV.

1. En suelo urbano, los Planes Especiales y Estudios de detalle completarán la ordenación del PGOU en suelo urbanizable, serán los Planes Parciales los que completen y precisen la ordenación de la red viaria con el ámbito de su sector.

2. Su programación, ligada a la ejecución de Unidades de Ejecución en el suelo urbano y a la redacción de Planes Parciales y ejecución de los mismos en el suelo urbanizable, se determina en los apartados correspondientes de esta Normativa Urbanística.

ARTÍCULO 3.2.27. CONDICIONES DE USO DEL SLV.

El uso exclusivo será de red viaria. En las áreas peatonales podrán autorizarse los recreativos socio-cultural y comerciales, previa Licencia Municipal.

ARTÍCULO 3.2.28. URBANIZACIÓN DEL SLV.

1. La realización de las obras de los elementos de nueva creación y la modificación o reparación de los existentes se hará de acuerdo con los Proyectos de Urbanización que se redacten en el suelo urbano para la ejecución de las Unidades de Ejecución, en el suelo urbanizable en ejecución de los Planes Parciales.

2. En todo caso se ajustarán a las determinaciones de las Normas Técnicas de Urbanización de estas NN.UU.

ARTÍCULO 3.2.29. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DEL SLV.

1. Se prohíbe la edificación con carácter permanente, las instalaciones provisionales se ajustarán a lo definido en cada caso concreto por los servicios Técnicos Municipales.

SECCIÓN VII. SISTEMA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ARTÍCULO 3.2.30. DEFINICIONES Y TIPOS.

Constituido por el conjunto de elementos destinados al servicio público para la realización de actividades formativas, culturales, recreativas y, en general todas las que posibilitan el desarrollo de la personalidad humana, en forma colectiva, en el medio urbano. Está integrado por el Sistema General de Equipamiento Comunitario que se complementan, a su vez por el Sistema Local correspondiente.

ARTÍCULO 3.2.31. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO (SGEQ). DEFINICIÓN.

Constituido por todos los elementos que se grafían en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio y de Estructura Urbana del núcleo de Los Corrales.

ARTÍCULO 3.2.32. PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN DEL SGEQ.

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación, y la modificación en su caso de los ya existentes, se redactarán en desarrollo del PGOU, sin perjuicio de los que puedan formularse independientemente del mismo, Planes Especiales por el Organismo que ostente la titularidad.

ARTÍCULO 3.2.33. URBANIZACIÓN DEL SGEQ.

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales a cuya ejecución corresponda, habiendo de cumplir como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Obras de Urbanización de estas NN.UU. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

ARTÍCULO 3.2.34. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DEL SGEQ.

1. Para los elementos del S.G. de equipamiento comunitario existentes en suelo urbano, se respetarán sus condiciones particulares de edificación. Los de nueva ordenación se adaptarán a la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma. Tendrán en cuenta los límites máximos de altura y edificación de las ordenanzas particulares que les correspondan. Los Planes Especiales podrán establecer condiciones especiales.

2. Para los elementos de nueva ordenación regirán, igualmente, las normativas específicas y se adaptarán a las siguientes condiciones de edificación:

Educativo, sanitario y comercial:

Tipo de edificación exenta.

Ocupación máxima: 40%.

Edificabilidad: 1 m²t/m²s.

Separación a linderos: 5,00 m

Deportivo:

Tipo de edificación exenta.

Ocupación máxima: 10%.

Edificabilidad: 0,12 m²t/m²s.

Altura máxima: 2 plantas.

Separación a linderos: 3,00 m

Lúdico recreativo:

Tipo de edificación: alineada.

Ocupación máxima: 50%.

Edificabilidad: 1 m²t/m²s.

Cementerio:

Ocupación máxima: 40%.

Edificabilidad: 0,5 m²t/m²s.

Altura máxima: 10,00 m

3. El Ayuntamiento podrá aprobar modificaciones a las condiciones de edificación, para poder adaptarse a las condiciones singulares de cada caso, sin que ello suponga modificación del PGOU.

4. En suelo no urbanizable las condiciones de edificación son las reguladas en la normativa correspondiente.

ARTÍCULO 3.2.35. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL SGEQ.

1. Solamente se determina protección, sobre suelo no urbanizable, como prohibición de la edificación en los terrenos colindantes a los cementerios.

2. Dicha prohibición afecta a los terrenos situados a una distancia menor de 50 m del perímetro exterior de dicha instalación (Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria). Se exceptúan de la prohibición las edificaciones directamente ligadas al uso agrícola, tales como almacenes, graneros, o de uso similar.

ARTÍCULO 3.2.36. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SLEQ). DEFINICIÓN.

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.

2. Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los Planos de Ordenación de la Estructura Urbana del núcleo, del PGOU que se completarán con los de los Planes Parciales que las desarrollen.

3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por el PGOU lo son a fin de ser incluidos en Unidades de Ejecución que posibilite su obtención. También se grafían en algunos casos la forma y localización, obligatoria o con carácter indicativo, según se especifique, de los correspondientes al suelo urbanizable y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

ARTÍCULO 3.2.37. PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN DEL SLEQ.

1. Ningún elemento del Sistema Local de equipamiento estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, alguno de ellos proviene de su determinación por Planes Parciales en suelo urbanizable.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano, mediante su ejecución por unidades de ejecución, y en suelo urbanizable, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales.

ARTÍCULO 3.2.38. CONDICIONES DE USO DEL SLEQ.

1. En cuanto a los elementos ya existentes en particular para cada uno de ellos, la normativa específica de la instalación que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma.

2. Para los elementos de nueva ordenación regirán igualmente, tales normativas específicas además de las restricciones que sobre las mismas establezcan los Planes Especiales o Parciales que los determinan.

ARTÍCULO 3.2.39. URBANIZACIÓN DEL SLEQ.

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Parciales a cuya ejecución correspondan, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de urbanización de estas NN.UU. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

ARTÍCULO 3.2.40. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DEL SLEQ.

1. Para las instalaciones existentes o de nueva creación en suelo urbano regirán los parámetros de la zona en que se enclaven, siéndoles de aplicación la Ordenanza correspondiente de aquella, pudiéndose aumentar, si fuera preciso, la ocupación de la parcela o incluso la altura, si se trata de parcela exenta, en una planta.

2. Aquellas que provengan de su determinación por Planes Especiales en suelo urbano, o Parciales en suelo urbanizable, se regirán según las condiciones que se fijen en los mismos.

3. El Ayuntamiento podrá cambiar las condiciones de edificación, para poder adaptarse a las condiciones singulares de cada caso, sin que ello suponga modificación del PGOU.

SECCIÓN VIII. SISTEMA DE ÁREAS LIBRES

ARTÍCULO 3.2.41. DEFINICIÓN Y TIPOS.

1. Destinado al uso de espacios libres en general que incluye parques forestales, parques urbanos, jardines y áreas peatonales.

2. Está constituido por el sistema General de Áreas Libres (SGEL) que se cumplimenta por el Sistema Local correspondiente (SLEL).

ARTÍCULO 3.2.42. SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES (SGEL). DEFINICIÓN.

Constituido por todos los elementos de este Sistema que se grafian en el plano de Estructura General y Orgánica del territorio y en los de Estructura Urbana del núcleo, del PGOU.

ARTÍCULO 3.2.43. PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN DEL SGEL.

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación y la modificación, en su caso, de los ya existentes, se redactarán en desarrollo del PGOU, sin perjuicio de los que puedan formularse independientemente de la misma, los Planes Especiales correspondientes.

ARTÍCULO 3.2.44. CONDICIONES DE USO DEL SGEL.

1. Los usos específicos, que se admiten en cada uno de los elementos, son aquellos propios de su definición y los complementarios que pueden realizarse simultáneamente sobre ellos.

2. En el caso de Parque, el uso dominante es el de conservación de espacios arbóreas, y como complementarios el recreativo, sanitario, deportivo, cultural y de aparcamientos. Dentro de los mismos, los organismos encargados podrán delimitar zonas no accesibles al público o al tráfico rodado, destinadas a la conservación del medio ambiente natural. Este uso incluye los de Parque forestal, urbano y zoológico.

3. En el caso de jardines, el uso dominante es la plantación de especies vegetales, y se admiten, igualmente, los complementarios como el recreativo, cultural y aparcamiento.

4. En todas ellas sólo se admitirán, además de éstos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate. En los Planes especiales que se redacten para los elementos de nueva ordenación se determinará, de forma precisa, la normativa específica por la que se regirá cada uno de ellos, con arreglo, en todo caso, a la que se expresa en este apartado.

ARTÍCULO 3.2.45. URBANIZACIÓN DEL SGEL.

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales a cuya ejecución correspondan, habiendo de

cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización de estas NN.UU. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

ARTÍCULO 3.2.46. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DEL SGEL.

1. En los parques y jardines la ocupación permitida para áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0,2 m²t/m²s medida sobre la superficie máxima de ocupación.

2. Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en las Normas Técnicas de Urbanización.

3. El Ayuntamiento podrá cambiar las anteriores condiciones de edificación para poder adaptarse a los casos singulares que aparezcan, sin que ello suponga modificaciones del PGOU.

ARTÍCULO 3.2.47. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES (SLEL).

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan por tanto a escala menor.

2. Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los planos de Ordenación de la Estructura Urbana del PGOU, que se completarán con los de los Planes Parciales que se desarrollen.

3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por el PGOU, lo son a fin de ser incluidos en unidades de Ejecución que posibiliten su obtención.

4. También se grafía en algunos casos la forma y localización obligatoria o con carácter indicativo según se especifique, de los correspondientes al suelo urbanizable y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

5. Aparecen grafiadas también áreas libres de propiedad y uso privado con la intención de salvaguardar del cambio de uso ciertos jardines y patios de importante conservación.

ARTÍCULO 3.2.48. TITULARIDAD Y DOMINIO DEL SLEL.

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público ejercido por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de algunos de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas colaboradoras de Conservación correspondientes.

2. Se admite la titularidad privada en los espacios grafiados como áreas libres de uso privado en los planes de clasificación y calificación de suelo.

ARTÍCULO 3.2.49. PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN DEL SLEL.

1. Ningún elemento del Sistema Local de áreas libres estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, algunos de ellos provienen de su determinación por Planes Parciales en suelo urbanizable.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano, mediante su ejecución por unidades de Ejecución, y en suelo urbanizable, en los casos en que su ejecución se derive de Planes Parciales.

3. El uso dominante será, en el caso de zona ajardinadas, la plantación de especies vegetales, admitiéndose como usos complementarios los recreativos, culturales y de aparcamiento, siempre que ello no suponga la tala indiscriminada de la vegetación existente.

4. En el caso de áreas de juego para niños, el uso dominante y exclusivo, será el que indica su propia definición.

5. Sólo se admitirán, además de éstos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate.

ARTÍCULO 3.2.50. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DEL SLEL.

1. En las zonas ajardinadas, la ocupación permitida para las áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0,2 m²t/m²s., medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

2. Se tendrá en cuenta las condiciones particulares establecidas en las Normas Técnicas de Urbanización.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y SISTEMA DE ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES

SECCIÓN I. SISTEMA DE ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES

ARTÍCULO 3.3.1. MOMENTO DE ADQUISICIÓN, EJERCICIO Y EXTINCIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR.

1. El derecho a urbanizar se adquiere en suelo urbano con la aprobación definitiva del PGOU, salvo que el planeamiento o la legislación urbanística aplicable exija un Plan Especial de reforma Interior.

2. En suelo urbanizable la adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación definitiva de Plan Parcial, una vez aprobado definitivamente el PGOU.

3. En todo caso, será necesaria la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico exigido para cada clase de suelo por el planeamiento de conformidad a la legislación urbanística aplicable.

4. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación, cuando así lo establezca la legislación del planeamiento urbanístico, de estudio de detalle, proyecto de urbanización u otro instrumento previsto y regulado en aquella o este. A estos efectos, el incumplimiento del plazo para presentar a la aprobación inicial el instrumento de ordenación más específico para cada clase de suelo, cuando incumba al propietario este deber, se sujeta a las mismas consecuencias que el incumplimiento del deber de cesión, urbanización y equidistribución.

5. El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, no se realizare en los plazos establecidos al efecto, sin perjuicio de la salvaguarda de los derechos de los propietarios no responsables del incumplimiento.

ARTÍCULO 3.3.2. ADQUISICIÓN Y EXTINCIÓN DEL DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico, cuando el planeamiento haya de desarrollarse mediante unidades de ejecución, se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y cualesquiera otros inherentes al sistema por el que se actúe. Este derecho, cuando se trate de terrenos en suelo urbano excluidos de las unidades de ejecución que en el mismo se delimiten, se entenderá adquirido, a efectos de viabilizar las transferencias de aprovechamiento, por la aprobación del PGOU, salvo que el planeamiento o la legislación urbanística aplicable exija un Plan Especial de Reforma Interior.

2. El incumplimiento de los deberes inherentes al derecho de aprovechamiento urbanístico no determinará su extinción, pero si su reducción según lo previsto en las presentes normas y la legislación vigente.

ARTÍCULO 3.3.3. ADQUISICIÓN Y EXTINCIÓN DEL DERECHO A EDIFICAR.

1. El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable. Cuando se autorice la urbanización simultánea, la adquisición definitiva del derecho a edificar quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar, de manera que la resolución que declare el incumplimiento de este deber hará innecesaria la declaración de incumplimiento del deber de edificar.

2. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado, salvo lo previsto en los casos en que se autorice la urbanización y edificación simultáneas.

ARTÍCULO 3.3.4. ADQUISICIÓN DEL DERECHO A LA EDIFICACIÓN.

1. El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por el técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado. Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente, acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario podrá hacer constar la terminación de ésta, mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada. Tanto la licencia como las expresadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

3. Lo dispuesto en el número anterior no regirá si se acreditara que al tiempo de declararse la obra nueva hubieran transcurrido más de cuatro años desde su terminación, salvo que conste en el Registro de la Propiedad la incoación del expediente sobre disciplina urbanística.

ARTÍCULO 3.3.5. ADQUISICIÓN DE FACULTADES URBANÍSTICAS POR SILENCIO ADMINISTRATIVO.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en el presente PGOU o en el resto del ordenamiento aplicable.

ARTÍCULO 3.3.6. CONCRECIÓN DEL DERECHO AL APROVECHAMIENTO.

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará:

a) Cuando se trate de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, bajo alguna de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas:

1.º Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.

- 2.º Compensación económica sustitutiva.
- b) En el suelo urbano, cuando no se actúe mediante unidades de ejecución:
 - 1.º Sobre la propia parcela, si no está afectada a uso público.
 - 2.º Sobre otras parcelas lucrativas incluidas en la misma área de reparto, en caso de estar afectadas a uso público la del titular del aprovechamiento.
- 2. Los desajustes que se produzcan entre los aprovechamientos reales y los susceptibles de apropiación, se resolverán en la forma prevista en la parte siguiente.

SECCIÓN II. CORRECCIÓN DE LOS DESAJUNTES DE APROVECHAMIENTO

ARTÍCULO 3.3.7. DESAJUSTES DE LOS APROVECHAMIENTOS DE TODOS LOS PROPIETARIOS INCLUIDOS EN UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

1. Cuando Los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en las mismas, los excesos corresponderán a la administración actuante.

2. La administración podrá destinar dichos excesos a alguno de los fines siguientes:

a) Al Patrimonio Municipal del Suelo, pudiendo proceder a una efectiva materialización a su favor.

b) A compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectadas a dotaciones locales o sistemas generales.

c) A compensar a propietarios con aprovechamiento real inferior al patrimonio del área de reparto en que se encuentren.

d) También podrá transmitir a todos los propietarios de la unidad de ejecución, si éstos están de acuerdo unánime, el exceso de aprovechamiento real por preciso resultante de su valor urbanístico real por precio resultante de su valor urbanístico. También podrá transmitir dicho exceso por permuta con terrenos situados fuera de la unidad de ejecución. En cualquiera de los casos la Administración o los propietarios que reciban dicho exceso participaran en los costes de la unidad de ejecución respectiva en proporción a los aprovechamientos que le correspondan.

3. La administración o los propietarios señalados en el número anterior participarán en los costes de la unidad de ejecución respectiva en proporción a los aprovechamientos que les correspondan.

4. Cuando los aprovechamientos permitidos en una unidad de ejecución fueran inferiores a los susceptibles de adquisición por el conjunto de propietarios, se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento no materializable, sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.

5. Si mediante esta reducción no pudiera compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos no materializables, la diferencia se hará efectiva en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa e incluida en la misma área de reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección justificada de la Administración actuante.

ARTÍCULO 3.3.8. DESAJUSTES DE LOS APROVECHAMIENTOS EN LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS: CLASES E INSTRUMENTOS DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO.

1. Clases de transferencias según sus obligaciones: Regla General.

a) Transferencias voluntarias. Las transferencias serán voluntarias, salvo los supuestos excluidos por las leyes o por el PGOU. En consecuencia, el propietario cuya parcela tenga un aprovechamiento real superior al susceptible de apropiación no está obligado a adquirir esta diferencia para agotar el aprovechamiento real. Y, en el caso contrario, es decir, el propietario con aprovechamiento susceptible de apropiación superior al real de la parcela o de imposible materialización, ni siquiera parcial, por estar afectada la misma a uso dotacional público, no está obligado a alcanzar acuerdos con otros propietarios como único medio de rentabilizar ese aprovechamiento.

b) Transferencias forzosas. Las transferencias serán forzosas en los casos siguientes, en los cuales el aprovechamiento real deberá agotarse o materializarse, para lo cual el propietario con aprovechamiento susceptible de apropiación insuficiente para agotar el real debe adquirir dicha diferencia:

1.º) En los supuestos en que el planeamiento fije unas condiciones urbanísticas de volumen o alturas con el carácter de mínimas.

2.º) Cuando así lo acuerde el ayuntamiento o se prevea directamente en el presente PGOU. por constatare un notorio desajuste entre los aprovechamientos reales y los materializados por solicitantes de licencia en estos supuestos.

2. Clases de transferencias según los titulares de los bienes transferidos: instrumentación de las transferencias.

a) Transferencias entre propietarios.

I/ Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos entre propietarios puede tener lugar a través de los siguientes instrumentos:

A. ACUERDOS DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTOS ENTRE PROPIETARIOS. Las transferencias se instrumentalizarán mediante acuerdos de cesión cuando tengan lugar entre propietarios y como resultado de dicho acuerdo los aprovechamientos transferidos se concreten en diferentes parcelas, o en una única parcela, sin alteración de la titularidad de su propiedad o de las cuotas de la comunidad que sobre dicha parcela pueda existir.

B. ACUERDOS DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS ENTRE PROPIETARIOS. Las transferencias se instrumentalizarán mediante acuerdos de distribución cuando tengan lugar entre propietarios y como resultado de dicho acuerdo los aprovechamientos transferidos deban concretarse en diferentes parcelas, o en una única parcela, pero con alteración de la titularidad de la propiedad o de las cuotas de la comunidad que sobre dicha parcela pueda existir.

II/ Al objeto de facilitar la ejecución del planeamiento, la administración actuante podrá llevar a cabo una intervención mediadora en las transferencias de los aprovechamientos mediante el ofrecimiento y Realización de adquisiciones y transmisiones de aprovechamientos, de acuerdo con las reglas siguientes:

1.^a La Administración actuante podrá adquirir los aprovechamientos patrimoniales derivados de la titularidad de una parcela no susceptibles de materialización sobre la misma, por su valor urbanístico.

2.^a El pago podrá hacerse en metálico o, siempre que hubiera acuerdo con el interesado, en terrenos o mediante la atribución de aprovechamientos en parcelas determinadas.

3.^a La Administración, a instancia de los propietarios de parcelas cuyo aprovechamiento real exceda del susceptible de adquisición, deberá transmitir los aprovechamientos precisos para su completa materialización, al precio resultante de la aplicación del valor urbanístico correspondiente a los suelos en que haya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

4.^a La administración actuante podrá formular los ofrecimientos de adquisición o transmisión de aprovechamientos urbanísticos con la atención suficiente para permitir que la edificación se produzca simultáneamente al reajuste entre aprovechamientos reales y susceptibles de apropiación.

III/ Las transferencias de aprovechamientos entre propietarios podrá imponerse con carácter coactivo en los supuestos señalados en el apartado A) de este artículo.

b) Transferencias entre Administración y propietarios.

I/ Si el aprovechamiento permitido sobre la parcela excediera del susceptible de apropiación por su titular, y éste no hubiera adquirido dicho exceso para su materialización mediante acuerdos de cesión o distribución con el resto de los propietarios, el titular podrá comprar directamente a la Administración los aprovechamientos precisos.

II/ Si el propietario con aprovechamiento susceptible de apropiación superior al real de la parcela o de imposible materialización, ni siquiera parcial, por estar afectada la misma a uso dotacional público, no hubiera formalizado acuerdos con otros propietarios para poder rentabilizar ese aprovechamiento, podrá venderlo directamente a la Administración.

III/ La Administración actuante podrá suplir la iniciativa particular al objeto de materializar o rentabilizar las diferencias entre el aprovechamiento susceptible los mecanismos de intervención mediadora señalados en estas normas.

IV/ Las transferencias de aprovechamientos con la Administración podrán imponerse con carácter coactivo en los supuestos señalados en el apartado a).

c) Transferencias entre terrenos del mismo propietario. Si el aprovechamiento permitido sobre la parcela excediera del susceptible de apropiación por su titular, y este no hubiera adquirido dicho exceso para su materialización mediante acuerdos de cesión o distribución con el resto de los propietarios, ni por comprar directamente a la Administración, podrá adquirirlo mediante la cesión de la Administración de otros terrenos de su propiedad afectos a sistemas generales o dotaciones locales en unidades de ejecución o mediante cesiones de aprovechamientos con una parcela de su propiedad que se encuentra en la situación inversa, siempre que no esté incluido en una unidad de ejecución, sin perjuicio de lo previsto en el párrafo siguiente.

d) Transferencias desde actuaciones sistemáticas para corrección de desajustes en actuaciones asistemáticas. Serán admisibles las transferencias desde actuaciones sistemáticas para corrección de desajustes en actuaciones asistemáticas, cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en la misma y a la Administración actuante acuerde destinar dichos excesos a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectados a dotaciones locales o sistemas generales.

ARTÍCULO 3.3.9. PLAZO PARA EFECTUAR LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO.

1. Las transferencias deberán realizarse en el plazo necesario para permitir el cumplimiento de lo establecido para los deberes urbanísticos, incluido el deber de edificar.

2. En todo caso, si antes de la siguiente revisión del programa de actuación de estas NN.SS. no se hubiesen efectuado las transferencias necesarias para materializar las diferencias entre el aprovechamiento susceptible de apropiación superior y el real de la parcela, el aprovechamiento susceptible de apropiación no materializable deberá ser expropiado por la Administración, siempre que en dicho momento, en ejecución de este planeamiento, se hubiera ya edificado la parcela correspondiente u obtenido la preceptiva licencia de edificación.

ARTÍCULO 3.3.10. AJUSTES ENTRE LOS APROVECHAMIENTOS PATRIMONIALIZABLES, PATRIMONIALIZADOS Y EL RESULTANTE DE LAS DETERMINACIONES REALES DEL PLANEAMIENTO DE CONCESIÓN DE LICENCIAS EN LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.

1. En las actuaciones asistemáticas, no podrá concederse licencia alguna si el aprovechamiento proyectado no se ajusta a alguna de las determinaciones siguientes:

a) En todo caso, si el aprovechamiento proyectado excede del resultado de sumar al patrimonializable, es decir el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se encuentre la parcela, el patrimonializado como consecuencia de las operaciones de transferencias de aprovechamiento.

b) Cuando el planeamiento establezca para una determinada zona unas condiciones urbanísticas de volumen o alturas con el carácter de mínimas, si el proyecto presentado para la obtención de licencias no las alcanzara o, alcanzándolas, incumpliera la determinación anterior.

c) En todo caso será necesario que los aprovechamientos patrimoniales como consecuencia de las operaciones de transferencias de aprovechamiento consten inscritos en el Registro Municipal de Transferencias y así se acredite al solicitar la licencia.

2. La verificación del procedimiento de concesión de licencias en las actuaciones asistemáticas, cuando el planeamiento no establezca condiciones urbanísticas de volumen o alturas con el carácter de mínimas, se ajustará a las siguientes reglas:

a) Si el proyecto presentado para la obtención de licencia de edificación fuera conforme con la ordenación urbanística, pero el solicitante no dispusiera de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en aquel, la Administración con suspensión del plazo para resolver sobre su otorgamiento, notificará ésta circunstancia al interesado, concediéndole un plazo de seis meses para que acredite haber alcanzado, mediante acuerdo de cesión, distribución o compra directa, los aprovechamientos necesarios.

b) Transcurrido dicho plazo sin que se acredite éstas circunstancias, el solicitante deberá presentar nuevo proyecto ajustado al aprovechamiento al que tuviera derecho, en un plazo de seis meses.

c) Cuando solicitada licencia de edificación se compruebe que el proyecto es ajustado al aprovechamiento susceptible de apropiación, pero agota el aprovechamiento urbanístico real de la parcela, la administración comunicará esta circunstancia al interesado, concediéndole un plazo de seis meses para que, previo los acuerdos de cesión, distribución o compra directa de aprovechamientos, pueda presentar proyecto que agote dicho aprovechamiento.

3. La verificación del procedimiento de concesión de licencias en las actuaciones asistemáticas, cuando el planeamiento establezca condiciones urbanísticas de volumen o alturas con el carácter de mínimas, se ajustará a las siguientes reglas:

a) Si el proyecto presentado para la obtención de licencias no alcanza las condiciones urbanísticas de volumen o alturas fijadas con el carácter de mínimas, la Administración exigirá la presentación de nuevo proyecto ajustando a aquellas, señalando los aprovechamientos urbanísticos que el solicitante ha de adquirir.

b) Si el proyecto presentado para la obtención de licencias no alcanza las condiciones urbanísticas de volumen o alturas fijadas con el carácter de mínimas, pero excediera del resultado de sumar al patrimonializable el patrimonializado como consecuencia de las operaciones de transferencias de aprovechamientos, la Administración se limitará a señalarle los aprovechamientos urbanísticos que el solicitante ha de adquirir, salvo que el proyecto incumpliere otras determinaciones distintas de las condiciones urbanísticas de volumen o altura fijadas con el carácter de mínimas o transcurran los seis meses previstos para que acredite haber alcanzado, mediante acuerdo de cesión, distribución o compra directa, los aprovechamientos necesarios.

c) Lo previsto en los párrafos anteriores regirá, cuando las condiciones urbanísticas de volumen o altura, no tengan el carácter de mínimas en el planeamiento, pero el Ayuntamiento acuerde, en la forma legalmente prevista exigir las en las solicitudes de licencias relativas a determinadas zonas al constatar un notorio desajuste entre los aprovechamientos reales y los materializados por los solicitantes de licencias.

4. En todos los casos en que sea necesaria la presentación de nuevo proyecto éste deberá presentarse en un nuevo plazo de seis meses, y si en los seis meses siguientes al requerimiento que a tal fin se practique no se acredita la adquisición de los aprovechamientos precisos ni se ingresa o afianza el importe fijado y, en su caso, se presenta el nuevo proyecto para obtención de la licencia, la Administración resolverá, en otro plazo

de igual duración sobre la imposición coactiva de la transferencia del aprovechamiento o la expropiación de la parcela por el valor urbanístico correspondiente al aprovechamiento patrimonializable del titular.

5. Procederá el afianzamiento cuando surja discrepancia sobre la cuantía de los aprovechamientos a adquirir o su valoración.

ARTÍCULO 3.3.11. TRANSFERENCIAS Y LOCALIZACIÓN DE LAS PARCELAS.

1. En las transferencias de aprovechamientos en que intervenga la Administración deberá tenerse en cuenta el valor urbanístico correspondiente a la localización de la parcela de que se trate.

2. Cuando la transferencia tenga lugar entre distintas parcelas deberá tenerse en cuenta el valor urbanístico, según su localización, de las parcelas de procedencia y de destino para establecer una adecuada correspondencia.

ARTÍCULO 3.3.12. REGISTRO MUNICIPAL DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO.

1. Actos inscribibles. En el Registro Mercantil de Transferencia de Aprovechamiento del Ayuntamiento se inscribirán los siguientes actos:

a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares, que deberán constar en documentos públicos.

b) Los acuerdos de compra, venta o cesión por cualquier título de aprovechamiento urbanístico celebrados entre la administración actuante y los particulares.

c) Las transferencias coactivas de aprovechamientos urbanísticos.

2. Título inscribible: inscripciones a instancia de parte y de oficio.

Cuando se trate de acuerdo de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares, el título inscribible será el documento público que lo formalice y la inscripción se verificará a instancia de cualquiera de las partes.

Cuando se trate de acuerdos de compra, venta o cesión por cualquier título de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre la Administración actuante y los particulares, o de expropiaciones impuestas coactivamente, la inscripción se practicará de oficio por el Ayuntamiento en virtud del documento que a tal efecto expida.

ARTÍCULO 3.3.13. COORDINACIÓN ENTRE EL REGISTRO MUNICIPAL DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: GARANTÍAS A FAVOR DE LA SEGURIDAD JURÍDICA.

1. No podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad acto o acuerdo alguno de transferencia de aprovechamientos urbanísticos sin que se acredite, mediante la oportuna certificación expedida al efecto, su previa inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos.

2. Cuando se trate de acuerdo de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares, para la inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos será preciso acreditar la titularidad registral de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de los titulares de estas.

3. En todos los casos de transferencias entre la Administración y propietarios, mediante acuerdos de compra, venta o cesión, será necesario que estos acrediten la titularidad registral de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de los titulares de estas.

4. Cuando la transferencia se imponga coactivamente se solicitará del Registro de la Propiedad certificación acreditativa de la titularidad registral de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera y de las cargas existentes. En el expediente se dará audiencia a todos los que pudieran tener cualquier derecho sobre la parcela o parcelas a que la transferencia se refiere.

SECCIÓN III. RÉGIMEN DE INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES

ARTÍCULO 3.3.14. INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN.

1. Cuando se hubiese fijado un sistema de gestión privada y transcurran los plazos establecidos para el incumplimiento de los deberes de cesión equidistribución y urbanización, computados desde la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, la Administración actuante podrá proceder a sustituir el sistema por otro de gestión pública.

2. No obstante lo previsto para el caso de incumplimiento, los propietarios que antes de la finalización de los plazos establecidos ofrezcan depósito o prestar aval por un importe equivalente al 25 por 100 de los gastos de urbanización y gestión aún pendientes y formalicen efectivamente estas garantías en el plazo y cuantía que la Administración les notifique, conservarán el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico

correspondiente. Los restantes propietarios serán expropiados por el valor inicial de sus terrenos, salvo que se trate de suelo urbano, en cuyo caso será el correspondiente al 50% del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación, salvo que el resultante del planeamiento inmediatamente anterior fuese inferior, en cuyo caso se aplicará este último valor.

3. Si el sistema sustitutivo elegido fuera el de expropiación, el valor urbanístico a efectos de determinación del justiprecio de las parcelas cuyos propietarios conservaran el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico será el correspondiente al 75 o al 50 por 100 de este último, según la clasificación urbanística el suelo.

4. En todo caso, si la falta de ejecución del Planeamiento fuera imputable a la Administración actuante y no a los propietarios afectados, estos conservarán sus derechos al iniciar o proseguir el proceso urbanizador y edificatorio.

ARTÍCULO 3.3.15. INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE SOLICITAR LICENCIA.

Cuando se declare el incumplimiento del deber de solicitar licencias, se producirán las siguientes consecuencias o efectos:

1. Si la falta de adquisición del derecho a edificar tuvo lugar por causa imputable al titular del terreno se procederá a su expropiación o venta forzosa, con aplicación de la reducción del aprovechamiento señalado en el párrafo siguiente.

2. El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50% si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado en el PGOU.

3. La resolución administrativa declarando el incumplimiento, deberá dictarse previa audiencia del interesado y decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará, en todo caso, con arreglo a la señalada reducción del aprovechamiento urbanístico.

4. La venta forzosa a que se refiere el párrafo anterior se instrumentará mediante el procedimiento regulado por la legislación urbanística aplicable.

ARTÍCULO 3.3.16. INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICAR.

1. Cuando se declare el incumplimiento del deber de edificar se producirán las siguientes consecuencias o efectos:

a) Si tiene lugar por caducidad de la licencia, quedará extinguido el derecho a edificar, y el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación ya realizada. La Administración expropiará los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa, valorándose aquellos conforme al 50% del aprovechamiento urbanístico para el que se obtuvo la licencia y ésta por su coste de ejecución.

b) Si se concluyó la edificación que se hizo sin licencia o sin cumplir sus condiciones y, pese a ser posible su legalización por ser conforme a la ordenación urbanística, no se procedió a esta, se aplicará lo dispuesto en el inciso segundo del párrafo anterior, pero si se materializó menos del 50% del aprovechamiento urbanístico, el valor del suelo será el correspondiente al aprovechamiento urbanístico efectivamente materializado sobre el mismo sin adición o deducción alguna.

c) Si se concluyó la edificación que se hizo sin licencia o sin cumplir sus condiciones y cuya legalización no es posible por ser disconforme a la ordenación urbanística, será demolida dicha edificación sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable. No obstante, si aún no hubieran transcurrido los plazos correspondientes para poder adquirir el derecho a edificar, mediante la solicitud de licencia, el interesado podrá solicitarla para proyecto conforme con dicho planeamiento a ajustar las obras a la que va concedida.

d) En todo caso, cuando por haber transcurrido el plazo de adquisición del derecho a edificar o por no haberse adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico al tiempo de concluir la edificación, proceda la expropiación del terreno o su venta forzosa, se valorará con arreglo al grado de adquisición de facultades urbanísticas en aquel momento con el límite máximo del 50% del aprovechamiento urbanístico patrimonializable.

e) Si se trata de edificaciones realizadas con licencia posteriormente anulada: la edificación realizada no que da incorporada al patrimonio del titular, y si el edificio contraviene la ordenación urbanística aplicable deberá ser demolido, sin perjuicio de las responsabilidades que, en su caso sean exigibles. La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia. El valor del terreno, a todos los efectos, será el correspondiente del grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó la licencia. En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su

venta forzosa. En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia en el mismo plazo en que debía solicitar la posteriormente anulada, computada, en este caso, desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

f) Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediese de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo fijado para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso. Sólo quedarán excluidos de la obligación establecida en el párrafo anterior los terceros adquirientes de buena fe amparados por la protección registral, sin perjuicio de que, en estos casos, la Administración pueda reclamar el pago al propietario inicial de la edificación u otras personas que le hayan sucedido.

ARTÍCULO 3.3.17. CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS EN LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.

1. Cuando se declare el incumplimiento del deber de solicitar licencia, se producirán los siguientes efectos o consecuencias.

a) El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50% si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado en el PGOU, previa conversión de la parcela en solar o garantizando la ejecución simultánea de la urbanización y edificación.

b) La resolución administrativa declarando el incumplimiento, deberá dictarse previa audiencia del interesado y decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará en todo caso, con arreglo a la señalada reducción del aprovechamiento urbanístico.

c) La venta forzosa a que se refiere el párrafo anterior se instrumentará mediante el procedimiento regulado por la legislación urbanística aplicable o, en defecto, a través del Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, conforme lo previsto en la legislación vigente.

d) Lo establecido en los párrafos anteriores será de aplicación a los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos y plazos que para su equiparación establecen la legislación y el presente PGOU.

2. Cuando se declare el incumplimiento del deber de edificar se producirán las mismas consecuencias o efectos que los establecidos en las actuaciones sistemáticas, debiendo verificarse el aprovechamiento proyectado considerando los aprovechamientos patrimonializados mediante transferencias urbanísticas.

ARTÍCULO 3.3.18. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

El PGOU delimita unidades de ejecución que se grafían en el plano de su competencia.

ARTÍCULO 3.3.19. ACTUACIÓN MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que el Ayuntamiento elija en cada caso.

2. Cuando se determinara un sistema de gestión privada, transcurriendo los plazos establecidos en este planeamiento, o en su defecto, cuatro (4) años a contar desde la aprobación definitiva del planeamiento, para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización computados desde la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, se observarán las siguientes reglas:

a) El Ayuntamiento podrá sustituir el sistema por otro de gestión pública.

b) Se garantizará a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística para los supuestos de expropiación como sistema de actuación.

Se entiende de estos efectos, como propietarios cumplidores aquellos que antes de la finalización de los plazos establecidos ofrezcan constituir depósitos o prestar aval por un importe equivalente al veinticinco por ciento (25%) de los costes de urbanización y gestión aún pendiente, garantizado eficazmente estas garantías en el plazo e importe que el Ayuntamiento les notifique.

Los restantes propietarios serán expropiados por el valor del cincuenta por ciento (50%) del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación o el resultante del planeamiento anterior si este fuera inferior.

c) Si el sistema de actuación elegido fuera el de expropiación, el valor urbanístico a efectos de determinación del justiprecio de las parcelas cuyos propietarios conservara el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico será el correspondiente al setenta y cinco por ciento (75%).

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

ARTÍCULO 3.3.20. UNIDADES DE EJECUCIÓN: EDIFICABILIDADES MÁXIMAS, MÍNIMAS. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.

1. Las edificabilidades que se señalan en las fichas de planeamiento para cada unidad de ejecución podrán modificarse con arreglo a los valores máximos o mínimos que se establezcan, en su caso, dentro de las fichas particulares de cada unidad de ejecución, si bien habrá de respetarse en todos los supuestos la edificabilidad total de la unidad de ejecución. Cuando se establezcan tales límites específicos se aplicarán las reglas que señalan el número siguiente y las de transformación que regulan el punto siguiente (transformación de edificabilidades).

2. El número máximo de viviendas señalado en aquellas fichas de unidades de ejecución que prevén usos residenciales no podrá, en ningún caso, ser excedidos en el planeamiento de desarrollo de las NN.SS. en su caso, la edificabilidad correspondiente a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que se contempla para cada unidad de ejecución en los cuadros mencionados, tiene carácter mínimo para las mismas.

3. Cuando en la ejecución de una unidad correspondiente a viviendas de protección pública, se rebelasen de imposible cumplimiento las edificabilidades determinadas por circunstancias sobrevenidas ajena a la voluntad de los propietarios como puede ser la modificación de la legislación vigente sobre este tipo de viviendas, la falta de calificación provisional de un proyecto para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y otras semejantes se observarán las siguientes reglas:

a) Si la imposibilidad de edificar viviendas sujetas a algún régimen de protección pública afectase a los propietarios de una unidad de ejecución o a una elevada proporción de los mismos procederá modificar el plan especial de reforma interior para transformar las edificabilidades conforme a lo dispuesto a los apartados siguientes. Si esta modificación, de los términos expresados en dichas normas, fuera imposible se entenderá que el plan especial de reforma interior admite la edificación de viviendas en régimen libre sin que en ningún caso se pueda incrementar el número máximo de viviendas establecidas en el planeamiento. El exceso de aprovechamiento que resultase de esta transformación se compensará en los propietarios de terrenos destinados a sistemas locales preferentemente a los descritos a la misma área de reparto.

b) Si la imposibilidad sobrevenida afectase singularmente a uno o varios propietarios en la unidad de ejecución se transformará en cuanto a ellos el destino de los edificios en viviendas en régimen libre, sin que en ningún caso se pueda incrementar el número máximo de viviendas en el plano de reforma interior correspondiente. El derivado de cambio de destino a viviendas de régimen libre con otros propietarios de la unidad de ejecución, por haberse realizado ya la reparcelación, el afectado podrá compensarlo directamente con propietarios de dotaciones o sistemas locales, aunque la superficie de éstos no hubiese sido considerada en el cálculo de aprovechamiento tipo del área de reparto, de tal manera que dicho aprovechamiento resulte inalterado; salvo acuerdo entre las partes se aplicará el procedimiento de la reparcelación económica regulada en el art. 116 del RGU.

ARTÍCULO 3.3.21. TRANSFORMACIÓN DE EDIFICABILIDADES.

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior que desarrollan las unidades de ejecución de suelo urbano no podrán alterar las edificabilidades globales de estas áreas.

2. Los Planes Especiales de Reforma Interior deberán aportar la preceptiva justificación del incumplimiento del criterio general sobre reserva para dotaciones, conforme a lo establecido en el artículo 17.5 de la LOUA.

ARTÍCULO 3.3.22. EXCESOS Y DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO.

1. En aquellas unidades de ejecución en las que se haya fijado el sistema de actuación por Cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y el ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización. La aplicación de este sistema exige la reparcelación de los terrenos, salvo que sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

El Ayuntamiento podrá crear una sociedad urbanizadora con capital municipal o participar mayoritariamente en una empresa mixta para ejecutar las obras.

2. En las unidades de ejecución que vayan a ser ejecutadas por el sistema de Compensación, los propietarios gestionan y realizan las obras de urbanización, cuyos proyectos se harán por encargo del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación, correspondiendo el pago a la referida entidad urbanística colaboradora. No obstante, el Ayuntamiento para estos casos podrá ejecutar las obras de urbanización si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de las obras.

ARTÍCULO 3.3.23. PAGO DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN.

1. Los gastos de proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de cooperación corresponderán en todo caso a los propietarios de los terrenos situados en las unidades de ejecución por sí mismos o a través de la entidad urbanística colaboradora, constituida para su gestión, y siempre a través de estas entidades cuando en virtud de la ley sea obligatoria su constitución.

2. El importe de estos gastos será abonado al Ayuntamiento, cuando hubiesen sido desembolsados por éste o le corresponda su desembolso en el futuro, de acuerdo con las siguientes condiciones generales:

a) Deberá ser ingresado en efectivo en las arcas municipales con anterioridad a la adjudicación de las obras.

No obstante, si las obras de urbanización estuviera previsto ejecutarlas en un plazo superior a seis (6) meses se efectuará la previsión de gastos por semestres, siendo exigible su desembolso a los propietarios anticipadamente, según las fases de ejecución previstas.

El pago anticipado correspondiente a cada semestre deberá efectuarse en el plazo de (1) mes desde el requerimiento que se formule por el Ayuntamiento y una vez dicho plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

b) El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los particulares. El aplazamiento que se conceda no podrá ser superior a cinco (5) años y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio del Ayuntamiento. Los aplazamientos en el pago de las cuotas devengarán en favor del Ayuntamiento anualmente el tipo de interés básico del Banco de España o el establecido con la entidad con la que el Ayuntamiento haya concertado el crédito que ampare las actuaciones municipales de urbanización, si éste último tipo de interés fuera superior.

c) Cuando el Ayuntamiento lo autorice y a estos efectos se establezca un convenio con los propietarios podrá sustituirse el pago de todos o parte de los gastos de proyecto y de ejecución de la urbanización, mediante la cesión de estos al Ayuntamiento, gratuitamente, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de terrenos edificables en proporción suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe deberá quedar establecido en el convenio.

TÍTULO 4. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LOS USOS**CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES****SECCIÓN I. NATURALEZA Y CONTENIDO U OBJETO DEL PGOU****ARTÍCULO 4.1.1. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.**

1. Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrollados en los lugares previstos por el P.G.O.U, o su planeamiento de desarrollo.

2. El uso de los terrenos estará condicionado a las actividades establecidas, de manera exclusiva o compartida en este PGOU, así como en el planeamiento que la desarrolle y que califiquen cada área concreta.

3. Las condiciones de uso pretenden mantener una relación equilibrada de las actividades, estableciendo además una regulación de compatibilidades y de fomento o disuasión para rehabilitar y revitalizar las distintas zonas, determinando el aprovechamiento de los terrenos.

4. Las normas contenidas en este capítulo se aplicarán a los suelos urbanos y urbanizables. Los suelos no urbanizables de regulan específicamente, si bien estas disposiciones complementarán aquellos aspectos, que sean de aplicación en estos suelos, por no estar desarrollados o suficientemente tratados.

5. Mediante Ordenanza Especial, el Ayuntamiento podrá desarrollar los aspectos técnicos concretos y de regulación de las Normas contenidas en este Título.

6. Se deberán cumplir, además de las condiciones antes expresadas, las condiciones generales de la edificación y su entorno, y cuantas otras que correspondan a la regulación de la zona en que se encuentren.

ARTÍCULO 4.1.2. TIPOS DE USOS.

Por la posición relativa de usos coexistentes en cada área concreta, y su implantación en el territorio, los usos se tipificarán siguiendo los siguientes criterios:

1. USOS ADMISIBLES.

1.1. Uso global: Es aquel destino urbanístico que de forma general caracteriza la ordenación de un ámbito o zona territorial considerada.

1.2. Uso pormenorizado: Es aquel destino específico que caracteriza a cada parcela, resultado de la ordenación pormenorizada o detallada.

Previstos para esa parcela por el PGOU, o por los planes de desarrollo para el nuevo uso que efectivamente se implante.

1.3. Usos compatibles: Son aquellos:

Que se pueden implantar en coexistencia con el uso pormenorizado, sometido a las limitaciones, que en su caso, se establezcan en las normas o en los planes de desarrollo.

Que puedan sustituir al uso pormenorizado, con los mismos parámetros.

1.4. Usos incompatibles:

En referencia a la ordenación general, es una regulación más genérica que la de uso global, que determina los usos globales que en una determinada área se consideran incompatibles con la estructura general de la ordenación.

En referencia a la ordenación pormenorizada, refleja los usos no compatibles con determinados usos detallados.

2. USOS PROHIBIDOS.

Se consideran así aquellos usos impedidos por las presentes NN.UU. o por las Ordenanzas de los Planes de desarrollo, al imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

ARTÍCULO 4.1.3. REGULACIÓN DE LOS USOS.

A) Usos obligados: Son los especificados en el contenido de las licencias de obra y/o de apertura de actividad. Para las edificaciones legalizadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente PGOU se considerarán igualmente usos obligados los especificados en el contenido de las licencias que la ampran, siempre que no estén prohibidos en las presentes NN.UU.

B) Usos provisionales: Los que no estando prohibidos por estas Normas, se establezcan legalmente de manera temporal para lo que será requisito indispensable que no requieran obras e instalaciones permanentes y que no dificulten la ejecución de las previsiones y orden de prioridades del PGOU.

C) Usos fuera de ordenación: Aquellos usos que se vienen desarrollando legalmente con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU pero prohibidos en el mismo. Los usos fuera de ordenación están sometidos al régimen establecido en el artículo 34 de la LOUA.

D) Usos fuera de ordenanza: Son aquellos usos preexistentes, que sin estar prohibidos por el PGOU, incumplen algunos de los elementos o parámetros regulados en este Título, por lo que no serán de aplicación plena las condiciones generales y particulares de las NN.UU. cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o sea exigible por la legislación sectorial de cualquiera de las Administraciones competentes.

E) Usos existentes o preexistentes: Aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y cuando ello es preceptivo, posean licencia de actividad.

ARTÍCULO 4.1.4. REGULACIÓN DE LOS USOS EN LAS FIGURA DE PLANEAMIENTO.

1. Mediante la calificación, el PGOU signa a cada zona del territorio un uso global y, en su caso, el correspondiente uso pormenorizado.

2. En suelo urbano o urbanizable no remitido a planeamiento de desarrollo, el PGOU regula los usos pormenorizados.

3. En suelo urbano remitido a planeamiento parcial o especial de reforma interior y en suelo urbanizable sectorizado, el PGOU asigna, en cada ámbito o sector, los usos globales y, en su caso, los usos compatibles.

4. Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el PGOU deberán atenerse preferentemente al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Título, pudiendo determinar condiciones adicionales (dentro de los estándares técnicos de calidad urbana o ambiental fijadas por las presentes NN.UU.) tanto a la implantación como a su localización, justificando en tal caso las razones que las motivan.

5. En el suelo no urbanizable el PGOU regula los usos inherentes a esta clase de suelo en el Título 11.

6. En suelos de sistemas generales el PGOU establece su regulación global y su regulación pormenorizada, salvo que, en el supuesto de estar incluidos en ámbitos sometidos a planeamiento de desarrollo, se habilite a éste la posibilidad de reajuste y concreción, manteniendo en todo caso los parámetros de superficie mínima o estándares de dimensionado mínimo o calidad, establecidos con carácter general por el PGOU.

7. El uso agropecuario queda expresamente prohibido en todo el suelo urbano. Asimismo queda expresamente excluida la estabulación de animales en dicha clase de suelo.

ARTÍCULO 4.1.5. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

A efectos del presente PGOU, los usos se clasifican según su función en los siguientes grupos:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Residencial	Vivienda unifamiliar.
Vivienda	plurifamiliar.
	Industrial Industria categoría 1. ^a
	Industria categoría 2. ^a
	Industria categoría 3. ^a
	Industria categoría 4. ^a
Terciario	Comercio.
	Oficinas.
	Recreativo.
	Hostelería.
	Hospedaje.
Equipamiento	Educativo.
	Servicios de interés público y social.
	Administrativo público.
	Servicios urbanos.
	Social.
	Cultural.
	Sanitario.
	Asistencial.
	Religioso.
	Deportivo.
Espacios libres	Parque urbano.
	Plazas y jardines.
	Áreas de juego.
	Espacios libres asociados a la red viaria.
Comunicaciones y transportes	Red viaria interurbana.
	Red viaria urbana.
	Aparcamientos.
	Sendas y caminos.
	Vías pecuarias.
Rural	Usos en suelo no urbanizable.

ARTÍCULO 4.1.6. USOS SIMULTÁNEOS.

Si una actividad puede considerarse simultáneamente incluida en mas de un grupo de los relacionados en este título, se clasificará en el grupo mas restrictivo respecto a la compatibilidad de uso con la vivienda.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL

ARTÍCULO 4.2.1. DEFINICIÓN Y CLASES.

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización y el establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A) Vivienda: El uso de vivienda es el de aquellos edificios a parte de ellos que se destinan al alojamiento individual o familiar de las personas. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

a) Vivienda unifamiliar: Cuando en una parcela se sitúa una sola vivienda, dentro de esta categoría se considera comprendida la variante de «Vivienda bifamiliar», cuando el número de viviendas máximo por parcela sea de dos.

b) Vivienda plurifamiliar: Es la situada en un edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.

B) Alojamientos Colectivos: Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan ser considerados como familiares, ni cuentan con servicios propios de hostelería. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de miembros de comunidades, conventos, etc., con una limitación de ocupación de capacidad de residencia de 20 personas y/o de 500 m² construidos, a partir de cuyo umbral, se aplicarán las condiciones de uso hospedaje o residencia colectiva.

3. Según el régimen jurídico al que pudiere estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o la Comunidad Autónoma, se distinguen, con independencia de la anterior calificación:

A) Vivienda sometida a algún régimen de protección pública: Cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a los condicionantes técnicos, jurídicos y económicos derivados de aquel. El destino a viviendas o residencia protegida, será vinculante cuando desde el PGOU se establezca directamente dicha calificación o se vincule un determinado porcentaje a calificar con tal destino en los planeamientos de desarrollo.

B) Vivienda en régimen libre: Cuando desde el PGOU o sus instrumentos de desarrollo no se establezca ninguna vinculación a régimen de protección, que en todo caso, podrá adoptarse con carácter voluntario.

ARTÍCULO 4.2.2. PROGRAMA DE LA VIVIENDA.

Toda vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes piezas:

Cocina.

Estar-comedor.

Cuarto de aseo.

Un dormitorio.

Se entenderá por apartamento aquellas viviendas compuestas por:

Cuarto de aseo completo.

Estancia-comedor-cocina, que podrá ser también dormitorio.

ARTÍCULO 4.2.3. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.

1. No se permiten viviendas situadas en planta sótano ni semisótano.

2. Todas las vivienda, de nueva planta o reformadas, deberán ser exteriores, entendiéndose por tal aquellas que todas las piezas habitables tengan huecos a espacios abiertos o a patios que cumplan las condiciones higiénicas que se establezcan en estas Normas. Además, deberán cumplir la siguiente condición: Al menos dos de las piezas habitables tendrán hueco que den a espacios públicos o a espacios privados vivideros de acuerdo con la regulación de las Condiciones Generales de Edificación. En caso de apartamento, bastará con un hueco de la pieza principal.

3. Condiciones de iluminación y ventilación de las dependencias:

I) Para la ventilación de baños y aseos se autorizará el uso de chimeneas de ventilación, así como el de patinejos según, en ambos casos, las condiciones exigidas por la normativa citada en el apartado anterior.

II) La iluminación y ventilación de escaleras se permitirán cenitalmente en el caso de edificación de altura igual o menor de PB + 3 plantas, habiendo de realizarse independientemente en cada planta en los casos restantes. Las condiciones de diseño de los huecos figuran igualmente en la normativa citada en los apartados anteriores.

4. Condiciones de abastecimiento de agua. Serán las que se especifican en las Normas Técnicas de Urbanización del presentes PGOU.

5. Condiciones de vertidos y depuración. Se exige que todos los apartados sanitarios estén provistos de cierre hidráulico, ya sea por el sifón del que, obligatoriamente, ha de estar provisto el inodoro.

Se exige también arqueta sifónica, situada fuera de los alojamientos, previa a la injerencia en la red general de vertido (se admite su localización en el porche, portal o zonas comunes de la edificación).

6. Condiciones de abastecimiento de energía eléctrica. Serán las que se indican en la normativa técnica citada en cuanto a condiciones mínimas de potencia de instalación.

ARTÍCULO 4.2.4. ALTURA DE TECHOS.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo en viviendas de nueva construcción será de doscientos sesenta (260) centímetros. En vestibulo, pasillos, cuartos de aseo, trasteros y elementos estructurales, la altura mínima libre podrá ser doscientos veinte (220) centímetros: en las restantes habitaciones esta altura también puede admitirse excepcionalmente con la condición de que en cada habitación suponga menos del quince por ciento (15%) de su superficie.

ARTÍCULO 4.2.5. ACCESIBILIDAD A LAS VIVIENDAS.

En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros.

Los desniveles se salvarán mediante rampas de un ocho por ciento (6%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho mínimo de un (1) metro (cien (100) centímetros). En ningún caso las escaleras tendrán tramos con más de dieciséis (16) peldaños, que tendrán una huella de anchura como mínimo veintisiete (27) centímetros y una tabica de altura no superior a diecinueve (19) centímetros.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL

ARTÍCULO 4.3.1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

1. Uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

2. Las Normas Reguladoras del uso industrial que se contienen en este epígrafe tiene por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación en relación con los otros usos simultáneamente se mantiene el criterio de evitar restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas.

3. De acuerdo con tales criterios y atendiendo a su grado de compatibilidad, se establecen las siguientes Categorías Industriales:

- a) Primera Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.
- b) Segunda Categoría: Industrial que requieren zonificación específica integrada en la zonificación residencial.
- c) Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.
- d) Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

ARTÍCULO 4.3.2. PRIMERA CATEGORÍA: INDUSTRIAS COMPATIBLES CON LA ZONA RESIDENCIAL.

1. Se definen como tales, aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores con una potencia total inferior a 10 kW, si es en planta alta, y 20 kW si es en planta baja o sótano, que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a 55 decibelios (dBA), ni emanaciones o peligros especiales.

A los efectos de la determinación de esta Categoría, se entenderá que son actividades «molestas o incómodas» para la vivienda, y por tanto no clasificadas en esta Categoría, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, por el humo, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en que se radiquen tales establecimientos.

2. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se puede distinguir las siguientes clases:

a) Talleres artesanales. Es el destinado a la actividad industrial a pequeña escala, generalmente por medios manuales con auxilio de pequeña maquinaria. Estará situado en locales inferiores a 100 m²; el máximo de potencia instalada será de 10 kW (13,6 CV) en planta alta y 20 kW si es en planta baja, y el máximo nivel de ruido, en la pared exterior del local, de 35 dBA durante la jornada laboral (entre las 8 y las 22 horas). A partir de los máximos referidos será necesaria la expresa aprobación municipal previo informe de su oficina técnica, o en su defecto, del organismo competente; todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y reglamentos que la desarrollan.

b) Almacenes. Es el destino al acopio y distribución de materiales, maquinaria y mobiliaria en general. Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases líquidos combustibles y materiales explosivos. Este uso se admite sólo en planta baja de la edificación, salvo en el caso de exposiciones y venta de mobiliario, que podrá ocupar cualquiera de las plantas, siempre que cuente con accesos y escaleras independientes del uso residencial.

c) Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc. se clasifica en esta Categoría Industrial, aún cuando su volumen o por las molestias y peligro que supongan superan a los límites fijados para esta Categoría, siempre que no superen los límites de tolerancia de la 2.ª Categoría.

ARTÍCULO 4.3.3. SEGUNDA CATEGORÍA: INDUSTRIAS QUE REQUIEREN ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL ESPECÍFICA INTEGRADA EN LA ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL.

1. Se incluyen en esta Categoría a las industrias que, puedan originar molestias a las viviendas continuas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial.

2. El nivel máximo de ruido admisible en esta Categoría, es de 70 dBA. La potencia máxima permitida 60 kW.

3. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Pequeña industria. Es el destinado a la actividad industrial a escala considerable, generalmente por medios mecánicos, ya sea en forma individualizada o con cadenas de montajes. En este uso se incluyen, además, todas las actividades que sobrepasen los parámetros máximos definidos en los talleres artesanales. Solo se admitirá en edificios de uso exclusivo. Para determinar sus condiciones se establecen dos subcategorías:

I) Industria adosada a otra actividad. En este caso, la potencia máxima admitida será de 60 kW (81,6 CV) y el ruido exterior máximo medio sobre la parte medianera será de 35 dBA durante la jornada laboral. La vibración máxima admitida será de 15 pals. medidos en el límite interior del recinto y habrá de ser absorbida por cimentación y estructura independiente de la del edificio.

II) Industria ubicada en edificio exento o adosado a otro del mismo uso (para lo que debe corresponder a una zona con esa utilización específica autorizada por este planeamiento). En este caso, la potencia máxima instalada será igualmente, de 60 kW (81,6 C.V.), y el ruido exterior máximo durante la jornada laboral diurna será de 55 dBA (8 a 22 h) y de 45 dBA durante la nocturna. La vibración máxima admitida sobre la vía pública será de 5 pals.

B) Talleres Varios: Las actividades de servicios, garajes, almacenes, talleres, etc., que se han mencionado anteriormente, se consideran incluidas en esta categoría cuando superen los parámetros de la industria de 1.ª categoría y no de la 2.ª categoría. Solo se admitirán en edificios de uso exclusivo.

ARTÍCULO 4.3.4. TERCERA CATEGORÍA: INDUSTRIAS QUE REQUIEREN ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL ESPECÍFICA.

1. Perteneciente a esta Categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

2. El nivel máximo admisible de ruido en esta Categoría es de 100 decibelios (dBA).

3. No se establecen limitaciones de superficie por potencia.

4. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Mediana y gran industria. Es el uso que se considera incompatible con la zonificación residencial por las molestias que puede ocasionar a la vivienda debido a la intensidad de la actividad industrial que se desarrolla, pero que, sin embargo, puede coexistir con otros similares en lugar específicamente localizado para ello. Está constituido por las industrias que sobrepasan los parámetros máximos definidos para la denominada «pequeña industria». Estos usos sólo admiten, como se expresa en su propia denominación localizados en polígonos industriales expresamente zonificados por el planeamiento.

b) Almacenes al por mayor. Es el destinado al almacenamiento, en régimen mayorista, de mercancías para su distribución: debido al tráfico de camiones de gran tonelaje que genera, este uso sólo se admite en polígono delimitados a tal efecto.

ARTÍCULO 4.3.5. CUARTA CATEGORÍA: INDUSTRIAS INCOMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO.

1. Son aquellas que por sus extremas características de molestia o/y peligrosidad, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

2. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Industrias que por sus dimensiones no pueden ser albergadas en los polígonos industriales. Son aquellas instalaciones o complejos industriales que aun incluidas en apartados precedentes con localización obligada en Polígonos, no pueden ser ubicadas en ellos por sus especiales dimensiones. Se regula específicamente este uso en el suelo no urbanizable.

b) Industrias peligrosas. Es la que desarrolla una actividad fabril, peligrosa o insalubre. Se regula específicamente este uso en el suelo no urbanizable.

c) Chatarrería y depósito al aire libre. Es el destinado al almacenamiento de productos de desecho, generalmente metálicos, para su utilización o redistribución. Se incluyen los cementerios de automóviles, plantas de desguace, etc. Este uso sólo se admite ubicarlo en suelo no urbanizable, en zonas donde debido a su bajo interés paisajístico y escaso potencial de visualización, pueda asegurarse que su localización no daña gravemente al medio ambiente. Su uso se regula específicamente en el suelo no urbanizable.

ARTÍCULO 4.3.6. REGLAMENTO DE ACTIVIDADES.

1. Para la clasificación de las actividades se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que será de aplicación simultánea con las normas contenidas en este capítulo, sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia, propias del cambio tecnológico.

2. El Ayuntamiento, en desarrollo del PGOU y de la capacidad que para ello tiene legalmente conferida, podrá aprobar Ordenanzas Reguladoras del uso industrial que sin contradecir las determinaciones de estas Normas Urbanísticas y en todo caso sin ampliar la tolerancia de los parámetros fijados, concreten y pormenoricen las Categorías, las situaciones en que éstas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos sobre el medio ambiente de las actividades.

ARTÍCULO 4.3.7. REGULACIÓN DEL USO.

1. La aplicación de las Categorías Industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores de Urbanización, se regulan en las Normas específicas propias de unas y otros.

2. El límite máximo de potencia fijado se podrá superar hasta un máximo del 50% de los valores máximos establecidos, siempre que las molestias producidas por la instalación, y especialmente los ruidos medidos en decibelios, no superen las cifras máximas indicadas.

3. Las limitaciones u normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, afin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

4. El ruido se medirá en decibelios dBA y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite de 35 dBA. En todo caso, entre las 22 h. y las 8 h. el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dBA el ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidental.

ARTÍCULO 4.3.8. MODIFICACIÓN DE LA CATEGORÍA CUANDO SE APLIQUEN MEDIDAS CORRECTORAS.

1. Cuando por los medios técnicos correctores utilizados y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una Categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en esta Normativa, podrá considerar a esta actividad como de Categoría inmediata inferior.

2. Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la Categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias a la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses) no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las Normas Generales.

3. Serán como mínimas condiciones indispensables para que una industria de tercera Categoría pueda ser considerada como de segunda Categoría las siguientes:

Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.

Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.

Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.

Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones, ni éstas se transmitan al exterior.

Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido no se incremente en más de 3 dBA.

Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m²), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m² de superficie industrial, y de dos camiones para superficie superiores.

Que desde las 21 h. a las 8 h. sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 kg) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.

Que además de las precauciones contra incendios preceptivos en todo local en que existen materias combustibles (como recortes de papel, cartón, plásticos, virutas de madera, cartón o plástico combustibles) se instalen sistemas de alarma por humos o rociadores automáticos.

4. No se autorizará el cambio de Categoría de la actividad en edificios sin viviendas.

5. En ningún caso podrá reducirse en Primera Categoría una actividad de Categoría superior.

ARTÍCULO 4.3.9. CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO.

1. A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestias, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte

negativamente el medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establecen en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fijan en estas Normas.

2. Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean mas aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se pueden originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en caso fortuito. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre. La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a los destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de Categoría 4.^a

b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación. Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

c) Ruidos. En los lugares de observación y medida especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiada para cada octava estándar, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción) no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido precisadas en la tabla 2.

TABLA I.

Frecuencia Estándar	Bandas de octava (en ciclos por segundo)	intensidad de sonido (en decibelios)
20	-75	65
75	-100	55
150	-300	50
360	-600	45
600	-1.200	40
1.200	-2.400	40
Superior a	2.400	35

TABLA 2.

LOCALIZACIÓN DE LA OPERACIÓN Y CORRECCIÓN DE CARÁCTER DEL RUIDO

1. Operación que se realiza +5 durante el día.

2. Fuente de ruido que emite menos de:

I) 20% por cualquier periodo de 1h y.

II) 5% por cualquier periodo de 1h. + 5 (20%) + 10 (5%).

3. Ruidos provocados por impulsos (martilleo, etc.) -5.

4. Ruido de carácter periódico. -5.

5. Parcela o solar industrial que se halle en zona industrial, alejado más de 100 metros de cualquier zona residencial o rústica, prevista por esta normativa. + 10.

(Si el ruido no es agudo y continuo y no se emite entre las diez de la noche y las ocho de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la Tabla 2, a los diferentes niveles de banda de cada octava de la Tabla 1.)

d) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificado en estas Normas; para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración así como dispositivos antivibratorios. La vibración V se medirá en pascals según la fórmula DIN: $10 \log. 3.200 A^2 N^3$, en la que A es amplitud en cm y N la frecuencia en hertzios. La vibración no podrá superar los 25 pascals en las industrias de 3.ª; 15 pascals en la Categoría 2.ª y 5 pascals en las de Categoría 1.ª

e) Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldaduras u otros.

f) A partir de las chimeneas u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala Micro Ringelman, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el periodo de 30 minutos. Por consiguiente, las actividades calificadas como «insalubres», en atención a la producción de humos, polvo, niebla, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico. Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire. En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm de presión de mercurio, y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 kg/hora.

g) Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.

h) Otras formas de contaminación del aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

ARTÍCULO 4.3.10. VERTIDOS INDUSTRIALES.

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. En el caso de que se produzcan aguas residuales con grasa se decantarán previamente éstas colocando un separador de grasas antes de su vertido a la red.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DEL USO TERCIARIO

ARTÍCULO 4.4.1. DEFINICIÓN Y CLASES.

1. Es el destinado a la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tanto de tipo comercial, como financiero, de gestión, de alojamiento temporal, etc.

2. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

- a) Comercio.
- b) Oficinas.
- c) Hospedaje.
- d) Hostelería.
- e) Recreativo.

ARTÍCULO 4.4.2. COMERCIO.

Es el destinado a la compraventa de mercancías en régimen minorista, que se desarrolla en locales abiertos al público y donde se efectúa su almacenamiento inmediato, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos dedicados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismo; se incluirán en este grupo las lavanderías, salones de belleza, peluquerías y similares.

2. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

En ningún caso, la superficie de venta de acceso público será menor de 6 m².

En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad.

Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación, en los términos establecidos en el párrafo primero del presente artículo, no superarán los 200 m² útiles, para no ser clasificados como industrial.

Los locales dispondrán como mínimo de un aseo con un inodoro y un lavabo, por cada uno de los sexos, hasta una superficie útil de 100 m²; se aumentará a esta cifra un inodoro y un lavabo por cada 200 m² más o fracción. Los aseos contarán con vestíbulo o espacio intermedio que le separe del resto del local.

3. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados.

I) Locales comerciales. Establecimientos independientes en planta baja.

II) Agrupación comercial. Varios establecimientos con acceso e instalaciones comunes. Este uso sólo se admite en planta baja y primera.

III) Grandes centros comerciales. Establecimientos exclusivos independientes con resolución de excesos, aparcamientos e instalaciones. Este uso sólo se admite en edificio exclusivo.

IV) Uso público comercial. Es el destinado a la agrupación de actividades comerciales en orden a su mejor utilización social o económica. Se incluyen en este uso los mercados, lonjas y mayoristas. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo.

V) Uso público-comercial. Es el destinado a la agrupación de actividades comerciales en orden a su mejor utilización social o económica. Se incluyen en este uso los mercados, lonjas y mayoristas. Sólo se admite en edificio de uso exclusivo.

ARTÍCULO 4.4.3. OFICINAS.

1. Es el destinado a las actividades administrativas, burocráticas, técnicas o profesionales de carácter público o privado.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades que consumen un espacio propio e independiente.

Se incluyen igualmente servicios de información y comunicaciones, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otros que presenten características similares.

2. Pueden distinguirse los siguientes usos detallados:

I) Servicios de Administración.

II) Oficinas privadas.

III) Despachos profesionales.

3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones.

Este uso se admite en cualquier situación en la edificación.

Si el acceso a las actividades se realiza a través de elementos de evacuación de un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, no podrá superar los 500 m² de superficie construida.

Los locales de oficina dispondrán como mínimo de un aseo con un inodoro y un lavabo hasta una superficie útil de 100 m²; se aumentará a esta cifra un inodoro y un lavabo por cada 200 m² más o fracción. Los aseos contarán con vestíbulo o espacio intermedio que le separe del resto del local.

ARTÍCULO 4.4.4. HOSPEDAJE.

1. Es el destinado al hospedaje o al alojamiento temporal de personas; incluye hoteles, hostales, pensiones, etc.

2. Este uso se admite en edificio de uso exclusivo, o en cualquier situación de edificio destinado a otros usos en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, etc.) independientes del resto del edificio. En las determinaciones propias del diseño de la edificación se está sujeto, además de por las condiciones edificables impuestas por este planeamiento, a lo dispuesto por la Reglamentación sectorial específica de la materia en el momento de la solicitud de la licencia.

ARTÍCULO 4.4.5. HOSTELERÍA.

1. Uso de bares, cafés, restaurantes, discotecas y salas de fiestas.

2. Se distinguen entre los locales sin actividad musical como bares, cafeterías, restaurantes, cervecerías, etc. e instalaciones con actividad musical, como pubs, discotecas, tablaos, etc.

En este segundo caso, para poder ser compatible con el uso residencial, deberá garantizarse en el trámite de licencia de la actividad, todas las medidas correctoras para impedir cualquier molestia al exterior o a usos colindantes, ya sea generada por la propia actividad, o motivada en el entorno exterior del edificio por la afluencia de personas y vehículos.

La dotación mínima de aseos, se ajustará a la normativa sectorial en vigor en el momento de la solicitud de licencia.

ARTÍCULO 4.4.6. RECREATIVO.

Es el destinado a actividades ligadas a la vida de relación, tales como los siguientes usos detallados:

I) Uso recreativo relación-social. Es el destinado al servicio público para su recreo y diversión mediante la explotación privada de diversos medios tales como: máquinas tragaperras, bingos, mesas de billar, juegos

electrónicos, boleros, pistas de patinar, etc. La explotación privada de estas actividades que de por sí constituyen lugar de relación social, la característica que las diferencia de otros locales similares pero que son regentados por entidades sin fin de lucro, como peñas, clubes y asociaciones en general. Este uso sólo se admite en planta baja de la edificación, siempre que dispongan de acceso y evacuación adecuada e independiente, y se ajusten a la Normativa sectorial de aplicación.

II) Locales como cines, teatros, etc. Estos usos se ubicarán en edificios exclusivos.

III) Uso socio-cultural. Es el destinado a la realización de actividades propias de asociaciones, peñas, clubes, partidos políticos y agrupaciones en general, y a las propiamente culturales, tales como salas de exposición, conferencias, bibliotecas, museos, etc. Este uso se admite en cualquier localización dentro de la edificación.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ARTÍCULO 4.5.1. DEFINICIÓN Y CLASES.

1. Es el destinado a satisfacer las dotaciones necesarias para el desarrollo equilibrado y completo de las personas, según las demandas de bienestar actuales.

2. Como una división de usos pormenorizados con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Escolar-educativo. Es el destinado a las actividades docentes en sus diferentes niveles y modalidades, tanto de iniciativa privada como pública. Este uso sólo se admite en planta baja y primera o en edificio exclusivo, excepto las enseñanzas no regladas (academias particulares) que admiten cualquier localización en el edificio, garantizando las vías de evacuación para cada uso. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados:

I) Enseñanza infantil.

II) Educación Primaria.

III) Educación Secundaria Obligatoria.

IV) Bachillerato.

V) Enseñanzas no regladas (academias, centros de idioma, etc.).

VI) Universitario, Investigación.

VII) Formación Profesional.

VIII) Escuelas Taller, Casa de Oficio.

b) Religioso: Es el destinado al culto y a residencia de las personas expresamente dedicadas al mismo, tales como congregaciones, órdenes, etc. Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo.

c) Espectáculos: Es el destinado a la exhibición teatral, cinematográfica, musical, circense, etc., ante el público. Este uso sólo se admite en edificio exclusivo, habiendo de cumplir, en caso de estar adosado, las mismas condiciones de insonorización y de potencia instalada que las definidas posteriormente para industria adosada a la edificación.

d) Sanitario: Es el destinado a la prestación de servicios de ese tipo, tanto en régimen público como privado, con o sin alojamiento de enfermos. Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo, excepto los despachos profesionales que admiten cualquier localización en el edificio, recomendándose la planta baja y acceso independiente del de las viviendas.

e) Servicios: Es el destinado a la prestación de servicios a las personas, tales como gimnasios, saunas, peluquerías, etc. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil de la misma, habiendo de ser destinado al residencial obligatoriamente el porcentaje restante. Se procurará que tengan accesos y escaleras independientes del uso residencial.

f) Deportivo: Es el destinado a la práctica del deporte en general, tanto a cargo de entidades privadas como públicas. Este uso sólo se admite en edificio o parcela de utilización exclusiva.

g) Campings: Es el destinado al alojamiento temporal, en régimen de acampada, de las personas y sus vehículos de transporte. En todos los casos estará sometido a la legislación en materia turística del organismo competente. Este uso se regula más ampliamente en el suelo no urbanizable y urbanizable.

h) Cementerio. Es el destinado al enterramiento o incineración de restos humanos y la celebración de los cultos correspondientes. Este uso debe localizarse sobre suelo no urbanizable.

i) Público administrativo. Es el destinado a las actividades terciarias propias de la Administración del Estado, de régimen local o autonómico, e incluso de carácter semipúblico propios de compañías que explotan servicios de utilidad pública, tales como distribuidoras de gas, electricidad, teléfonos, etc. Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

Con carácter general, los edificios de dotaciones de equipamiento se ajustarán a los programas de uso establecidos en la legislación sectorial de aplicación. En cuanto a condiciones edificatorias, se respetarán las de la zona donde se inserten. En el caso de dotaciones que tradicionalmente se han implantado con edificaciones

de carácter singular (religiosos, culturales, etc.), el Ayuntamiento podrá valorar la conveniencia de autorizar elementos edificatorios especiales.

3. Las condiciones de uso del equipamiento comunitario vienen desarrolladas en las Normas Reguladoras de los Sistemas.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES

ARTÍCULO 4.6.1. DEFINICIÓN Y CLASES.

1. Es el destinado al esparcimiento al aire libre y a la mejora de las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad, de dominio público o privado, mediante la implantación de arbolado y jardinería o simple pavimentación, como lugares de paseo y relación.

2. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Zonas verdes. Grandes áreas libres con las plantaciones adecuadas, en cada caso. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

I) Parque suburbano.

II) Parque urbano.

III) Parque deportivo.

b) Otros espacios libres. Áreas más pequeñas y relacionadas con el uso diario, con las plantaciones, pavimentación y mobiliario adecuado en cada caso. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

I) Jardines.

II) Áreas de Juego.

III) Áreas peatonales.

3. Las condiciones particulares de los espacios libres vienen señaladas en las Normas Reguladoras de los Sistemas en su Sistema de Áreas Libres y en las Normas Técnicas de Urbanización.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DEL USO DE TRANSPORTE, COMUNICACIONES Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS

ARTÍCULO 4.7.1. DEFINICIÓN Y CLASES.

1. Es el destinado al movimiento de personas, mercancías y vehículos, así como a su estacionamiento y también a la dotación de otros servicios urbanísticos tales como el establecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, teléfonos, etc.

2. Como una división de usos pormenorizados, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Red viaria. Es el destinado a la comunicación, articulación y transporte de personas, animales, vehículos o mercancías, así como estacionamientos y los complementarios que posibilitan su buen funcionamiento. Pueden dividirse en los siguientes usos detallados:

I) Autopistas y autovías.

II) Carreteras principales.

III) Caminos principales.

IV) Carreteras secundarias.

V) Caminos secundarios.

VI) Vías Pecuarias.

VII) Vías primarias de circulación rodada.

VIII) Vías secundarias.

IX) Vías peatonales.

X) Carriles de bicicleta.

b) Aparcamiento. Es el destinado al estacionamiento prolongado de vehículos automóviles. Este uso sólo se admite con carácter general en las plantas bajas o sótanos de las edificaciones, pudiendo utilizar en planta sótano, toda la superficie de la parcela para estacionamientos. Cuando el planeamiento califique suelo para este uso específico podrán disponerse edificios que dediquen al mismo uso todas sus plantas. Las condiciones particulares de este uso se desarrollan en las Normas relativas al diseño de los aparcamientos y garajes en los edificios.

c) Estaciones de servicio. Es el destinado al servicio a los vehículos automóviles para el suministro de gasolina y otros accesorios. Las condiciones particulares se regulan en el suelo no urbanizable dentro de las instalaciones para el servicio del tráfico automovilista.

En suelo urbano para poder autorizar el establecimiento de Estaciones de Servicio, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

I) Tratarse de instalaciones exclusivas, aisladas, en solares sin edificios medianeros.

II) Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.

III) Adecuación del entorno urbano.

IV) Mantener una distancia mínima a otras instalaciones de suministro existentes de quinientos (500) metros, medida de recorrido real sobre el viario. A fin de evitar perturbaciones en el tráfico y asegurar una distribución homogénea para el mejor servicio de los usuarios.

V) Mantener una distancia radial mínima a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planteamiento de uso residencial, rotacional o terciario de cincuenta (50) metros, medida desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.

VI) Contar con una parcela mínima de 1000 metros cuadrados.

VII) Previsión de medidas compensatorias dirigidas a la mejora del medio urbano natural.

Las Estaciones de Servicios que se instalen en Suelo Urbanizable deberán estar previstas en el correspondiente Plan Parcial, en el que se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado anterior y, además, ubicarse en manzana exclusiva, con un ancho mínimo de las calles perimetrales de doce (12) metros.

d) Red ferroviaria. Es el destinado a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

I) Vías férreas.

II) Zonas de estacionamiento y entretenimiento.

III) Zona de servicios y relación directa con los usuarios en las estaciones.

e) Otras infraestructuras. Es el destinado a dotar de los servicios urbanísticos a la población y a las actividades en general. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados. Deberán estar conectadas a la red urbana existente.

1) Abastecimiento de agua.

2) Saneamiento.

3) Abastecimiento de energía eléctrica.

4) Servicios telefónico y telegráfico.

5) Alumbrado Público.

6) Vertidos de residuos sólidos: tanto basureros como vertederos de escombros. Deberán ubicarse obligatoriamente en el suelo no urbanizable.

7) Otros Servicios.

f) Grandes instalaciones e infraestructuras. Es el destinado a la implantación de instalaciones de servicio público, que por su tamaño o localización de los recursos que emplean, han de ubicarse en el suelo no urbanizable, donde son regulados a través de las medidas de protección.

3. Las condiciones particulares de estos usos aparecen tratadas en las Normas Reguladoras de sistemas, en las Normas Técnicas de Urbanización y en las Normas Generales y Particulares del Suelo no Urbanizable.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES DEL USO RURAL

ARTÍCULO 4.8.1. DEFINICIÓN Y CLASES.

1. Es el destinado a la explotación de los recursos naturales y a aquellos que, por su propia esencias o características, sólo pueden admitirse alejados del medio urbano, o, incluso, localizados aisladamente y cuyas condiciones de implantación se regulan el título correspondiente al régimen del suelo no urbanizable.

2. Como una división de usos pormenorizados independientemente de otros usos no urbanos que haya que acoger, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Agrícola. Es el destinado a la explotación agraria en general, incluyendo la realización de actividades complementarias y edificaciones anexas para almacenamiento, garajes, etc.

b) Forestal. Es el destinado a la explotación o mantenimiento del cultivo de especies arbóreas, de matorral o monte bajo, con fines recreativos, medioambientales, o simplemente, económicos.

c) Pecuario. Es el destinado a la explotación o mantenimiento de especies animales, en régimen extensivo o intensivo, en cualquiera de sus variedades.

d) Extractivo. Es el destinado a la extracción de las materias naturales existentes bajo la superficie terrestre, e incluso la retirada de materiales superficiales o subacuáticas tales como arenas, gravas y áridos en general.

d) Actividades al servicio de las obras públicas. Se considera como tales al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

TÍTULO 5. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 5.1.1. APLICACIÓN Y DEFINICIÓN.

Las presentes Normas definen las condiciones que deben cumplir las edificaciones, completadas con las que le sean de aplicación en función del uso a que se destinen y la zona en que se localicen.

Serán de aplicación a obras de nueva planta, reconstrucción, reforma y al resto de las obras en que sea viable su cumplimiento.

ARTÍCULO 5.1.2. TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.

Las obras de edificación que se pueden ejecutar se refieren a uno o varios de los siguientes tipos:

1.1. Obras en los edificios.

1.2. Obras de nueva planta.

1.3. Obras de demolición.

ARTÍCULO 5.1.3. OBRAS EN LOS EDIFICIOS.

Son las que se efectúan sobre un edificio sin alterar su volumetría, excepto las salvedades de cada tipo. Según afecten a todo o parte del edificio, tendrán carácter de total, parcial o puntual.

Para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio, la composición volumétrica general del mismo, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas.

Dentro de las obras en los edificios, se distinguen los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí.

a) Obras de conservación. Son aquellas que están justificadas para el mantenimiento del edificio en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, pero conservando la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.

b) Obras de restitución. Son aquellas que tienen por objeto la reposición de alguna parte o elemento característico del edificio que había desaparecido o sido sustituido por otro no adecuado.

c) Obras de consolidación. Son las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de los elementos dañados y con peligro de ruina, para asegurar la estabilidad del edificio.

d) Obras de restauración. Son aquellas que están justificadas para recuperar las condiciones originales de un edificio, con reparación o reposición de elementos e instalaciones de modo que quede asegurada su estabilidad y buen funcionamiento.

e) Obras de rehabilitación. Son aquellas destinadas al acondicionamiento de un edificio para mejorar o cambiar el uso, por lo que puede implicar obra de distinto tipo.

ARTÍCULO 5.1.4. OBRAS DE NUEVA PLANTA.

Obras nuevas. Son aquellas de nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela, que además de las de nueva planta sobre solares, pueden referirse a las que se ejecutan sobre edificios existentes para sustitución o ampliación total o parcial.

Se distinguen los siguientes tipos:

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

Obras de sustitución. Son las que por su naturaleza hubieran permitido la declaración de ruina del inmueble.

Obras de ampliación. Son aquellas en las que en la reorganización constructiva se efectúa en base al aumento de la superficie construida original..

Obras de nueva planta. Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

ARTÍCULO 5.1.5. OBRAS DE DEMOLICIÓN.

Son aquellas que pretenden el derribo o desaparición del edificio total o parcialmente y que, en su caso, puede ser contruido.

a) Demolición total. Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.

b) Demolición parcial. Cuando solamente se elimina parte de una edificación.

ARTÍCULO 5.1.6. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

En las condiciones que cumplan las edificaciones en los términos que resulten, se distinguen los parámetros que a continuación se relacionan:

a) Condiciones de la parcela y la edificación.

- b) Condiciones de situación y el diseño de los edificios.
- c) Condiciones de calidad e higiene.
- d) Condiciones de las dotaciones y servicios.
- e) Condiciones de seguridad y accesibilidad.
- f) Condiciones estéticas.

ARTÍCULO 5.1.7. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Se consideran fuera de Ordenación los edificios o parte de los mismos que no satisfacen las determinaciones del presente PGOU. Y en particular esta Normativa Urbanística.
2. En ellos no se permitirán obras de consolidación, reforma ni ampliación, autorizándose exclusivamente aquellas que la higiene o el decoro aconsejen.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PARCELA Y EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 5.2.1. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

Las condiciones de la parcela son los requisitos que deben cumplir las mismas para poder ser edificadas. Las exigencias vendrán impuestas por las disposiciones del uso a que se destine y por las condiciones particulares de cada zona.

Las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo establecido en las condiciones particulares de la zona donde se sitúe.

ARTÍCULO 5.2.2. PARCELA.

Es el terreno deslindado como unidad catastral y caracterizado por su superficie. En función del destino urbanístico de los terrenos, una parcela podrá ser rústica o urbana.

- a) Rústicas. Las que se adscriben a explotaciones agropecuarias o cualquier otro uso admisible en suelo no urbanizable.
- b) Urbanas. Los lotes de suelo edificable dilimitados con el fin de hacer posible la urbanización y edificación de la misma.

ARTÍCULO 5.2.3. SUPERFICIE DE LA PARCELA.

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

ARTÍCULO 5.2.4. ANCHURA MEDIA DE PARCELA.

Es la media aritmética de las distintas anchuras que tenga la parcela, considerando estas anchuras como paralelas a la alineación de fachada.

ARTÍCULO 5.2.5. FONDO DE PARCELA.

Fondo de parcela es la media aritmética de las distintas profundidades que tenga la parcela, considerando estas profundidades como perpendiculares a la alineación de fachada. En parcelas en esquina, el fondo de parcela será la medición mayor respecto a una de las calles y la anchura la dimensión menor.

ARTÍCULO 5.2.6. PARCELA MÍNIMA Y MÁXIMA.

- a) Parcela mínima es la superficie mínima de parcela que deben cumplir las parcelaciones que desarrollan este PGOU.
- b) Parcela máxima es la superficie máxima de parcela que deben cumplir las segregaciones y agregaciones y parcelaciones que desarrollan este PGOU.

ARTÍCULO 5.2.7. RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y PARCELA.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculado a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.
2. La segregación de parcelas en las que existan edificaciones deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento y las ya consumidas por las edificaciones existentes. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera ya agotada, será imposible su segregación.

ARTÍCULO 5.2.8. LINDEROS.

Linderos. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

El lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose testero la linde opuesta a la frontal.

Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, todas las lindes a vías públicas serán linderos frontales, entendiéndose como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso principal al edificio.

ARTÍCULO 5.2.9. ALINEACIONES.

1. Alineación oficial o exterior es la señalada en los Planos de Ordenación del PGOU o en el planeamiento de desarrollo, que establece el límite de los suelos destinados a vía pública o espacios libres y las parcelas edificables.

2. Alineación de la edificación, es la línea perimetral que delimita la edificación, definida en su proyección horizontal sobre el plano del terreno, pudiendo ser distinta para cada una de las plantas.

ARTÍCULO 5.2.10. RASANTES.

a) Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

b) Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías o espacios públicos, definidas en los documentos oficiales vigentes.

c) Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente, si el Plan no señalara otras y en tanto no se redacte la figura de planeamiento que la modifique.

d) Rasante natural del terreno es el perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación artificial.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y DISEÑO DE LOS EDIFICIOS

ARTÍCULO 5.3.1. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

Son las condiciones que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones, de conformidad con las condiciones de uso y normas particulares de las zonas.

Se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de las obras, sólo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las obras.

ARTÍCULO 5.3.2. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN CON RESPECTO A LA PARCELA.

En función de la edificación en la parcela con respecto a los linderos de las edificaciones colindantes, se dividen en dos grupos:

a) Edificaciones adosadas a medianeras: Son aquellas que, preceptivamente, han de disponerse haciendo llegar la edificación hasta los linderos medianeros al menos en la primera crujía desde la línea de fachada.

b) Edificaciones exentas: Son aquellas que, preceptivamente, han de separarse de las medianerías colindantes, una distancia denominada «separación de linderos».

ARTÍCULO 5.3.3. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN CON RESPECTO A LA ALINEACIÓN.

Las edificaciones, en función de la disposición morfológica de las mismas respecto a la red viaria o espacios libres de uso público, se dividen en dos grupos:

a) Edificaciones alineadas: Son aquellas que están obligadas a disponer su línea de fachada en situación prefijada por el planeamiento respecto al límite de separación entre espacio libre público y el edificable (público o privado). Cuando ambas líneas coinciden se les llama edificaciones alineadas a vial.

b) Edificaciones no alineadas: Son aquellas que han de disponer su línea de fachada a una distancia mínima del límite espacio libre público-espacio privado, sin que ambas líneas hayan de ser paralelas y pudiendo, en cualquier caso, superar la distancia antes citada.

Salvo los salientes de la fachada que expresamente se autoricen por estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de la línea respecto a la alineación exterior.

ARTÍCULO 5.3.4. EDIFICABILIDAD.

Coficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno, se expresa en m²t/m²s (metros cuadrados de techo por metro cuadro de suelo).

Se llama edificabilidad bruta, a la que se ha de aplicar a un área.

Se llama edificabilidad neta a la que se aplica a las parcelas edificables netas. Edificabilidad máxima bruta o neta es el valor máximo permitido por la normativa particular.

ARTÍCULO 5.3.5. SUPERFICIE EDIFICABLE.

Es el producto de la edificabilidad por la superficie del área o Parcela. Se expresa en m²t (metros cuadrados de techo).

El Planeamiento determina este valor para delimitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela, o en su caso en un área.

Su determinación puede expresarse mediante un conjunto de determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o mediante el coeficiente de edificabilidad directamente.

ARTÍCULO 5.3.6. SUPERFICIE CONSTRUIDA.

La superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de una edificación.

La superficie construida total es la suma de las superficies cubiertas en todas las plantas sobre rasantes, computándose en un 50% la superficie de los cuerpos volados abiertos. En todo caso habrá de ser inferior o igual a la superficie construible. Se expresa en m²t.

No se computará como superficie construida la de las construcciones bajo rasante, soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos, patios interiores de parcela que no estén cubiertos, aunque estén cerrados en todo su perímetro, las superficies bajo cubierta destinadas a depósitos u otras instalaciones generales de la edificación.

ARTÍCULO 5.3.7. SUPERFICIE ÚTIL.

De un local o vivienda, es la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques o elementos de cerramiento o división que la conformen, que sean útiles al uso que se destinan.

Se excluyen del cómputo de ésta superficie, las ocupadas por cerramientos, tabiques, elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien (100) centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

ARTÍCULO 5.3.8. OCUPACIÓN.

Es la expresión porcentual del cociente entre la superficie resultante de la proyección de la edificación sobre plano horizontal y la superficie de la parcela. No es concepto aplicable a sectores o polígonos. Ocupación máxima es el valor máximo permitido por la normativa particular. Ocupación de planta es el cociente entre las superficies de la proyección horizontal de dicha planta y la de la parcela.

La ocupación se establece en las Ordenanzas particulares de cada zona.

La superficie de los patios de luces y viveros, no se computarán como superficie ocupada por la edificación, siempre que no estén cubiertos.

ARTÍCULO 5.3.9. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA.

Es la superficie de la parcela no edificada como resultado de aplicación de las condiciones de ocupación.

Las superficies libres resultantes de la aplicación de la ocupación máxima, no podrán dedicarse mas que a espacios libres al servicio de la edificación construida en la parcela.

ARTÍCULO 5.3.10. OCUPACIÓN BAJO RASANTE.

La ocupación bajo rasante podrá ser del 100% de la parcela, salvo que en Ordenanzas particulares se establezca un parámetro distinto.

ARTÍCULO 5.3.11. ANCHO DE FACHADA.

Es la distancia medida en la línea recta de la alineación de la fachada de la parcela en cuestión.

ARTÍCULO 5.3.12. DENSIDAD.

Es el cociente entre el número de alojamientos y la superficie en ha de una actuación. La densidad máxima global es el número máximo de alojamientos permitidos por cada hectárea de actuación. Densidad máxima neta es el número máximo de alojamientos permitidos por cada hectárea neta de la actuación (descontando viales y cesiones).

ARTÍCULO 5.3.13. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.

Es la máxima distancia posible entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior.

Es concepto sólo aplicable a las edificaciones alineadas. Quedan exentas de cumplir esta disposición algunas construcciones auxiliares, como trasteros, lavaderos, etc. en planta baja, según se dispone en las ordenanzas particulares de suelo urbano.

La medición se hará perpendicularmente a la alineación exterior, o en la forma que se establezca en parcelas especialmente irregulares.

ARTÍCULO 5.3.14. SEPARACIÓN A LINDEROS.

Es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el límite correspondiente de la parcela medido perpendicularmente a éste.

Las separaciones mínimas u obligadas a cualquier lindero son las establecidas en las condiciones particulares de cada zona.

Los sótanos podrán adosarse a los linderos, salvo lo especificado en las condiciones particulares de las zonas.

ARTÍCULO 5.3.15. RETRANQUEOS.

Es la anchura de la banda comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior.

Puede establecerse el parámetro como valor fijo obligado, o como valor mínimo, midiéndose de la forma determinada para la separación a linderos.

Pueden ser:

- Todo el frente de una manzana.
- En las plantas de piso de una edificación.
- En planta baja para la formación de soportales.

ARTÍCULO 5.3.16. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la medida vertical entre la rasante de la calle o terreno a y la cara superior del último forjado. La altura máxima podrá venir dada en metros lineales o en número de plantas permitidas, debiendo respetarse ambas, cuando así se especifique en las Ordenanzas.

ARTÍCULO 5.3.17. MEDICIÓN DE LA ALTURA.

1. La altura en unidades métricas se medirá desde la rasante hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta, con el plano de la fachada del edificio.

2. La altura en número de plantas es el número de plantas que existan por encima de la rasante incluida la planta baja.

ARTÍCULO 5.3.18. CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ALTURA MÁXIMA.

1. Edificios con alineación obligatoria:

a) En calles en pendiente la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si la longitud de la línea de fachada no supera de diez (10) metros. Si sobrepasa esta dimensión, deberá escalonarse la edificación de manera que la diferencia de cotas entre cada tramo de fachada no sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

b) Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías formando esquina o chaflán, la altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a cada vial, aplicando los criterios señalados en los puntos anteriores. Se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo máximo edificable o en su defecto un máximo de diez (10) metros.

c) Cuando la edificación tenga la fachada a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el lugar geométrico de los puntos medios equidistantes de las alineaciones exteriores de ambas vías siempre que el fondo resultante no supere el fondo máximo edificable respecto a ninguna de las vías.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no debe situarse alineada a vial, la cota de referencia para la medición de alturas será la cota de la planta baja que no podrá establecerse en ningún punto por encima o por debajo de la rasante natural del terreno con una diferencia superior a ciento veinte (120) centímetros. En consecuencia, en terrenos de pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio respecto a las cotas de referencia de las distintas plantas bajas que resulten. La edificabilidad total en ningún caso deberá de ser superior a la que resultaría de edificar un terreno horizontal.

ARTÍCULO 5.3.19. ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA.

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta una altura mínima y con un fondo no inferior a cuatro (4) metros en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se deteriora la imagen urbana. Cuando en las Ordenanzas particulares de zona se establezca altura o número de planta «obligado», solamente se entenderá con tal carácter.

ARTÍCULO 5.3.20. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

Por encima de la altura máxima se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a la establecida por las condiciones particulares de zona.
- b) El vuelo de la cubierta no podrá superar el de los aleros.

Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta sobre el número de plantas máximo regulado, no serán en ningún caso habitables, salvo regulaciones excepcionales expresamente autorizadas en las condiciones particulares de zona, justificadas en el logro de la mejor imagen urbana, siendo computable en dicho caso la superficie habitable resultante.

c) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros. Los elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento ochenta (180) centímetros.

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

e) Los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos, otras instalaciones, y paneles de energía solar; que no podrán sobrepasar una altura de tres (3) metros sobre la altura de cornisa. Estos remates deberán de retranquearse de las fachadas a calle un mínimo de 3 metros. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la normativa vigente.

f) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

g) Para el uso residencial y en los casos en que las condiciones particulares de la zona lo especifique, se permitirá un ático retranqueado de las líneas de fachada un mínimo de tres (3) metros, con una superficie máxima del 40% de la planta inmediata inferior.

ARTÍCULO 5.3.21. ALTURA LIBRE Y DE PISO.

Altura libre de planta es la distancia entre el enrase superior de la solería y la superficie inferior acabada del techo, o falso techo si lo hubiere.

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

ARTÍCULO 5.3.22. PLANTAS DE UN EDIFICIO.

- Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
- Se establecen los siguientes tipos de plantas:

1. PLANTA SÓTANO.

Se llama sótano a aquella parte de la edificación situada por debajo de la planta baja, no computando en la medición de la superficie construida. En cualquier caso el sótano no podrá sobresalir por encima de la rasante de la calle a la que de frente, una distancia superior a 1,00 m medidos desde ésta a la cara superior del forjado que lo cubre. En caso contrario se le considerará como planta baja. Su altura libre mínima se fija en 2,30 m. Se prohíbe la utilización del sótano para uso residencial.

Un aprovechamiento del subsuelo superior a un sótano, se considerará aprovechamiento que excede del contenido normal de la propiedad, en desarrollo de la LOUA, y es en todo caso adscribible al Ayuntamiento, que en cada caso podrá valorar la conveniencia o no de su enajenación o explotación en función del interés público, en coordinación con la ejecución de las obras referentes al contenido normal de la propiedad.

2. PLANTA BAJA.

Es la situada a nivel de la rasante de la calle de acceso, o ligeramente por encima o debajo de ésta, hasta 1,00 m medidos de la rasante del vial en los puntos de mayor y menor cota respectivamente, que corresponden a la parcela.

3. PLANTA ALTA O DE PISO.

Son las situadas por encima de la planta baja.

ARTÍCULO 5.3.23. VUELOS.

Se denomina vuelo al cuerpo saliente de edificación que sobrepasa la alineación de fachada. Se permite exclusivamente en las plantas altas, y con las condiciones que marque su Normativa Particular. No se permiten los vuelos cerrados, aunque excepcionalmente se permiten los acristalados (miradores o cierros). El vuelo se retranqueará del bordillo de la acera una distancia de 0,60 m. La suma total del ancho de vuelos tendrá una longitud inferior al 50% del ancho de fachada, con canto inferior o igual a 0,15 m.

ARTÍCULO 5.3.24. ELEMENTOS SALIENTES DE LA EDIFICACIÓN.

Se denominan así a aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ellas que, no siendo habitables u ocupables, sobresalen de los puntos de fachada de la misma. En función de su uso se dividen en diferentes tipos que se regulan a continuación:

I) De protección (aleros, cornisas, marquesinas, toldos, etc.). Podrán disponerse a altura superior a 3,00 m de la rasante de la superficie adyacente al parámetro de fachada.

II) De instalaciones (bajantes, canalones, conductos de instalaciones, etc.). Podrán situarse en fachada estos elementos con la condición de no sobrepasar el plano de parámetro en más de 15 cm.

III) De composición y ornato. (Molduras, impostas, zócalos, etc.) Podrán disponerse estos elementos compositivos sobresalientes del plano de fachada con un máximo de 15 cm. En plantas bajas de edificios alineados al vial el máximo será de 10 cm en aceras mayores de 1,00 m y 5 cm en las de dimensión inferior.

IV) Anuncios. Los anuncios y rótulos comerciales se podrán situar en el límite material del plano de fachada correspondiente al comercio o local que se une, sujeto a las condiciones estéticas o de composición y, en ningún caso por encima del remate del edificio. Las fachadas, están sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento determina a fines públicos.

V) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo en una longitud igual al saliente y no menor de cincuenta (50) centímetros.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE EN LOS EDIFICIOS

ARTÍCULO 5.4.1. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

Son las establecidas para garantizar la salubridad, el confort en la utilización y buen hacer constructivo de los locales.

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a los edificios de nueva planta y a aquellos locales resultantes de obras de restauración así como al resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no desvirtúe el objeto de la misma.

ARTÍCULO 5.4.2. CALIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN.

Los Proyectos resolverán la ejecución de las construcciones con la mejor estabilidad, resistencia, seguridad y economía.

ARTÍCULO 5.4.3. PATIOS.

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también será considerado como tal cualquier espacio no edificado, cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Atendiendo a su situación en el edificio, se distinguen las siguientes clases:

a) Patio de parcela. Es aquel delimitado por edificaciones pertenecientes a la misma propiedad catastral o comunidad de propietarios y, en su caso, por los linderos de dicha propiedad.

b) Patio mancomunado. Se entenderán como patios mancomunados los que se constituyan entre inmuebles colindantes con las dimensiones establecidas en estas Normas. Las superficies afectadas se sujetarán a un régimen de mancomunidad mediante la constitución de un derecho real de servidumbre entre ambas superficies o una sola de ellas, o por la constitución de cualquier género de comunidad de bienes entre las mismas, acreditándose mediante su inscripción previa en el Registro de la Propiedad y como condición de la licencia.

c) Patio abierto a fachada. Es aquél que está situado en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación. En el ámbito del PGOU solamente se permiten en ordenaciones abiertas o aisladas, y se prohíben en las ordenaciones basadas en la alineación a vial de la edificación.

d) Patio de luces y ventilación. Es aquel cuyas dimensiones son tales que cumplen las siguientes condiciones: el diámetro del círculo inscrito será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que los circunden. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 2 m

3. Cualquier tipo de patio será accesible, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía del mismo.

ARTÍCULO 5.4.4. ANCHURA DE PATIOS.

1. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

2. La anchura mínima del patio no podrá ser ocupada con cuerpos salientes.

ARTÍCULO 5.4.5. MEDICIÓN DE LA ALTURA DE LOS PATIOS CERRADOS.

La altura de patio (H) se medirá a la coronación del más alto de los paramentos que lo conforman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se tendrá en cuenta la altura de las partes de paramentos más altos de la edificación que individualmente o en su conjunto delimiten el ámbito del patio cerrado en menos del veinticinco por ciento (25%) de su perímetro.

ARTÍCULO 5.4.6. DIMENSIONES DE LOS PATIOS CERRADOS.

1. Patios en viviendas: La dimensión de cualquier lado del patio al que recaigan piezas habitables será igual o superior a $H/3$, con mínimo de tres (3) metros; debiendo poder inscribirse un círculo con diámetro de la misma dimensión. En piezas no habitables (aseos, baños, vestidores, pasillos o estancias de distribución), la dimensión será la establecida para los patios de luces y ventilación.

2. Patios en edificios destinados a usos distintos del de vivienda: Cuando en edificios de destino diferente a vivienda sean necesarios los patios, tendrán las dimensiones mínimas establecidas con carácter general para los de vivienda.

3. Los parámetros establecidos de tamaño mínimo de los patios no podrán reducirse con galería, terrazas en voladizo, escaleras, ni salientes de cualquier tipo.

ARTÍCULO 5.4.7. CONSTRUCCIONES EN LOS PATIOS.

1. No se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en la Normativa Particular. El Planeamiento que desarrolle este PGOU podrá señalar en su ordenación, la localización de edificaciones destinadas a usos de equipamientos o de dotación de los edificios en el interior de los patios de manzana.

No obstante, y cuando no puedan resolverse razonablemente las condiciones de seguridad por otro sistema, podrán ubicarse las escaleras de emergencia en los patios de parcela existentes, requiriendo informe favorable de los servicios municipales competentes.

2. En los linderos de las parcelas podrán cerrarse los patios con muros de fábrica de altura máxima de tres (3) metros.

3. En las obras de ampliación o reestructuración, y según las necesidades de cada uso, y siempre que exista remanente de edificabilidad, se admite que el patio arranque en cualquier nivel, computando como edificabilidad la superficie de patio, en proyección horizontal, de las plantas en que se cubre.

ARTÍCULO 5.4.8. CUBIERTA DE PATIOS.

Será posible la cubrición de patios con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral o central que permita una superficie mínima de ventilación superior a un 20% de la del patio.

La cubierta se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos de fachada que delimiten el patio.

Las condiciones específicas y las características de los materiales de la cubierta, cumplirán con las determinaciones establecidas en la normativa de protección contra incendios.

ARTÍCULO 5.4.9. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.

1. En función del tipo de patio, definido en el apartado precedente de estas Normas Regulatorias de la Edificación, se podrán ventilar e iluminar alojamientos y dependencias con los siguientes criterios:

a) Patio de manzana y mancomunados. Podrán ventilar e iluminar a través de él, alojamientos completos (sin hueco de ventilación e iluminación alguna a la vía pública) considerándose interiores y admitiéndose como tales.

b) Patios de luces y ventilación. Sólo podrán ventilar a través de ellos las dependencias no vivideras. Se incluyen las escaleras y zonas comunes.

2. Dimensiones mínimas de huecos de ventilación. Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa al exterior mediante hueco de superficie no menor que una sexta parte ($1/6$) de la superficie útil de la misma. Se exceptúan los alojamientos de propiedad vertical, en las que se admite la posibilidad iluminación o ventilación de los dormitorios a través de galería, que no podrá servir de dormitorio, y que tendrá hueco exterior de superficie no menor a la mitad de su superficie de fachada.

El hueco entre dormitorio y galería será de superficie igual o superior a un tercio ($1/3$) de la de aquel, y la anchura máxima de la galería será de 2,00 m en todo el frente del dormitorio. Se recomienda facilitar la ventilación cruzada mediante montantes, lamas, etc. Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación activada en la cocina.

3. Conductos o chimeneas de ventilación forzada (shunts). Son aquellos conductos mediante los cuales se realiza la ventilación de espacios que no disponen de otra alternativa o bien precisan aireación suplementaria que no puede conseguirse con la simple apertura de huecos a patios o espacios exteriores. Se admiten chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que los conductos sean totalmente verticales, la sección mínima del colector de 400 cm² y la de los conductos individuales de 150 cm² y ambos debidamente protegidos térmicamente. La chimenea se coronará con un aspirador estático.

4. Orientaciones. Se intentará conseguir que las estancias estén orientadas hacia el sur y el mayor número de dormitorios deberán orientarse hacia los cuadrantes del sur y del este.

5. Tendido de ropa. En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y, en su caso, con protección de vistas desde la calle.

ARTÍCULO 5.4.10. PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en la orden a la protección contra incendios, establecen el Código Técnico de la Edificación y cuantas estuvieran vigentes en la materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado, Comunidad Autónoma o Municipio.

ARTÍCULO 5.4.11. AISLAMIENTO TÉRMICO.

Las nuevas construcciones cumplirán con las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía, cumpliendo con las condiciones impuestas por la legislación sectorial.

ARTÍCULO 5.4.12. AISLAMIENTO ACÚSTICO.

Las nuevas construcciones cumplirán con las condiciones de aislamiento acústico fijadas en las disposiciones vigentes, cumpliendo con las condiciones impuestas por la legislación sectorial o las adicionales establecidas por el Ayuntamiento mediante Ordenanza Especial de ruidos.

ARTÍCULO 5.4.13. PIEZAS HABITABLES.

Se consideran piezas habitables todas aquellas en las que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Exceptuando los locales que necesariamente tengan que carecer de huecos, en razón a la actividad que en ellos se desarrolle, toda pieza habitable deberá dar a una vía, espacio libre público o a un patio o espacio libre privado de la edificación que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

No podrán instalarse piezas habitables en sótanos.

En semisótanos se autorizan locales habitables si no están adscritos al uso residencial, salvo que se trate de viviendas unifamiliares y reunan las condiciones de iluminación y ventilación y disponga de barrer antihumedad.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS

ARTÍCULO 5.5.1. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

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

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

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

ARTÍCULO 5.5.2. DOTACIÓN DE AGUA POTABLE.

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación para las necesidades propias del uso.

2. No se podrán otorgar licencias para construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, acreditándose en este caso la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sectorial. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de su suministro.

3. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las siguientes condiciones:

a) La continuidad en el servicio; cuando exista discontinuidad en el abastecimiento se garantizara por medio de un depósito regulador con capacidad para una dotación de un día.

b) La presión de servicio por medio de un grupo de presión, cuando ésta sea inferior a 10 mcda. El grupo se instalará en un local con sumidero.

c) La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador con dos llaves de paso.

- d) La estanqueidad de la red a una presión doble de la prevista de uso.
 - e) La posibilidad de la libre dilatación de la canalización, respecto a si misma y en los encuentros con otros elementos constructivos.
4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

ARTÍCULO 5.5.3. DOTACIÓN DE SERVICIO DE VACUACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.

Con excepción de los destinados a vivienda unifamiliar, todos los edificios en los que por el volumen y tipo de residuos de la actividad, así se establezca en el trámite de apertura, dispondrán de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento, previo a su retirada por los servicios municipales, de los residuos sólidos urbanos y otros residuos asimilables a éstos que se generen. Este servicio podrá estar situado en edificación o local independiente.

ARTÍCULO 5.5.4. DOTACIÓN DE SERVICIO DE SANEAMIENTO.

1. Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas.
2. Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den color a las aguas residuales no eliminable en el proceso de depuración.
3. Las condiciones a las que deben ajustarse los vertidos de aguas residuales no domésticas serán las establecidas por la compañía suministradora o por la Confederación del Guadalquivir, o por Ordenanza Especial (en su caso) y la reglamentación supramunicipal aplicable.
4. El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos por la normativa aplicable.
5. No podrán instalarse trituradores de basuras domésticas con vertido a la red de alcantarillado.
6. Todos los edificios dispondrán de una instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillado. En edificación aislada, este vertido podrá efectuarse en la propia parcela, si por el tratamiento superficial del espacio libre es viable.

ARTÍCULO 5.5.5. DOTACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

ARTÍCULO 5.5.6. EVACUACIÓN DE HUMOS.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo uno con cincuenta (1,50) metros por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros. Las condiciones estéticas o de protección del paisaje urbano cuando estas instalaciones sean visibles desde la calle, podrán justificar que el Ayuntamiento establezca la ubicación más adecuada, garantizando en todo caso la corrección de cualquier molestia colindantes.
4. Es preceptivo el empleo de filtros purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vapores de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, previo informe técnico, se demuestre que causa molestias o perjuicios a ocupantes de inmuebles próximos.
6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

ARTÍCULO 5.5.7. ENERGÍAS ALTERNATIVAS.

1. Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes

para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual sobre todo en zonas de especial significación urbana o ambiental.

2. En las construcciones de nueva planta que se ejecuten en las Unidades y Sectores previstos en el PGOU, se recomienda contemplar la preinstalación de energía solar para agua caliente sanitaria conforme a la Proposición no de Ley del Parlamento de Andalucía relativa al fomento del uso de la energía solar. El Ayuntamiento mediante Ordenanza Especial podrá regular los términos técnicos detallados en los que se deberá cumplimentar esta preinstalación.

ARTÍCULO 5.5.8. INSTALACIONES DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD

ARTÍCULO 5.6.1. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

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

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

3. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

ARTÍCULO 5.6.2. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

1. Las condiciones para la prevención y protección contra incendios que deben cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificios existentes y que impliquen cambio de uso, son las establecidas en la normativa que estuviere vigente en esta materia, para cada actividad.

2. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

ARTÍCULO 5.6.3. ANTEPECHOS Y BARANDILLAS.

1. Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho de 0,95 de altura o barandilla de un (1) metro de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de doce (12) centímetros para evitar el paso de un niño, ni ranuras al ras del suelo mayores de cinco (5) centímetros y, si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado de plástico.

2. La altura de las barandillas de escalera no será inferior a noventa (90) centímetros y si están provistas de barrotes verticales la distancia libre entre caras interiores de los mismos no será superior a doce (12) centímetros.

ARTÍCULO 5.6.4. ACCESO A LAS EDIFICACIONES.

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un octavo (1:8) de su perímetro, con un mínimo de cinco (5) metros.

2. Cuando así se determine en las normas de uso, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

ARTÍCULO 5.6.5. SEÑALIZACIÓN DE EDIFICIOS.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma normalizada de exhibir el número del edificio.

2. En cuanto a señalización de emergencia y protección contra incendios, se ajustará a lo dispuesto en legislación en vigor.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.

ARTÍCULO 5.6.6. BUZONES.

Todos los inmuebles dispondrán de un buzón en lugar visible y accesible por el servicio de correos.

ARTÍCULO 5.6.7. ESCALERAS.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general no podrá ser inferior a cien (100) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales ni otros que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco (85) centímetros y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

El rellano en escaleras de uso público tendrán un ancho igual o superior al del tiro. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de tabica será no mayor de dieciocho (18) centímetros, y la anchura de huella mayor o igual a veintisiete (27) centímetros. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros. Las dimensiones especificadas no podrán interrumpirse con aperturas de puertas de locales a los que den acceso.

ARTÍCULO 5.6.8. RAMPAS.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%).

ARTÍCULO 5.6.9. SUPRESION DE BARRERAS.

En todos los edificios será de aplicación el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueban el reglamento que regula las normas para la accesibilidad de la infraestructura, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

ARTÍCULO 5.6.10. APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS.

1. Los aparcamientos situados en las plantas bajas y de sótano de los edificios y aquellas que, con calificación previa en el Planeamiento, se dispongan en edificio exclusivo habrán de cumplir las condiciones mínimas que se expongan a continuación:

a) Situación: Los garajes pueden situarse en planta y sótanos y en parcelas interiores. En sótanos podrán ocupar toda la dimensión de la parcela. En planta baja podrán ocupar el interior de las parcelas, siempre que la superficie libre restante cumpla con las dimensiones mínimas establecidas en el patio de la parcela.

b) Condiciones dimensionales:

I) Cada plaza de garaje tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m

II) La altura libre mínima en todos los puntos será de 2,25 m

III) Los huecos de acceso tendrán unas dimensiones mínimas de 3 m de anchura por 2,20 m de altura.

IV) Las rampas o pasajes de acceso tendrán una anchura mínima de 3 m. En el caso de que, desde cualquier extremo de la rampa o pasaje, no sea posible ver el otro, se le dará una mayor anchura que permita el cruce o se dispondrá de un semáforo.

V) La pendiente máxima de las rampas será del 20%, pero si el acceso se hace directamente desde la vía pública los cuatro primeros tendrán una pendiente máxima del 4%.

VI) Las rampas o pasajes de acceso no podrán ser utilizados por los peatones, que dispondrán de accesos independientes o se habilitará una acera, levantada 15 cm sobre la calzada, de ancho mínimo 60 cm.

c) Condiciones de ventilación.

I) La ventilación se realizará por medio de huecos al exterior o a patios cuya superficie mínima será del 5% de la superficie del local si se encuentran situados en fachadas opuestas y un 8% si todas las aberturas están en la misma fachada.

II) En cualquier caso se deberá asegurar, auxiliándose de dispositivos de ventilación forzada si es preciso, una renovación mínima del aire del 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie del local.

d) Condiciones de iluminación. El nivel de iluminación será como mínimo de 50 lux entre las plazas de aparcamientos y la zona de circulación.

2. Las dotaciones mínimas de aparcamiento será de 1 aparcamiento por vivienda. La obligatoriedad o no de dejar dichos aparcamientos dentro de la parcela, se señala en las Ordenanzas Particulares.

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

4. La dotación del suelo para aparcamiento podrá hacerse en la propia parcela o en la vía pública.

5. El Ayuntamiento previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamientos en los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacios públicos, sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES ESTÉTICAS

ARTÍCULO 5.7.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO.

1. Las condiciones estéticas o de composición son una serie de medidas que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

2. Todas las actuaciones sujetas a licencia estarán reguladas mediante las presentes condiciones estéticas particulares de cada una de las ordenanzas.

ARTÍCULO 5.7.2. SALVAGUARDA DE LA ESTÉTICA URBANA.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora corresponde al Ayuntamiento que podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética para la imagen de la ciudad debido al uso propuesto, las dimensiones del edificio, la composición, materiales, color y detalles constructivos de las fachadas. El Ayuntamiento podrá exigir estudios del impacto de la actuación, con utilización de documentos gráficos de las calles o paisajes urbanos en que tuviera repercusión.

2. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle realizarán estudios del impacto de la actuación, analizando sus límites visuales, las vistas a conservar o crear, las siluetas características, puntos focales, arbolado y edificios existentes. La solución adoptada deberá contemplar los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos como de los espacios cerrados.

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios.

c) Establecimiento de criterios para la selección de los materiales de urbanización de edificación y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones permitidas para los mismos.

d) El estudio deberá de ir acompañado de la información gráfica suficiente, en planta o alzado, a escala 1:500 y 1:200, así como de los comentarios escritos que expliciten la solución adoptada.

ARTÍCULO 5.7.3. FACHADAS.

1. La composición de las fachadas deberá adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones.

2. Se habrán de tener en cuenta las condiciones establecidas para los elementos y materiales que le afecten.

3. Se pondrá especial cuidado en la ordenación de los huecos de planta baja o entreplanta, en su caso.

ARTÍCULO 5.7.4. MEDIANERÍAS.

1. Las medianeras vistas deberán ser tratadas como fachadas, con materiales y colores que consigan su integración en el entorno y mantenimiento su decoro por los propietarios de la casa más alta de las dos colindantes.

ARTÍCULO 5.7.5. MATERIALES DE FACHADA.

1. Se emplearán materiales de buena calidad, quedando proscritos los que por su blandura, permeabilidad o mal estado, perjudiquen el decoro de la vía pública.

2. La selección de los materiales, textura y color de los mismos, se hará en función de los criterios estéticos y de composición de cada zona.

3. El Ayuntamiento podrá obligar a la reparación de la fachada, así como al mantenimiento del buen estado de su terminación, pintura, etc. a costa de los propietarios afectados.

ARTÍCULO 5.7.6. MODIFICACIÓN DE FACHADA.

1. Podrá modificarse las características de una fachada existente con un proyecto técnico que garantice un resultado homogéneo y adecuado a su entorno.

2. De acuerdo con ello, se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones según un proyecto técnico del conjunto de la fachada presentado por el propietario o comunidad de propietarios del edificio.

3. En los edificios en que existieran cerramientos aislados o independientes, así como anuncios, instalaciones, cables o elementos superpuestos, el Ayuntamiento podrá requerir la demolición o levantamiento de ello o bien su legalización, en su caso, mediante el proyecto técnico correspondiente.

ARTÍCULO 5.7.7. CUBIERTAS.

1. En general serán de teja árabe, pudiendo admitirse en algunas edificaciones nuevas, soluciones con terrazas, como vendrá especificado en las ordenanzas particulares de la zona.
2. Las aguas pluviales serán recogidas con canalones y bajantes hasta la red de alcantarillado. En el caso de que las bajantes sean vistas, los últimos 2 m desde la acera, serán de fundición.

ARTÍCULO 5.7.8. MARQUESINAS.

1. Solo se permitirán marquesinas sobre el portal de acceso a los huecos de planta baja, cuando en el proyecto técnico correspondiente, quede justificada su adecuación al entorno y a la composición de la fachada, sin perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.
2. La altura libre desde la acera, será superior a los 3 m debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm o lo especificado en cada ordenanza particular.
3. El canto no será superior a 15 cm y no goteará a la acera.

ARTÍCULO 5.7.9. TOLDOS.

1. Los toldos móviles se podrán colocar sobre los huecos de planta baja sin perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.
2. La altura libre desde la acera será de 2,50 m debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm

ARTÍCULO 5.7.10. ANUNCIOS.

1. Con independencia de lo señalado en las Normas Generales relativas al Diseño de los Edificios, los anuncios se dispondrán tanto en tamaño como su situación en el edificio, de manera que queden integrados en la composición de la fachada.
2. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada se situarán a una altura mayor de 2,50 m con un vuelo inferior a 0,60 m
3. Para los anuncios que no estén en planta baja o sean luminosos, además de cumplir con todas las normas que regulan su instalación, requerirán, previamente a la solicitud de licencia, la conformidad de la comunidad de propietarios y en especial de los usuarios de huecos situados a menos de cinco metros del anuncio si es luminoso.

ARTÍCULO 5.7.11. PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS.

1. En las plantas bajas alineadas a vial el máximo sobresaliente será de 10 cm en aceras de anchura mayor de 1 m y de 5 cm en los de dimensión inferior.
2. Los escaparates y vitrinas se proyectarán de acuerdo con la calidad y composición del edificio y del entorno.

ARTÍCULO 5.7.12. ELEMENTOS SUPERPUESTOS DE FACHADA.

1. Se cuidará muy especialmente las instalaciones superpuestas de aire acondicionado, chimeneas, tuberías o cables, rejas, etc. que sin sobresalir más de 15 cm tampoco perjudiquen la calidad de la escena urbana o la estética de los edificios.
2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirán un proyecto técnico donde quede justificada su adecuación en el conjunto estético urbano y del edificio.
3. Las salidas de humos y aire en fachada, no podrán estar por debajo de los tres metros.

ARTÍCULO 5.7.13. CERRAMIENTOS.

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

ARTÍCULO 5.7.14. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO.

1. El arbolado existente en el espacio público y privado, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algún árbol, se procurará que afecte a los ejemplares de menos edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta rápidamente.

TÍTULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES****ARTÍCULO 6.1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Las presentes Normas Técnicas vinculan a personas y entidades particulares como al Ayuntamiento u otros organismos públicos que pueden actuar en el Municipio.

ARTÍCULO 6.1.2. CONTENIDO.

Estas Normas están referidas al diseño y ejecución de las obras de carácter viario y a las redes de servicios (distribución de agua potable, evacuación de aguas residuales y drenaje, distribución de energía eléctrica, alumbrado público y otros servicios análogos) y definen unas condiciones mínimas en cuanto a calidad y garantía de servicio, sin perjuicio del cumplimiento de las Ordenanzas o Pliegos municipales que sean de aplicación.

ARTÍCULO 6.1.3. VINCULACIÓN.

Estas normas técnicas para las obras de urbanización (de infraestructuras) serán de obligado cumplimiento para todo el término municipal, con las siguientes excepciones.

En el casco urbano, donde las características viarias existentes pudieran impedir su aplicación. En este caso, el Ayuntamiento determinaría la correspondiente normativa.

En los polígonos de suelo urbano no condicionado y en los sectores de suelo urbanizable (Planes Especiales), si la ficha correspondiente de este PGOU establece alguna otra determinación al efecto: bien siendo más restrictiva; o, por el contrario, introduciendo un nuevo estándar o parámetros o tipología. Prevalecerá la determinación establecida en la ficha.

Los servicios públicos e infraestructuras correspondientes discurrirán por viales y zonas públicas, no creando servidumbre alguna en las propiedades privadas, salvo los casos de alumbrado público en brazo mural y conductores grapados en fachada.

CAPÍTULO 2. NORMAS DE LA RED VIARIA**ARTÍCULO 6.2.1. VINCULACIÓN GENÉRICA.**

La presente normativa regirá salvo en los casos en que se deduzca otra cosa bien de la correspondiente ficha o bien del plano de alineaciones.

ARTÍCULO 6.2.2. ORDENACIÓN VIARIA.

Los viales permitirán el acceso del tráfico rodado a todas las parcelas.

Se procurará evitar los fondos de saco en los viales de tráfico rodado. Cuando no haya más remedio, se diseñará de tal modo que, al menos, la red peatonal forme una malla cerrada.

ARTÍCULO 6.2.3. SECCIONES TRANSVERSALES DE LA CALZADA.

Se distinguen los siguientes casos:

Un solo sentido de circulación, sin aparcamientos: 3,8 m.

Un solo sentido de circulación con un aparcamiento a un lado: 5,5 m.

Un solo sentido de circulación con aparcamientos a ambos lados: 7,70 m.

Dos sentidos de circulación, sin aparcamientos: 6,50 m.

Dos sentidos de circulación, con un aparcamiento: 8,5 m.

Dos sentidos de circulación, con aparcamientos a ambos lados: 10,5 m.

En caso en que las vías de circulación en cada sentido sean más de una, se incrementará la anchura de la calzada en 3,25 m por cada vía adicional.

ARTÍCULO 6.2.4. ANCHURA MÍNIMA TOTAL DE LAS CALLES.

1. En las calles de nueva construcción la anchura mínima total (calzada más acerados) será la de la calzada expuesta en el capítulo anterior, mas 3,60 m (dos acerados de 1,80 m).

2. Para las vías públicas urbanas exclusivamente peatonales el ancho mínimo será de 4 m tanto en tramos planos como con escalinatas.

ARTÍCULO 6.2.5. RADIOS MÍNIMOS.

El radio mínimo del eje de la calle será de 20 m en las vías de nuevo trazado. Se permitirán intersecciones de calles ortogonales, siendo el radio mínimo del encintado de bordillo el de la anchura de la acera más pequeña.

ARTÍCULO 6.2.6. APARCAMIENTOS.

El tamaño de las celdillas para automóviles será de 4,50 x 2,20 m como mínimo. La superficie mínima por plaza, en todos los casos, se atenderá a lo preceptuado en el Reglamento de Planeamiento.

ARTÍCULO 6.2.7. TIPOS DE PAVIMENTOS.

El tipo de firme a emplear en cuanto a naturaleza y espesor dependerá fundamentalmente de:
La intensidad (IMD) y naturaleza del tráfico a soportar.

La naturaleza del terreno.

Las condiciones climáticas de la zona.

Salvo justificación de otra solución, las calzadas tendrán capas de rodadura de mezcla asfáltica y los aparcamientos serán de hormigón.

El Ayuntamiento podrá requerir no obstante la adopción de otros tipos de materiales y de espesores siempre y cuando la calidad no sea inferior a la mínima exigida en estas Normas.

Normalmente se dará un bombeo de un 2% hacia cada lado si bien, en casos especiales de calles estrechas en que se supriman las aceras, el pavimento será de hormigón en masa y con bombeo hacia el eje de la calle.

ARTÍCULO 6.2.8. BORDILLOS.

Se podrá utilizar bordillo de piedra natural o prefabricado de hormigón.

ARTÍCULO 6.2.9. ACERADO.

Las aceras se podrán construir del tipo siguiente:

- Soladas con baldosa hidráulica o de terrazo, sobre base de hormigón de 10 cm de espesor.
- Soladas con lajas de piedra natural sobre base de hormigón de 10 cm de espesor.
- Soladas con hormigón coloreado de 15 cm de espesor.
- En aceras de más de 3,00 m de anchura se podrá dejar una franja (de ancho no mayor de 1,00 m) sin pavimentar y provista de tierra vegetal, ajardinada.
- La anchura mínima de las aceras será de 1,80 m.

ARTÍCULO 6.2.10. CANALIZACIONES PARA TELÉFONO Y ELECTRICIDAD.

Tanto en acera como en la calzada se preverán las canalizaciones, conducciones, cruces y acometidas necesarias para dotar a las parcelas de los servicios adecuados. La disposición de éstos seguirá lo indicado por la compañía suministradora.

El Ayuntamiento podrá prever la necesidad (y por lo tanto, exigirlo en las urbanizaciones nuevas) de canalizaciones para otros servicios públicos comunes.

CAPÍTULO 3. NORMAS DE LA RED DE SANEAMIENTO

ARTÍCULO 6.3.1. SISTEMAS.

En principio, se utilizará sistema separativo, salvo que razones (debidamente puestas) lo impidan, en estos casos de sistemas unitarios, si topográficamente, es posible, se preverán aliviaderos de crecidas en algunos puntos.

ARTÍCULO 6.3.2. DIMENSIONAMIENTO.

Para el dimensionamiento de la red se adoptarán, como caudal de cálculo de aguas residuales el correspondiente a la dotación de abastecimiento que se consideren, en la cual se evaluarán, como mínimo en 200 l/hab./día afectado de un coeficiente de punto igual a 2,40 (consumo supuesto repartido en diez horas).

En el cálculo de residuales se tendrá en cuenta el caudal proporcionado por las cámaras automática (20 l/seg.) las cuales se colocarán en las cabeceras de ramales obligatoriamente.

Para la evacuación de los caudales de aguas pluviales se tendrán en cuenta, las características de las cuencas, extensión, coeficiente, de escorrentía, distribución especial respecto al sumidero, etc. así como el régimen de precipitaciones, intensidad y duración de aguaceros.

El diámetro mínimo de la red será de 30 cm salvo las acometidas domiciliarias que tendrán un diámetro mínimo de 20 cm.

ARTÍCULO 6.3.3. EJECUCIÓN Y MATERIALES.

Durante la ejecución de los trabajos deberán realizarse las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de aguas de escorrentías, evitando los procesos de erosión, sedimentación, y la posible afección a las márgenes.

Las tuberías podrán ser de hormigón vibrado (de enchufe de campana de junta elástica), de fibrocemento especial para saneamiento, o de PVC, específicas para este uso.

Se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y de rasante, así como en los encuentros de ramales y cambios de sección. Si la tubería es de hormigón vibrado, la distancia máxima admisible entre dos pozos consecutivos será de 50 m.

El recubrimiento mínimo de la red de saneamiento será de 1,20 m. Si por causa justificada esto no es posible se adoptarán las pertinentes medidas de protección.

En el caso de que estén próximas las conducciones de abastecimiento y saneamiento ésta discurrirá a cota inferior a la de aquella.

Si existe espacio suficiente, el trazado discurrirá bajo acerado y zona verde, en caso contrario se ubicará la conducción bajo el centro de la calzada. Si el ancho de la calle es superior a 20 m y el suelo es urbano ó urbanizable en ambos lados, se dispondrá doble conducción.

En las obras de urbanización, antes de la extensión del pavimento, se colocarán las acometidas domiciliarias precisas, a razón de una por parcela.

Como norma general, cuando existe recogida de aguas pluviales, se colocará un absorbedor de calzada cada 200 m² de calle, como mínimo todos los absorbedores irán provistos de sifón en acometida de la red, en los casos de red unitaria.

Los pozos de registro, arquetas, absorbedores, etc. serán de los tipos que en cada caso establezca el Organismo técnico responsable del servicio.

ARTÍCULO 6.3.4. VERTIDOS.

El vertido de las aguas residuales podrá realizarse a colector existente debiendo justificarse la capacidad de desagüe del mismo, siendo necesaria la autorización de la entidad administradora.

Cuando las aguas residuales sean de procedencia o doméstica, el ayuntamiento podrá exigir una predepuración antes de la injerencia al colector municipal.

Como norma general, se prohíben las fosas sépticas individuales, salvo en las viviendas de carácter agrícola ubicada en suelo calificado como no urbanizable con las condiciones establecidas en la Norma correspondiente.

Las fosas sépticas colectivas se proscriben también en los núcleos urbanos, tanto en suelo urbano como en urbanizable. Solo serán toleradas en aquellas zonas de carácter residencial que generen un punto de vertido que esté ubicado a más de mil metros de algún sistema de saneamiento al que sea posible efectuar la acometida. La fosa séptica estará dotada de pozo o galería filtrante. Se proscribirán, esta solución en terrenos permeables que puedan dar lugar a contaminación de acuíferos.

Si el vertido es directo, se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas y demás legislación vigente sobre la materia disponiéndose las medidas de depuración que en cada caso procedan.

En el caso del sistema unitario podrán aliviarse las aguas pluviales siempre que se obtenga una dilución de aguas residuales de 1 a 5.

CAPÍTULO 4. NORMAS DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

ARTÍCULO 6.4.1. CAPTACIÓN.

La captación de agua podrá ser exclusiva del núcleo a abastecer, compartida entre varios núcleos o derivada de una red previamente establecida.

En los proyectos de abastecimiento en los que se incluyen obras de captación comprendidas en los dos primeros casos, se justificará mediante documento oficial que los aforos realizados en estiaje posibilitan el suministro del caudal requerido. Igualmente, se acreditarán la cesión o expropiación de las aguas, si son de propiedad privada o la concesión administrativa si son de dominio público.

En el caso de derivación de una red establecida con anterioridad, se cumplirán, además, todas las disposiciones, que determinen el organismo correspondiente; el cual, a su vez, se comprometerá a suministrar el caudal autorizado, garantizando su continuidad.

También se adjuntarán en los proyectos de abastecimiento que incluyen obras de captación, un certificado oficial sobre la potabilidad del agua, incluyendo un análisis químico y bacteriológico.

Como norma general, el agua carecerá de gérmenes patógenos. Será obligatoria la cloración previa al suministro a la red de distribución por lo que en los proyectos aludidos se incluirán la partida correspondiente. Las obras de captación incluirán las medidas de protección y anticontaminación que sean necesarias, así como la adecuada corrección o depuración en su caso.

ARTÍCULO 6.4.2. DOTACIONES Y SUMINISTRO.

En cuanto a dotaciones en suelo residencial el mínimo no deberá ser inferior 250 l/hab./día y en el suelo industrial, la dotación mínima será de 0,50 l/seg./hectárea bruta.

La capacidad mínima de almacenamiento será la del consumo del día medio.

Si el suministro no procede de red general la capacidad mínima será de 5 veces la demanda diaria.

Todas las edificaciones estarán dotadas de almacenamiento propio en forma de aljibe o depósitos elevados, de forma que la capacidad total sea de 1 m³/vivienda, como mínimo.

ARTÍCULO 6.4.3. DIMENSIONAMIENTO Y CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LA RED.

La red de distribución se dimensionará considerando el consumo del día medio repartido en diez horas con lo que se obtiene un caudal punta de 2,4 veces el caudal medio horario. La red de distribución resultante tendrá un diámetro mínimo de 60 mm. Se recomienda la adopción del sistema de red de mallas.

Las tuberías serán de fundición, salvo que se demuestre la necesidad técnica o de explotación para que sean de fibrocemento, de polietileno o de PVC.

La presión del servicio mínima en los puntos más desfavorables será de 10 M.C.A. opuestamente, no deberán superarse 60 M.C.A. en ningún punto de la red, esto se evitará mediante el escalonamiento de los depósitos suministradores o bien mediante la intercalación de válvulas de reducción.

En la ejecución de obras de urbanización se dejarán previstas y colocadas las arquetas para acometida domiciliaria que servirán cada una de ellas, como máximo a dos parcelas, con sus ramales y llaves, antes de la extensión de pavimento o acerado.

Siempre que sea posible, la red discurrirá bajo acerado o en zona verde. El recubrimiento mínimo será de 40 cm Si esto no es posible, el proyectista estimará la procedencia y tipo de protección aconsejable por ésta u otras causas.

Se procurará evitar en lo posible, los puntos altos y bajos en la red considerando el perfil longitudinal, no obstante, en los puntos altos que resulten que colocarán ventosas y en los bajos las válvulas de desagüe que procedan del vacío total de la red.

Se colocarán bocas de riego e incendios a distancia no superiores a 150 m, las cuales serán tenidas en cuenta de los cálculos. También se tendrá en cuenta los puntos de toma con sus consumos propios para zonas verdes y deportivas, piscinas, centros cívicos, etc.

Las arquetas para registro y alojamiento de válvulas serán del tipo que disponga el Organismo Técnico responsable del servicio.

CAPÍTULO 5. NORMAS DE LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO

ARTÍCULO 6.5.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

La disposición de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañía suministradora, la cual fijará, además, las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones. La dotación mínima será de 0,8 kW/habitante; o de 3,3 kW/alojamiento. Los niveles de iluminación y uniformidad del sistema de alumbrado público no serán inferiores a los siguientes:

VÍAS CON TRÁFICO RODADO 1	0 Lux., uniformidad: 0,30
VÍAS PEATONALES	8 Lux., uniformidad: 0,25
ESPACIOS LIBRE	8 Lux., Uniformidad: 0,25

Los puntos de luz deberán quedar alojados (preferentemente) en los faroles –bien de pie, o sobre brazo mural- de carácter decorativo, acorde con el ambiente urbano en el que se van a instalar; no se permiten lámparas de incandescencia.

Las líneas de distribución, tanto para el alumbrado público como para el doméstico, serán subterráneas, así como en zona urbana o urbanizable las de alta tensión.

En relación con el alumbrado público, el Proyecto de Urbanización, justificará:

Promover la eficiencia energética mediante luminarias que optimicen en ahorro de energía.

Evitar la intrusión lumínica en el entorno doméstico.

Las casetas de transformación podrán ser subterráneas o no, en cualquiera de los dos casos dispondrán de las medidas de seguridad apropiadas en evitación de accidentes. Las casetas que se construyan en alzados conjugarán su estructura con la estética del conjunto en que hallen incluidas, pudiendo ser prefabricadas si se les añade el tratamiento adecuado al fin expuesto.

CAPÍTULO 6. NORMAS PARA LA RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS Y LIMPIEZA

ARTÍCULO 6.6.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

a) Se justificará el compromiso formal de que el organismo que tiene a su cargo la recogida de basuras y el servicio de limpieza los va a incluir dentro de sus propias programaciones y prestaciones.

b) En caso contrario, se estará a lo que sigue:

Se preverán los servicios de recogidas de basura que sean necesarios, tanto en lo que respecta a medios humanos y materiales como en programación de servicios. Así, se especificará los itinerarios de recogidas y el programa de conservación y limpieza de viales, parques públicos, etc.

Se puede estimar la recogida de basuras en unos 700 gr./ha/día, más unos 200 g/día por cada usuario de zonas deportivas, de recreo, etc.

Estará prohibido el vertido de basuras de cualquier tipo a los servicios de alcantarillado.

No se permitirá situar los vertederos en zonas protegidas o de interés paisajístico.

Tampoco se ubicarán en terrenos permeables. Se requerirá el informe geológico favorable.

En todos los casos será precisa autorización municipal.

c) Los proyectos de urbanización, resolverán la ubicación de los contenedores, que será obligatorio su soterramiento en aquellas zonas indicadas por el Ayuntamiento.

CAPÍTULO 7. NORMAS DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES

ARTÍCULO 6.7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

1. Las canalizaciones que sirvan de soporte al servicio telefónico básico y a otros de comunicaciones por cable, se ajustarán a la normativa sectorial vigente.

2. Los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias, deberán actualizarse a cualquier innovación técnica o normativa que se pueda producir en este campo entre la redacción y la ejecución.

3. El diseño e implantación de redes, se ajustará a los siguientes requisitos básicos:

La no discriminación entre sistemas técnicos y operadores.

Interconexión de circuitos y permitir la prestación de servicios por distintos operadores.

Capacidad para soportar redes de telecomunicaciones por cable.

Concepción modular y flexible que permita su crecimiento, las nuevas tecnologías y la adaptación a las necesidades de los usuarios.

4. La canalización discurrirá necesariamente subterráneas, preferiblemente bajo los aceros.

CAPÍTULO 8. NORMAS DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES

ARTÍCULO 6.8.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

1. Se considera necesaria la integración de la vegetación existente en la actualidad. Para ello deberá priorizarse en los proyectos oportunos, la conservación del máximo número de pies arbóreos o arbustivos existentes frente a la introducción de otras especies.

2. Se mantendrán y mejorarán las escorrentías permanentes y estacionales que discurran por los parques. Los proyectos de ejecución contemplarán su regeneración hídrica y vegetal, interponiendo los dispositivos precisos para evitar la entrada de aguas residuales.

3. Deberán respetarse los elementos naturales o naturalizados singulares (vegetales, geológicos, hidrográficos) preexistentes en el sistema territorial, con su consecuente integración. Esta consideración se entiende extensiva respecto a elementos significativos de construcción tradicional relativos a aprovechamientos agrarios, productivos, infraestructuras, etc.

4. Otro tanto podría realizarse respecto de elementos de construcción tradicional significativos de los aprovechamientos agrarios, productivos, infraestructurales o de cualquier otro uso que sirvieran de referencia testimonial de la situación, funcionalidad y uso original o histórico de los terrenos, en tanto mantengan la suficiente entidad para ser conservados o reconvertidos en su uso.

5. Con el fin de optimizar el consumo hídrico y adecuarse al régimen pluviométrico local, las acciones de reforestación necesarias se realizarán con especies arbóreas y arbustivas autóctonas, propias de comunidades termomediterráneas. En las actuaciones asociadas a cauces, se usarán especies propias de comunidades riparias.

6. Los parques, en su globalidad, se diseñarán de manera que prime un mantenimiento reducido, concentrando el mantenimiento más intensivo en las zonas más demandadas por el usuario (entrada, zona de sombra, etc).

TÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

ARTÍCULO 7.1.1. DEFINICIÓN Y TIPOS.

1. Las Normas reguladas en este Título tienen por objeto integrar en el PGOU de Los Corrales, la concreción particularizada de las protecciones y limitaciones de uso y edificación derivadas de las legislaciones de carácter sectorial que afectan al municipio, así como integrar y concretar para el mismo las protecciones derivadas del Planeamiento Especial de rango superior (Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Provincia de Sevilla, en lo sucesivo PEPMF), de actuaciones singulares de la Administración con incidencia en el municipio, y las medidas correctoras propuestas por el Estudio de Impacto Ambiental (EslA), o derivadas del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA). Por tanto, se agrupan bajo este título todas las medidas cuyos fines principales son por un lado la higiene y el decoro y por otro la conservación de una escena urbana estéticamente aceptable.

2. También es objeto de estas Normas, la regulación de los parámetros y limitaciones que, dentro de las atribuciones que la legislación urbanística otorga al PGOU, deban de establecerse desde dicho instrumento en función de su propio análisis, en coherencia con la capacidad de acogida de cada unidad homogénea del territorio, así como de aquéllos valores de su patrimonio urbano, que desde la escala local esté motivada su preservación.

3. Se regulan a continuación una serie de medidas a tomar en los siguientes aspectos:

- a) Regulación de la publicidad.
- b) Terrenos no edificables.
- c) Seguridad y decoro público de los edificios.
- d) Instalaciones en la vía pública.
- e) Protección acústica.
- f) Calidad del aire.

ARTÍCULO 7.1.2. CARÁCTER DE LAS NORMAS SUPERPUESTAS DE PROTECCIÓN.

1. Las normas reguladas en el presente Título tienen carácter superpuesto y prevalente sobre cualesquiera otras determinaciones establecidas sobre su territorio de aplicación en otros Títulos de estas NNUU y, en definitiva, constituyen limitaciones adicionales sobre la propiedad, por aplicación directa de la Ley, o por la concreción de la aplicación de la misma al municipio a través del PGOU.

2. Las normas de protección, o bien son de aplicación directa por la concreción de la Ley en el PGOU, o son de efecto diferido a concretar en el planeamiento de desarrollo posterior, o también pueden estar condicionadas a que se den determinados supuestos previstos de acumulación o saturación de actuaciones con incidencia sobre el medio, que actúan como indicadores límites de los efectos ambientales o sobre la calidad de vida urbana, dentro de los límites de sostenibilidad establecidos.

3. El PGOU, en aplicación de lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en sustitución de la derogada Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental), está sometida al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) y, como consecuencia del mismo, ha incorporado una serie de medidas correctoras durante su proceso de elaboración coordinada con el Estudio de Impacto Ambiental (EslA), así como derivadas del procedimiento. Con independencia de las previsiones de protección ambiental de los otros Títulos de estas NN.UU., es objeto específico del presente Título, incorporar de la forma más expresa todas las «prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento» contenidas en el EslA y las que se puedan deducir de la declaración previa y de la declaración de impacto ambiental, en su caso. Estas prescripciones tienen el mismo carácter superpuesto que el resto de las protecciones sectoriales aquí reguladas, y prevalente respecto a cualquier otra determinación menos restrictiva de las NN.UU.

4. Se hace referencia a las siguiente legislación de prevención ambiental, que deberá tenerse en cuenta cuando sea de aplicación, además de la anterior Ley 7/2007:

Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la Autorización Ambiental Unificada, y que modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007.

ARTÍCULO 7.1.3. REGULACIÓN DE LA PUBLICIDAD.

1. Los carteles, anuncios y rótulos publicitarios, se consideran elementos decisivos en la configuración del paisaje urbano y por ello su instalación, tanto en las fachadas de las edificaciones como en la vía pública, estará sujeta a previa licencia municipal.

2. Para acceder a la misma será preceptivo aportar la documentación necesaria para que por el Organismo que ha de otorgarla se pueda conocer con precisión la actuación pretendida que, en cualquier caso, habrá de integrarse comprensivamente en el medio en el que se enclava.

3. Se prohíbe expresamente los elementos publicitarios en la coronación de los edificios, así como aquellos que, situados en fachadas, no cumplan las determinaciones que para los «elementos salientes de edificación: anuncios» se fijan en las normas Reguladoras de la Edificación.

ARTÍCULO 7.1.4. TERRENOS NO EDIFICADOS.

1. Los propietarios de terrenos no edificados habrán de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, en particular los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza, evitando la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

2. Asimismo, mientras los solares no se edifiquen deberán cerrarse con una tapia de obra de fábrica de 2,50 m de altura, que se habrá de enfoscar y pintar en su cara exterior. Este muro no podrá ser sustituido por otro elemento hasta que, concedida la licencia, se den comienzo a las obras.

ARTÍCULO 7.1.5. SEGURIDAD Y DECORO PÚBLICO EN LOS EDIFICIOS.

1. Los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y decoro público. A tal efecto deberán mantenerse todos los elementos constructivos de fachadas, reparándose los deteriorados, los acabados de las mismas (revocos, pinturas, etc.) y los elementos salientes añadidos y las instalaciones técnicas de los edificios.

ARTÍCULO 7.1.6. INSTALACIONES EN LA VÍA PÚBLICA.

1. Sólo se permite el establecimiento en los espacios públicos de elementos estables cuando el Ayuntamiento expresamente lo autorice. En todo caso los materiales utilizados serán ligeros y de fácil desmontaje, dado el carácter provisional en tales instalaciones. En ningún caso se permitirán si interrumpen la circulación peatonal o perjudican la seguridad vial.

2. Se prohíbe expresamente la colocación de toldos verticales que impidan la continuidad visual de la vía pública.

3. Se garantizará el cumplimiento de los niveles de los parámetros luminotécnicos en las instalaciones de alumbrado exterior conforme al Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica.

ARTÍCULO 7.1.7. PROTECCIÓN ACÚSTICA.

1. El ruido puede ocasionar malestar en las personas y alterar la conducta de los animales, por lo que se deben considerar las siguientes medidas protectoras:

a) El Ayuntamiento se ajustará al Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

b) El Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, así como el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, será de aplicación a cualquier infraestructura, instalación, maquinaria o proyectos de construcción, así como a las actividades de carácter público o privado, incluidas o no en los Anexos de la Ley 7/1994 o en los Anexos de la Ley 37/2003, que se pretendan llevar a cabo o se realicen en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y produzcan o sean susceptibles de producir, contaminación acústica por ruidos o vibraciones. La planificación urbanística y los planes de infraestructura física deberán tener en cuenta las previsiones contenidas en este Reglamento, en las normas que lo desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución, en especial, los mapas de ruido y las áreas de sensibilidad acústica. En las Tablas 1, 2 y 3 del Anexo I, se recogen los niveles límite de inmisión de ruido en el interior de las edificaciones, los niveles límite de emisión de ruido en el exterior de las edificaciones y los niveles límite de Ruido Ambiental en fachadas de edificaciones respectivamente.

2. En cumplimiento de la Declaración Previa de Impacto se tendrán en cuenta las siguientes medidas adicionales:

a) El control de los niveles de emisión de ruidos y vibraciones se realizará conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, aprobado por Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, debiendo el PGOU contener las oportunas referencias a esta norma. Los límites de niveles sonoros (NAE, NEE) serán los señalados en el Anexo I del citado Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica ó en el Anexo correspondiente a la Ley del Ruido debiendo eliminarse las referencias contenidas en la Normativa Urbanística al Decreto 74/96, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire.

b) El PGOU y todas las figuras de planeamiento incluirán la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la Ley 37/2003, del Ruido. Las áreas acústicas se clasificarán según lo establecido en el Anexo V del Real Decreto 1367/2007. Dicha zonificación acústica será determinada por el Ayuntamiento, cuando el ámbito territorial no exceda de su término municipal, según el art. 4 de la Ley 37/2007, de 17 de noviembre. Del mismo modo, la delimitación de las áreas acústicas queda sujeta a revisión periódica, que deberá realizarse, como máximo, cada diez años desde la fecha de su aprobación. En función de las diferentes áreas acústicas, el Ayuntamiento, conforme al artículo 5 del R.D. 1367/2007, incluirá en el PGOU dicha zonificación acústica. La delimitación de la extensión geográfica de un área acústica estará definida gráficamente por los límites geográficos marcados en un plano de la zona a escala mínima 1/5.000, o por las coordenadas geográficas o UTM de todos los vértices y se realizará un formato de intercambio válido.

c) Respecto a las Normas de Calidad Acústica, las condiciones de implantación de los nuevos sectores habrán de adecuarse a los Objetivos de Calidad Acústicas, límites y cumplimiento de los mismos del Real Decreto 1367/2007.

d) Se deberá también tener en cuenta las previsiones contenidas en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en las normas que lo desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución, en especial, los mapas de ruido y las áreas de sensibilidad acústica. La asignación de usos generales y usos pormenorizados del suelo en las figuras de planeamiento tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que no se superen los valores límite de emisión e inmisión establecidos en el Reglamento.

e) Las Normas de Prevención Acústica (Estudio Acústico, Normas de Prevención de Actividades Específicas, etc.) del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, habrán de ser tenidas en cuenta en los procedimientos de Calificación Ambiental para las actividades compatibles con el uso característico, así como en las licencias de actividad a implantar. Para ello se aplicarán las Condiciones acústicas particulares en actividades donde se generan niveles elevados de ruido establecidas en el art. 29 del citado Decreto. La exigencia de presentación de Estudios Acústicos y su contenido mínimo se establece en los art. 34, 35 y 36 del citado Reglamento.

f) A fin de regular la protección del medio ambiente frente a los ruidos y vibraciones que impliquen molestia, riesgo para la salud de las personas o daño para bienes de cualquier naturaleza, como complemento al Plan General se redactarán unas ordenanzas municipales de protección contra la contaminación acústica.

g) En la ejecución de las obras se observarán las condiciones acústicas exigibles por el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, respecto al uso de maquinaria al aire libre y actividades de carga/descarga.

h) Conforme a la disposición Transitoria Primera del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, las actividades que se hallen en funcionamiento debidamente autorizadas, deberán adaptarse a las normas establecidas en dicho Reglamento.

i) Según el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica las Áreas de Sensibilidad Acústica serán determinadas por el Ayuntamiento competente. Se incluye como Anexo del Estudio de Impacto Ambiental la delimitación de las zonas de sensibilidad acústica. Del mismo modo el Ayuntamiento estará obligado a controlar de forma periódica el cumplimiento de los límites en cada una de las áreas establecidas.

j) A fin de regular la protección del medio ambiente frente a los ruidos y vibraciones que impliquen molestia, riesgo para la salud de las personas o daño para bienes de cualquier naturaleza, como complemento al Plan General se redactarán unas ordenanzas municipales conforme al modelo tipo de ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica, aprobado por Orden de la Consejería de Medio Ambiente, de 26 de julio de 2005.

k) Los sectores de suelo urbanizable próximos a las carreteras que quedan englobadas por el crecimiento propuesto y a los Sistemas Generales Viarios proyectados, habrá de garantizarse que no se vean afectados por la contaminación acústica producida. Teniendo en cuenta lo antedicho, deberá realizarse un estudio de la repercusión acústica que van a sufrir tales promociones, con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo de estos sectores. El estudio se realizará según el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía y la Ley del Ruido. La línea de edificación para el uso residencial se ubicará según las conclusiones del estudio, en función de la línea isófona admisible para las zonas con residencia (Tabla 2, Anexo I al RPCA). A los fines propuestos, según se establecen en las Fichas de desarrollo de los sectores urbanizables, junto con los Planes parciales se realizará un estudio de repercusión acústica.

l) Los nuevos desarrollos que lleven consigo aparejada colindancia entre uso industrial/terciario con uso residencial, deben incluir un estudio de la repercusión acústica sobre este último, de las mismas características que el citado en el punto k).

m) Para la tramitación de proyectos de actividades e instalaciones productoras de ruidos y vibraciones, deberá contemplarse lo establecido en el Título TV «Normas de Prevención Acústica» del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica, donde se establece la exigencia de presentación de Estudios Acústicos y su contenido mínimo (arts 34, 35 y 36 del citado Reglamento).

ARTÍCULO 7.1.8. CALIDAD DEL AIRE.

1. Se estará a lo dispuesto en el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se aprueba la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la calidad del Aire.

2. Los planes de desarrollo de los distintos sectores y proyectos de urbanización velarán por el mantenimiento y mejora de la calidad del aire, a través de medidas concretas, incluidas las que se refieren al control de tráfico rodado previsto.

3. Corresponde al Ayuntamiento la vigilancia, inspección y ejercicio de la potestad sancionadora en relación con las emisiones de las actividades del Anexo I de la Ley 7/2007, sometidas a calificación ambiental,

a excepción de las emisiones de compuestos orgánicos volátiles reguladas en el Real Decreto 117/2003, de 31 de enero, y de las que estén sometidas a la autorización de emisiones a la atmósfera reguladas en el artículo 56 de la Ley 7/2007.

4. Para evitar las incidencias del polvo durante la fase de construcción, se realizarán riegos periódicos en los caminos de tierra y se procederá a humedecer cualquier material, en origen o acopio, previamente a su manipulación.

5. Se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras u otros materiales generadores de polvo.

ARTÍCULO 7.1.9. GESTIÓN DE RESIDUOS.

1. Medidas a adoptar para garantizar el control de desechos y residuos:

a) Los residuos municipales serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas.

b) Los escombros y demás residuos inertes generados durante la fase de obras y ejecución de las actuaciones, serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas.

c) Los proyectos de urbanización deberán contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino de esas tierras.

d) Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de las actuaciones, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

e) La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria de construcción, industrial, etc, habrá de realizarse conforme al Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de aceites industriales usados. En este sentido, y conforme al art. 5 de la citada norma, queda prohibido todo vertido de aceites usados en aguas superficiales o subterráneas y en los sistemas de alcantarillado o de evacuación de aguas residuales; todo vertido de aceite usado, o de los residuos derivados de su tratamiento, sobre el suelo, y todo tratamiento de aceite usado que provoque una contaminación atmosférica superior al nivel establecido en la legislación sobre protección del ambiente atmosférico. Así mismo, los productores de aceites usados deberán almacenarlos en condiciones adecuadas, evitando las mezclas con agua o con otros residuos no oleaginosos; deberán disponer de instalaciones que permitan la conservación de los aceites usados hasta su recogida y evitar que los depósitos de aceites usados, incluidos los subterráneos, tengan efectos nocivos sobre el suelo.

f) La retirada y gestión de los residuos que actualmente existen en las áreas y zonas a urbanizar se realizará conforme a lo expresado en los apartados anteriores. La retirada de materiales de desecho y escombros será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación y serán adecuadamente tratados.

g) En cualquier caso, todas las actividades de eliminación de residuos mediante su depósito en vertederos se desarrollarán conforme al régimen jurídico establecido en el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero. Asimismo, los criterios técnicos mínimos para el diseño, construcción, explotación, clausura y mantenimiento de vertederos en el término municipal serán los establecidos en el citado Real Decreto, debiendo contener las Normas Urbanísticas las oportunas referencias.

2. El municipio de Los Corrales dispone de puntos limpios para la recogida selectiva de residuos de origen domiciliario, que serán gestionados por el ayuntamiento o por empresas autorizadas, quienes establecerán la frecuencia de recogida y el mantenimiento de los mismos.

3. Desde el planeamiento se fomentará la creación de otros nuevos en las zonas de nuevo crecimiento de la ciudad, así como las ampliaciones de polígonos. Mediante los instrumentos del planeamiento de desarrollo se reservará el suelo necesario para la construcción de estos nuevos puntos limpios, tal y como establece el art. 103 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.

4. El destino final de los residuos debe orientarse a su valorización, fomentándose la recuperación de los materiales sobre la obtención de energía y considerando la deposición de los residuos en vertedero aceptable únicamente cuando no existan otras alternativas viables.

ARTÍCULO 7.1.10. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

1. En cumplimiento del apartado 3.15 de la Declaración Previa de Impacto, se establecen las siguientes condiciones a aplicar en la fase de obras de las diferentes actuaciones urbanísticas planteadas en el PGOU:

Con anterioridad a la ejecución los proyectos de urbanización habrán de ser sometidos a los instrumentos de prevención ambiental correspondientes, de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y el Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la Autorización Ambiental Unificada, y que modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007.

Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.

El tráfico de la maquinaria pesada se planificará utilizando las rutas que resulten menos molestas para las zonas pobladas próximas y, si fuera preciso, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico. En el caso de existir imposibilidad técnica para efectuarlo, se facilitará una circulación fluida

al atravesar la zona residencial, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

Los horarios en que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población, ajustándose al horario convencional de jornada laboral.

Las áreas de manipulación de los aceites, combustibles y lubricantes empleados por la maquinaria de obra, serán impermeabilizadas para evitar cualquier afección a las aguas subterráneas.

Antes del inicio de las obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Su acopio se realizará en acopios no superiores a los dos metros de altura, quedando esta tierra disponible para obras de ajardinamiento.

Los materiales de préstamo (tierras, áridos, prefabricados, hormigones y aglomerados asfálticos) habrán de proceder de explotaciones y actividades legalmente establecidos.

A las prescripciones observables en la ejecución de obras se añadirán las condiciones acústicas exigibles por el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, respecto al uso de maquinaria al aire libre y actividades de carga/descarga.

2. En lo que respecta a vegetación deberán considerarse con carácter general los apartados siguientes:

En aquellas obras de construcción o urbanización y para las que esté prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer en el correspondiente proyecto, la época, especies y cuidados necesarios, para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.

En la creación de zonas verdes, se utilizarán preferentemente especies arbóreas de origen autóctono. Se supervisará el mantenimiento de las zonas verdes por parte del Ayuntamiento, principalmente en periodos de sequía, asegurando riesgos periódicos para evitar la pérdida de pies arbóreos.

Se deberá conservar y potenciar la vegetación riparia en el entorno de los ríos a través de planes de regeneración. Cualquier pie arbóreo preexistente a la actuación se incorporará a ésta, siempre que sea posible.

Las plantaciones de vegetación se realizará con especies autóctonas con adaptaciones a la estructura del paisaje existente.

Como norma general se respetará el mayor número posible de ejemplares arbóreos de las distintas especies autóctonas que pudiesen existir en las distintas zonas de suelo urbanizable recogidas en la revisión del plan General, mediante su correcta integración en los sistemas de espacios libres.

ARTÍCULO 7.1.11. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA.

1. Será de obligado cumplimiento el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, desarrollando la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

El Ayuntamiento deberá establecer una zonificación lumínica (áreas lumínicas E2, E3 y E4) conforme al procedimiento reglado (Sección 2.ª del Capítulo III), previa aprobación de la zonificación E1 por la administración competente en materia de medio ambiente en el plazo máximo de un año desde la aprobación de la zona E1.

2. Los proyectos presentados para la obtención de licencia de obras, Calificación Ambiental u otros actos de intervención municipal deben de incluir cuando mínimo.

a) La justificación de los niveles de los parámetros luminotécnicos en las instalaciones de alumbrado exterior proyectado.

b) El flujo hemisférico superior instalado (FHS inst).

c) Las características técnicas de las luminarias, lámparas y equipos auxiliares.

d) Los sistemas de control proyectados.

e) Los criterios de eficiencia y ahorro energético.

f) Los planos de la instalación.

CAPÍTULO II. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS Y DEL DOMINIO PÚBLICO

ARTÍCULO 7.2.1. PROTECCIÓN DE CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES.

1. Están afectados por esta normativa los cauces fluviales y una zona de protección a ambas márgenes del cauce ordinario. Sin perjuicio de lo previsto en la legislación específica, dicha zona de protección, se establece a un mínimo de 15 m en cada margen para los siguientes ríos y arroyos:

Por el Norte:

- Arroyo de la Cañada Estepilla.

- Arroyo de la Fuente.

- Arroyo del Galán.

- Arroyo del Carrizoso.

- Arroyo de Bocatinajas.
- Arroyo de la Culebra.
- Arroyo de las Capellánias.
- Arroyo del Capricho.
- Arroyo del Salado.

Por el Sur:

- Arroyo de la Jara.
- Arroyo de las Gallinillas.
- Arroyo de los Pedregales.
- Arroyo del Infierno.
- Arroyo del Burgo.
- Arroyo de la Fuente del Esparto.
- Arroyo de la Parra.
- Arroyo de la Grana.

2. La anchura antes indicada se medirá desde el límite exterior de la ribera del cauce, en forma que ésta viene definida en la Ley de Aguas, y será de aplicación para los suelos clasificados de urbanizables y de no urbanizable.

3. En esta zona se precisa para intervenir informe previo de la Comisaría de Aguas, que fijará la línea de máxima crecida, la zona de dominio público y si fuese preciso para la actuación pretendida, será igualmente la Comisaría de Aguas la que defina la corrección o regulación del cauce o embovedado.

4. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundados, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. La extracción de áridos requerirá las autorizaciones de la legislación sectorial y la correspondiente licencia urbanística.

5. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la adopción de medidas de prevención ambiental que en cada caso correspondan, en el que se señalen, en planos de escala adecuada, los cauces naturales y las canalizaciones previstas y se consideren, entre otros extremos, los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de aguas, etc.

7. Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado 4 de este artículo.

8. La ordenación de usos de las márgenes y zonas de protección que se realice desde el planeamiento urbanístico comprenderá las medidas necesarias para la mejor protección de los cauces y las aguas.

9. Todos los cauces, riberas y márgenes inventariados en el municipio y recogidos en los correspondientes Planos de Ordenación del Territorio Municipal, están sometidos con carácter general en lo que les sea de aplicación a la siguiente legislación y planificación sectorial:

Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 19/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de cuenca.

Orden de 15 de agosto de 1999, por la que se dispone la publicación de las determinaciones del contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir, aprobado por Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio.

Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, y Decreto 208/97, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

10. La situación de los cauces públicos que discurren por el municipio de Los Corrales, a los que afecta la citada legislación de Aguas se determina en los Planos de Ordenación del territorio del PGOU que, en aplicación de la citada legislación son clasificados como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

11. En aplicación de la legislación de Aguas, el PGOU, sus planeamientos de desarrollo e instrumentos de ejecución, tendrán en cuenta los siguientes preceptos, en la medida en que corresponda su aplicación en cada caso:

a) Se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca, para el uso, obras e instalaciones dentro de cauce público (artículos 51 al 77; 126, 127 y 136 del Reglamento). Directrices de utilización según el artículo 58 del Plan Hidrológico.

b) Se respetará la zona de servidumbre (banda de 5 metros de anchura paralelas a los cauces) para permitir el uso público regulado en el Reglamento del DPH, con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (artículos 6 al 8 del Reglamento).

c) Se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la zona de policía (banda de 100 metros) : Obras que alteren sustancialmente el relieve natural; construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas; extracciones de áridos; acampadas colectivas que necesiten autorización de organismos competentes en materia de campamentos.

12. El tramo del Arroyo Fuente Mala sometido al procedimiento de deslinde, en proceso a través del proyecto LINDE, será incorporado al planeamiento una vez finalice el procedimiento.

ARTÍCULO 7.2.2. AGUAS SUBTERRÁNEAS Y REGULACIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS.

1. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces de contaminar las aguas profundas o superficiales (por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica), , el empleo de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

2. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

3. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a la misma, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya a ser destinada, dentro siempre del respeto a las Normas sobre Calidad de las aguas que resulten de aplicación.

ARTÍCULO 7.2.3. PROTECCIONES DEL SUELO.

1. Las solicitudes de licencias de actuaciones urbanísticas que conlleven movimientos de tierras en pendientes con más del 15%, o que afecten a una superficie superior a los 2.500 m² o a un volumen que sobrepase los 5.000 m³, irán acompañadas de estudios que garanticen la no incidencia sobre la erosionabilidad y la adopción de medidas correctoras.

ARTÍCULO 7.2.4. PROTECCIÓN DE LA FAUNA.

1. Será necesaria la obtención de licencia urbanística para el levantamiento, instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido.

ARTÍCULO 7.2.5. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.

1. Las actuaciones urbanísticas que impliquen la tala de árboles dentro de las zonas protegidas o la transformación de la vegetación, estarán sometidas a la concesión previa de licencia urbanística. En ningún caso se autorizarán obras que supongan una disminución de la cobertura vegetal en las márgenes de los arroyos y ríos.

ARTÍCULO 7.2.6. PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.

1. Queda prohibida la ocupación definitiva o la interrupción de las vías pecuarias que atraviesan el Término Municipal, mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave siempre que para las mismas hubiera sido necesaria la obtención de licencia.

En tanto no se deslinde formalmente la extensión de cada vía, las limitaciones establecidas anteriormente se considerarán para las siguientes distancias, tomando como punto central el eje del trazado actual:

Cañada Real de Málaga	75,22 m
Cañada Real de Ronda	75,22 m
Cordel del Arroyo Hondo	37,61 m
Cordel de los Almacenes	37,61 m
Cordel de la carretera de El Saucejo	37,61 m
Cordel de Gilena	37,61 m
Vereda del Arroyo del Carrizoso	20,89 m
Vereda de Cañete	20,89 m
Descansadero de la vegeta de Pinta	20.000 m ²
Descansadero del Cerro del Carril	15.000 m ²

La desafectación de los tramos de vías pecuarias que discurren por suelos clasificados como urbanos o urbanizables está en proceso, por lo que, una vez resuelto el proceso de desafectación de esos tramos, su deslinde se considerará como definitivo.

ARTÍCULO 7.2.7. REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO.

1. Las redes de abastecimiento de agua y de saneamiento se dotan de una zona de servidumbre de cuatro metros de anchura, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ella no se permite la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierras.

2. Se tomarán las siguientes medidas en cuanto al saneamiento:

Deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fabrica, tales como desencofrantes, restos de asfaltos, restos de pinturas, disolventes, etc., impidiendo que éstos puedan alcanzar los flujos de aguas superficiales o subterráneas. Los residuos de este tipo deberán ser recogidos, almacenados en contenedores adecuados y tratados por gestor autorizado. Igualmente se deberá obligar al traslado de escombros y demás restos de obra catalogados como inertes a planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición.

Si algunos pozos o sondeos existentes en el entorno se vieran afectados, se deberán sustituir o indemnizar a los propietarios, según lo dispuesto en el art. 184 del RDPH por lo que el PGOU deberá recoger este supuesto.

Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar el tratamiento de depuración previa y el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico. (art. 100 a 108 de la Ley de Aguas, RDL 1/2001, de 20 de julio).

Si la zona a ordenar se destinase a albergar actividades productivas, y por tanto con menor presencia de suelo residencial, se hace constar que no se permitirá en ningún caso el vertido directo de las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial ni a cauces ni a fosas, por lo que habrán de someterse a depuración previa en la propia industria de manera que queden garantizados unos niveles de DBO y demás parámetros, asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de parámetros admisibles, podrán verter directamente a la red con sifón hidráulico interpuesto.

El sistema de depuración general de aguas residuales deberá proyectarse y dimensionarse para la máxima capacidad del uso propuesto. Ello no evita que pueda modular con el fin de adaptarse a las necesidades concretas de utilización.

3. En cuanto a las infraestructuras del ciclo integral del agua, debido a que el Proyecto de EDAR para los municipios de Los Corrales y Martín de la Jara, que cuentan con autorización de vertidos, está en fase de licitación, será una condición para el desarrollo de los nuevos crecimientos propuestos por el plan, el que la EDAR se encuentre ejecutada y en funcionamiento.

4. El planeamiento de desarrollo de cada sector realizará un estudio, donde estimará los caudales y las cargas contaminantes generadas, así como la capacidad de la EDAR para depurar el incremento en el volumen de aguas residuales derivado de su desarrollo, de forma que se garantice que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores límite de emisión.

ARTÍCULO 7.2.8. REDES DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS.

1. Todas líneas eléctricas aéreas de alta tensión inventariadas en el municipio, están sometidas con carácter general en lo que les sea de aplicación a las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación sectorial:

Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.

Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen las normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión (BOJA núm. 209, de 27.10.2006) .

2. La situación de las líneas eléctricas en el municipio a las que afecta la citada legislación se determina en los Planos de Ordenación del PGOU. Las nuevas infraestructuras de este tipo deberán de ajustarse a las condiciones de compatibilidad de las diferentes zonas homogéneas de suelo no urbanizable.

3. El PGOU, dentro del ámbito de ordenación física del territorio que le es propio como instrumento de planeamiento territorial, establece las siguientes protecciones, para las franjas de terrenos situadas a ambos lados de las líneas más externas (si son varias) , de la siguiente anchura:

Tensión	Franja de protección (metros)
Hasta 13	kV 10
Hasta 30	kV 15
Hasta 132	kV 20

4. En las franjas de protección establecidas en el apartado 3 anterior se prohíbe cualquier tipo de edificación residencial, y edificaciones para usos industriales, terciarios o vinculados a las actividades primarias que impliquen la permanencia de estancia continuada de personas.

5. Las líneas eléctricas que discurren por terrenos clasificados por el Plan General como suelo urbano o urbanizable de uso residencial, deberán quedar desmontadas y modificadas en su trazado a suelo no urbanizable, al objeto de que no sobrevuelen espacios residenciales.

6. En las redes aéreas de energía eléctrica, será de aplicación el Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión.

CAPÍTULO III. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE ACTIVIDADES

ARTÍCULO 7.3.1. INFRAESTRUCTURAS.

1. En la realización de obras de infraestructuras (carreteras, abastecimiento de agua, saneamiento, etc.) se garantizará el drenaje de las cuencas que se vean afectadas y se preverá su incidencia paisajística mediante la ejecución de restauración de la cubierta vegetal.

ARTÍCULO 7.3.2. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

1. Al margen de los requisitos de la legislación se exige que las extracciones que se realicen cuenten previamente con una licencia municipal, cuya solicitud deberá estar acompañada de un estudio sobre su posible repercusión, con especial atención sobre los problemas erosivos, así como de las medidas de restauración a realizar una vez finalice la explotación.

2. Cuando se trate de extracciones permanentes no realizadas directamente por el propietario de los terrenos y, siempre que se lleven a cabo dentro de las zonas de protección (con especial atención a las zonas con mas riesgo de erosión) será obligatorio, antes de iniciar la actividad, contar con una autorización del organismo competente. La solicitud de autorización deberá acompañarse de un Plan de Restauración del Espacio.

3. Para aquellas canteras abandonadas y sin operaciones de restauración deberán disponer de un plan de clausura y restauración de canteras.

ARTÍCULO 7.3.3. VERTEDEROS Y ESCOMBRERAS.

1. Se prohíbe el vertido de residuos sólidos a cielo abierto sin tratamiento.

2. La creación de vertederos y depósitos similares estará condicionada a la concesión de licencia urbanística, para lo que será preceptivo aportar un Estudio de Impacto Ambiental, que deberá ser aprobado por el organismo competente, cuando se trate de vertederos municipales o de residuos industriales o agrícolas.

3. Para la ubicación se recomiendan localizaciones de baja visibilidad y con orientación favorable respecto a los vientos dominantes.

ARTÍCULO 7.3.4. ACTIVIDADES INDUSTRIALES.

1. Se ha previsto un suelo industrial (Urbanizable) en el que se enclavarán las posibles industrias que se quieran establecer en el Municipio.

2. En caso de ser necesaria la ubicación de una industria en suelo no urbanizable, siempre que la parcela afectada supere los 10.000 m², la planta edificada ocupe mas de 1.000 m², o la actividad a desarrollar se encuentre dentro de la relación que a estos efectos establece el Plan Especial de Protección de Medio Físico de la Provincia de Sevilla, será necesaria elaboración y aprobación de un Estudio de Impacto Ambiental.

3. En ningún caso podrán ubicarse en las zonas protegidas indicadas en la cartografía.

4. Para el caso concreto de las almazaras se exigirá que los vertidos de alpechines se realicen en balsas acondicionadas, cuya localización no produzca molestias al vecindario, ni exista peligro de contaminación.

5. La colindancia entre el uso industrial y residencial sólo será compatible si el uso industrial cumple las siguientes condiciones simultáneamente:

a) Los usos industriales no estarán incluidos, según el Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental (y el Decreto 356/2010, por el que se modifica), bajo los epígrafes de Autorización Ambiental Integrada, ni Autorización Ambiental Unificada.

b) Los usos industriales no estarán recogidos en las categorías 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10 y 11 del Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.

6. En el caso de actividades incompatibles según el apartado anterior, se procederá al cese de la actividad industrial y al desmantelamiento de sus instalaciones. Estas determinaciones se recogerán expresamente en los instrumentos de planeamiento que desarrollen el ámbito.

7. Se promoverá el progresivo traslado a suelos de uso exclusivo industrial o terciario a toda aquella actividad producida o instalada en el Casco Tradicional que genere molestias a los usuarios de zonas residenciales.

ARTÍCULO 7.3.5. ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LAS EXPLOTACIÓN DE RECURSOS VIVOS.

1. Se considerarán actividades relacionadas con la explotación de los recursos vivos las que se hallen directamente vinculadas a la explotación de los recursos vegetales del suelo y la cría y reproducción de especies animales.

2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación de recursos vivos guardarán una relación de dependencia y proporción adecuada a la tipología de los aprovechamientos a los que se dedique la finca.

3. Para las construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas se exigirá, cualquiera que sea el régimen del suelo en que hayan de establecerse, el correspondiente Informe Ambiental.

ARTÍCULO 7.3.6. INSTALACIÓN DE EMPRESAS O ACTIVIDADES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.

1. Las empresas o actividades que pretendan implantarse en el término municipal de Los Corrales deberán someterse al procedimiento de prevención ambiental que le corresponda en función de lo establecido en la Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental. Dicho procedimiento se articula a través de las siguientes medidas:

Evaluación de Impacto Ambiental, para las actuaciones incluidas en su Anexo Primero.

Informe Ambiental, para las actuaciones incluidas en el Anexo Segundo.

Calificación Ambiental, para las actuaciones incluidas en el Anexo Tercero.

2. Todas las industrias que pretendan instalarse en el suelo industrial clasificado tendrán que estar también a lo dispuesto por la legislación ambiental, fundamentalmente en lo referente a la gestión y producción de residuos tóxicos y peligrosos, vertidos., así como a la emisión de contaminantes a la atmósfera sea cual sea su naturaleza, que no podrá rebasar los límites máximos de emisión establecidos en el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/96, de 20 de febrero) .

3. Deberá ser evitada cualquier acumulación de residuos, escombros, restos de materiales, etc., así como su dispersión por el terreno. Para ello deberán disponerse contenedores adecuados para la recepción de los diversos residuos que se generen como consecuencia de la actividad o empresa. Estos contenedores se vaciarán periódicamente y serán evacuados fuera del área de construcción para su correcto tratamiento.

4. Se deberá establecer una zonificación que posibilite que el suelo sea ocupado por fases.

5. Las edificaciones y carteles publicitarios o identificativos deberán mantenerse en buenas condiciones de seguridad, higiene y ornato.

6. Las industrias deben utilizar tecnologías limpias, combustibles poco contaminantes y tener sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico.

7. En todas las zonas industriales, en especial aquellas localizadas próximas a zonas residenciales deben adoptar las siguientes medidas:

Uso de combustible de bajo poder contaminante, como propano, butano y gasolinas libre de plomo.

Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.

Uso de tecnología poco contaminante.

Optimización del rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.

Mantener los motores en buen estado, especialmente los de los vehículos de transporte.

Las actividades económicas que precisen del tránsito o estacionamiento prolongado de vehículos susceptibles de causar molestias en la vía pública, habrán de disponer en la parcela de un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación prevista. Las labores de carga y descarga se efectuarán en el interior de las parcelas o en espacios correctamente habilitados al efecto.

El Ayuntamiento promoverá el progresivo traslado a suelos de uso exclusivo industrial de toda aquella actividad productiva generadora de molestias a los usuarios de zonas residenciales.

ARTÍCULO 7.3.7. IMPLANTACIÓN DE USOS AGROPECUARIOS EN SUELO URBANO O URBANIZABLE.

1. En los suelos clasificados urbanos y urbanizables, incluidos aquellos con uso industrial, la posibilidad de implantar usos agropecuarios está específicamente excluida. Allí donde persistan, estos usos deberán trasladarse a suelo no urbanizable antes de la aprobación del Planeamiento de desarrollo.

CAPÍTULO IV. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO

SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 7.4.1. DELIMITACIÓN Y OBJETIVO.

1. Las Normas del presente capítulo tienen por objetivo el establecimiento de disposiciones que, en desarrollo de la legislación vigente, aseguren una ejecución de las previsiones de ordenación del presente Plan General en armonía con los valores de protección del patrimonio histórico, al tiempo que propicien el fomento de las actuaciones de conservación y rehabilitación de éste.

2. Las Normas de este Capítulo son de aplicación general y directa a todo el término municipal. En todo caso, será de aplicación preferente en los inmuebles catalogados y protegidos, las disposiciones dictadas por la Consejería de Cultura sobre la base de sus títulos competenciales, en caso de incompatibilidad de las determinaciones del presente Plan.

3. En el ámbito del Casco histórico se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales y sólo podrán realizarse las que permita el presente Plan General. Con carácter previo a las licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, en aquellos inmuebles inscritos como Bien de interés cultural o su entorno, o comunicar la realización de cualquier obra o intervención en bienes de catalogación general, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

4. De igual forma, en el casco Histórico sólo serán admisibles los usos que resulten compatibles con las exigencias de conservación y protección del mismo, debiéndose fomentar la implantación de todos aquellos que, respetando dichas exigencias, contribuyan al mantenimiento del Centro Histórico como una estructura urbana viva.

ARTÍCULO 7.4.2. CATÁLOGO DE ELEMENTOS Y BIENES PROTEGIDOS DEL PLAN GENERAL.

El Catálogo de Bienes Protegidos, que forma parte del documento del Plan general, es una herramienta cuyo objetivo es completar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, cultural, natural o paisajístico.

El Catálogo de Bienes Protegidos se dispone en dos partes; una para las edificaciones, espacios y recintos de interés arquitectónico, histórico y etnológico y una segunda de yacimientos arqueológicos y zonas de protección cautelar.

El catálogo se regula por las normas contenidas en la Sección Segunda siguiente:

SECCIÓN II. EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PLAN GENERAL DE LOS CORRALES

ARTÍCULO 7.4.3. NIVELES DE PROTECCIÓN Y DISPOSICIONES REGULADORAS.

1. Con carácter general, y a los efectos de la aplicación de las Normas contenidas en esta sección y en las fichas del Catálogo correspondientes a los elementos de interés arquitectónico, histórico y etnológico, se establecen los siguientes niveles de protección:

Nivel 1. Protección Integral.

Nivel 2. Protección Parcial.

Nivel 3. Protección Ambiental.

2. No obstante, en cada uno de los niveles se ha realizado una categorización o graduación en función de su naturaleza y caracterización.

3. Las condiciones particulares de los edificios protegidos se regula por lo dispuesto en la presente Sección. Supletoriamente y para lo no regulado por las Normas de Protección se aplicarán las condiciones particulares de la zona en que se ubique la parcela o el edificio protegido.

4. En los casos de rehabilitación de edificios y conservación de elementos y espacios protegidos no serán de aplicación las exigencias dimensionales establecidas en las condiciones General de Edificación, siempre que se garanticen las condiciones mínimas de habitabilidad, salubridad y funcionalidad.

5. Los elementos protegidos nunca podrán considerarse fuera de ordenación por razón de sus dimensiones, posición o mayor altura de las permitidas por el Planeamiento.

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

ARTÍCULO 7.4.4. DEBERES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS INMUEBLES CATALOGADOS.

Serán de aplicación a todos los inmuebles integrantes del Catálogo de Elementos Protegidos del Plan General de Los Corrales las normas relativas a los deberes de conservación y rehabilitación de patrimonio protegido, así como las de declaración de ruina que se regulan en el Título III del presente plan General.

ARTÍCULO 7.4.5. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN Y AGRUPACIÓN EN INMUEBLES PORTEGIDOS.

1. Las parcelas con edificaciones catalogadas localizadas en suelo urbano consolidado no podrán ser objeto de segregaciones, salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico.

En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, las parcelas con edificaciones catalogadas podrán ser objeto de las operaciones de reparcelación necesaria para la actividad de ejecución urbanística, siempre y cuando no afecten a los elementos que justifican la protección de los inmuebles; no obstante, una vez aprobado el proyecto de reparcelación no podrá ser objeto de segregación la parcela resultante vinculada a la edificación.

2. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas protegidas son los siguientes:

2.1. Las parcelas con Niveles 1 o 2 nunca podrán agregarse, salvo que se acredite que supongan la recuperación del parcelario histórico.

2.2. Las parcelas con Nivel 3 podrán agregarse siempre que concurren las siguientes circunstancias:

a. Que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.

b. Que se dé alguna de las siguientes situaciones:

b.1. Una (1) parcela interior no catalogada podrá agregarse con una (1) exterior protegida Nivel 3 y por una (1) sola vez.

b.2. Una (1) parcela interior catalogada Nivel 3 podrá agregarse con una (1) exterior no protegida y por una (1) sola vez.

b.3. Podrán agregarse varias parcelas catalogadas como Nivel 3 siempre que el carácter unitario de la edificación conjunta lo justifique (manzanas unitarias, fachadas continuas, etc.).

ARTÍCULO 7.4.6. EDIFICABILIDAD DE INMUEBLES CATALOGADOS.

1. La edificabilidad de las parcelas catalogadas con los Niveles de protección 1 y 2 será la existente que tengan materializada.

2. La edificabilidad de las parcelas catalogadas con el Nivel 3 será la resultante de aplicar las condiciones particulares establecidas por el planeamiento a la zona en la que se localice la parcela o edificio protegido siempre que, en todo caso, la edificabilidad resultante sea compatible con las condiciones de protección del edificio indicadas en su ficha correspondiente.

ARTÍCULO 7.4.7. CONDICIONES DE USO Y EXENCIONES DIMENSIONALES.

1. Las edificaciones protegidas podrán albergar el uso pormenorizado y cualquier uso de los permitidos como compatibles, según su calificación, siempre que éstos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales arquitectónicos que se protegen.

2. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que se rehabilita.

ARTÍCULO 7.4.8. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL USO GARAJE.

1. El uso garaje en edificaciones con Nivel 1 o Nivel 2 de protección queda prohibido.

2. En edificios catalogados con el Nivel 3, queda prohibido el garaje en sótano bajo la rasante de los elementos protegidos; excepcionalmente se permitirá en las zonas de parcelas donde no exista edificación o no se encuentre protegida, siempre y cuando el acceso a él no afecte a los espacios protegidos ni a sus relaciones.

3. En cualquier caso, para el hueco de acceso deberá realizarse un estudio previo de la fachada en el que pueda comprobarse que dicha apertura, o bien existe en el edificio original, o bien, no rompe la armonía compositiva de la fachada.

ARTÍCULO 7.4.9. DEFINICIÓN. ÁMBITO DE APLICACIÓN. INTERVENCIONES Y USOS.**NIVEL 1. PROTECCIÓN INTEGRAL.**

1. Se incluye en el Nivel 1 de protección los edificios, construcciones y espacios públicos que, por su carácter monumental o singular y por razones históricas o artísticas deben ser objeto de una máxima protección dirigida a preservar las características arquitectónicas o constructivas originarias, los edificios y construcciones declarados o incoado BIC, así como los inscritos en el Catálogo de Patrimonio Histórico Andaluz. Se incluyen también los edificios o construcciones en los que se reconoce un valor individual de notable interés arquitectónico, histórico, artístico o típico existentes en el municipio que, con independencia de su estado de conservación deben mantenerse, con especial respeto científico de sus características singulares y de los elementos o partes concretas que lo componen.

De igual forma, tendrán la consideración de Protección Integral los bienes que adquieran alguna de las condiciones anteriores con posterioridad a la fecha de elaboración de este Catálogo.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría de Protección Integral son los identificados con el Nivel 1 en los Planos de protección y en las fichas del Catálogo de este Plan General.

3. Protección: El régimen de protección correspondiente al Nivel 1 garantiza la plena conservación de los bienes aquí incluidos, sus condiciones estructurales y tipológicas, la volumetría y los elementos, tanto interiores como exteriores, que los conforman. La protección se extiende a la parcela en la que se ubica, prohibiéndose la segregación salvo que suponga la recuperación del parcelario histórico.

4. Cautelas: Las intervenciones sobre los bienes incluidos en el entorno del bien protegido con el Nivel 1 habrá que contemplar un análisis de la repercusión de la misma sobre éste, que garantice el mantenimiento de la adecuada relación de la pieza protegida con la que es objeto de la intervención.

5. Intervenciones admitidas: Las intervenciones admitidas de forma ordinaria con las actuaciones de conservación y consolidación del patrimonio edificado, incluso las de restauración dirigidas al refuerzo de los elementos estructurales y la mejora de las instalaciones del inmueble. En todo caso, debe garantizarse el mantenimiento de los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio y las condiciones particulares establecidas en la ficha de catalogación correspondiente.

En los casos de alteraciones significativas, carentes de valor, que no puedan ser consideradas como pertenecientes al devenir histórico del edificio, que alteren su lectura y significado, se podrá actuar sobre el bien para recuperarlo.

Los edificios y construcciones incluidas en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen.

6. Intervenciones prohibidas: quedan prohibidas las ampliaciones verticales y horizontales y la demolición total o parcial de elementos que afecten a los valores del edificio. No obstante, podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

Excepcionalmente, y para usos de interés público, se podrán admitir obras de reconstrucción y/o ampliación dirigidas a la mejora de la legibilidad o puesta en valor del inmueble, siempre que estén identificadas en la ficha correspondiente del Catálogo.

7. Será necesario obtener la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural.

Será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en bienes de catalogación general, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia.

8. Los usos admisibles serán aquéllos compatibles con la relevancia histórica, artística, arquitectónica y etnográfica, con sus valores y su significación. En caso de sustitución de su uso histórico o tradicional, se destinarán preferentemente a equipamientos o servicios de interés público y social que no comporten riesgo para la conservación del inmueble.

9. Queda prohibido todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar, así como los tendidos eléctricos aéreos, antenas, conducciones aparentes, aparatos de climatización, etc., que discurran o se dispongan en sus fachadas o partes de cubiertas que alteren la visión de los mismos.

10. El espacio público incoado BIC (Plaza de Diamantino García Acosta) será objeto de un Plan Especial de Protección, a realizar antes de transcurridos tres años desde la aprobación del PGOU, conforme al artículo 31 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

ARTÍCULO 7.4.10. OBRAS SOBRE INMUEBLES PROTEGIDOS.

1. Para llevar a cabo cualquier actuación en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural (BIC) o su entorno, será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a oportuna licencia de obra pertinente, tal y como se establece en el art. 33 autorización de intervenciones, prohibiciones y deber de comunicación sobre inmuebles, del Capítulo III sobre Régimen de protección, de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, así como en lo establecido en el reglamento de desarrollo correspondiente.

Será preceptiva la misma autorización para colocar cualquier clase de rótulo, señal, o símbolo en fachadas o cubiertas.

2. Será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en bienes de Catalogación General, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia.

3. Se exceptúan de los trámites anteriores las actuaciones no sometidas legalmente al trámite de licencia municipal, en cuyo caso, las Administraciones competentes de autorizar dicha actuación remitirán a

la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico la documentación necesaria, cuyo contenido se determinará reglamentariamente, entendiendo por tales aquéllas cuya finalidad es mantener el inmueble en correctas condiciones de salubridad y ornato.

4. En el caso de que las obras a realizar afectaran a elementos comunes, como medianera, cubiertas, patios, etc. del bien catalogado y algún edificio del entorno, será necesario la autorización de acuerdo al apartado 1 de este artículo.

5. La solicitud de autorización o la comunicación, establecidas en los puntos 1 y 2 de este artículo, deberán acompañarse del Proyecto de Conservación regulado en la Ley 14/2007, de PHA y en su reglamento de desarrollo.

ARTÍCULO 7.4.11. DEFINICIÓN. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL NIVEL 2. PROTECCIÓN PARCIAL.

1. Se incluyen en el Nivel 2 de Protección Parcial, aquellos bienes con valor arquitectónico y tipológico, que sin alcanzar el grado monumental o singular de los anteriormente calificados en el nivel de protección integral, por sus características arquitectónicas formales deben ser objeto de una protección que, con independencia de su estado de conservación, asegure su mantenimiento y preservación, cuando menos de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y de los que representen valor intrínseco.

En función de las características tipológicas y morfológicas de los elementos, se han establecido dos categorías:

- Categoría I. Arquitectura representativa.
 - Categoría II. Arquitectura rural, industrial y etnológica.
- Categoría I. Arquitectura Representativa.

Se incluye en esta categoría el trazado del casco antiguo de Los Corrales (Sevilla), así como las construcciones urbanas que por sus especiales características de homogeneidad, carácter de la edificación, morfología urbana, tipología edificada, son objeto de consideración para su conservación y requieren un tratamiento especial a fin preservar dicha identidad.

En la categoría de Arquitectura Representativa, el uso pormenorizado principal es el de equipamiento o servicios de interés público. En todo caso se admiten como usos alternativos los de equipamientos o servicios de interés público y social compatibles con la conservación del inmueble.

Categoría II. Arquitectura Rural, Industrial y Etnológica.

Se incluye en esta categoría los inmuebles con una tipología específica relacionada con actividades productivas tradicionales, en concreto son las industrias del mundo rural que guardan valores relacionados con el patrimonio etnológico, así como tipologías de valor etnológico en sí mismas.

En los Inmuebles de Protección Parcial por razón de Interés Etnológico la protección se extiende además a los valores patrimoniales, tanto materiales como inmateriales, reflejados tanto en la ordenación espacial como en los objetos arquitectónicos que alberga.

En esta categoría de Arquitectura Rural, Industrial y Etnológico, su uso principal será el destino históricamente vinculados a la fundación original de los edificios protegidos. En caso de sustitución del uso actual, se destinarán, preferentemente, a equipamientos o servicios de interés público y social que no comporten riesgos para la conservación del inmueble.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría de Protección Parcial son los identificados con el Nivel 2 en los Planos de protección y en las fichas del Catálogo de este Plan General.

3. Protección: El régimen de protección correspondiente al Nivel 2 protege la concepción global del edificio, su tipología y composición, incluyendo los elementos que la generan, así como sus envolventes y ornamentación. La protección se extiende a la parcela en la que se ubica, de la que habrá que respetar su forma, dimensiones y ocupación. No se permite la segregación salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico. no obstante, en suelo urbanizable y no urbanizable podrán ser objeto de segregación según lo previsto en el artículo 7.4.5 de estas Normas.

4. Cautelas: Las intervenciones sobre los inmuebles preexistentes y las edificaciones de nueva planta en parcelas colindantes a los protegidos en este nivel, evitarán toda actuación que perjudique la contemplación de éstos, debiendo procurar la integración armónica en las soluciones de volumen, cubierta y composición de fachada.

5. Intervenciones admitidas: Las intervenciones admitidas, de forma general, son las obras de conservación y de restauración que podrá ser total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieren, así como las de reforma menor y parcial, esta última en aquellos elementos edificados que queden fuera de la catalogación y que serán expresamente identificados en su correspondiente ficha.

6. Intervenciones prohibidas: quedan prohibidas las ampliaciones verticales y horizontales y la demolición total o parcial de elementos que afecten a los valores del edificio.

7. Los usos admisibles serán aquéllos compatibles con la relevancia histórica, artística, arquitectónica o etnográfica, con sus valores y con su significación.

8. Los rótulos de carácter comercial o similar se adaptarán a la composición y volumetría de la fachada, quedando prohibidos los tendidos eléctricos, antenas, conducciones aparentes, aparatos de climatización, etc., que discurran o se dispongan en sus fachadas o cubierta cuando alteren la visión de los mismos.

ARTÍCULO 7.4.12. DEFINICIÓN. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL NIVEL 3. PROTECCIÓN AMBIENTAL.

1. Se incluyen en el Nivel 3 de Protección Ambiental aquellas edificaciones, elementos singulares y espacios urbanos de interés, donde la imagen es su valor fundamental, en la cual se preservan y/o reconocen significaciones históricas y artísticas en relación con el entorno urbano donde se asientan.

En atención a la diversidad de situaciones que pueden darse dentro de este nivel de protección, se diferencian las siguientes categorías:

Categoría I. Edificaciones de Interés Ambiental.

Categoría II. Elementos Singulares de Interés.

Categoría III. Espacios Urbanos de Interés.

Categoría I. Edificaciones de Interés Ambiental.

Se incluyen aquí los edificios y construcciones que no cuentan con los especiales valores arquitectónicos, monumentales o artísticos, que poseen los calificados anteriormente en los niveles de protección integral y protección parcial, pero que, por su tipología o elementos constructivos exteriores u ornamentales, representativos de los inmuebles tradicionales del municipio, contribuyen a la configuración de una imagen urbana de calidad y a la articulación de la trama de la ciudad histórica.

Dentro de este grupo de elementos se han integrado edificaciones que no mantienen íntegramente la tipología original y que han sufrido importantes alteraciones en la tipología, producida principalmente por demoliciones, sustituciones, incremento de volúmenes, ocupaciones, etc, pero que colaboran en el mantenimiento de la imagen urbana.

Por las características tipológicas y morfológicas de los inmuebles incluidos en el Nivel 3, de Protección Ambiental, el uso principal de los mismos será el característico de su zona de ordenanza, y los admitidos como compatibles en la misma, siempre y cuando la intervención no altere las características principales del edificio. Los inmuebles con tipología de equipamientos o bien de interés social, serán destinados en todo caso a los usos vinculados a su origen, admitiendo como usos alternativos cuales quiera de los englobados dentro del uso de equipamientos e interés social compatibles con el mantenimiento de los valores protegidos.

Categoría II. Elementos Singulares de Interés.

Se incluyen en esta categoría aquellas construcciones o espacios que contienen algún elemento de interés- exteriores u ornamentales-, principalmente de fachada, fuente, invariantes constructivos, o que conservan restos elementales para su conservación, y que singularmente valorados resultan de interés arquitectónico o etnológico o asociados a la memoria histórica de la ciudad.

Esta categoría determina el mantenimiento de los elementos de interés, los cuáles deben consolidarse o integrarse en la nueva edificación, independientemente del tipo de intervención que se produzca.

En la parcela o edificación en la que se localiza el elemento de singular interés podrán realizarse cualquier tipo de obra, sin perjuicio de que sean preferentes las de rehabilitación de la edificación existente.

En todo caso se asegurará la consolidación o integración del elemento singular en la nueva edificación o espacio urbano, independientemente del tipo de intervención que se produzca.

Categoría III. Espacios Urbanos de Interés.

Se incluyen en esta categoría, los espacios urbanos de la ciudad que se han ido conformando por la disposición en su perímetro de edificaciones de interés arquitectónico y la distribución en su interior del espacio público con la presencia, en algunos de los casos, de elementos vegetales y mobiliario que representan en su conjunto una imagen relevante de la ciudad.

El ámbito de los Espacios Urbanos de Interés, a los efectos de su adecuada protección, incluye tanto el espacio libre de uso público como el de los inmuebles edificados que lo conforman. Sin embargo, las edificaciones que conforman el espacio urbano se regularán por las condiciones de protección específicas correspondientes al nivel asignado de forma individualizada para cada una de ellas. En caso de que las edificaciones que conforman el espacio urbano de interés no se encontrasen catalogadas de forma individualizada, les será de aplicación el Nivel de Protección Ambiental en la Categoría 1, Edificaciones de Interés Ambiental, salvo que de forma expresa se establezca en la ficha del Catálogo del Espacio Urbano que la misma resulta un elemento carente de valor o se encuentre fuera de ordenación.

2. Los edificios y espacios urbanos comprendidos en esta categoría de Protección Ambiental son los identificados con el Nivel 3 en los Planos de protección y en las fichas del Catálogo de este Plan General.

3. Protección: El régimen de protección correspondiente al Nivel 3 aplicado a los bienes inmuebles, garantiza la plena conservación de la primera crujía y los elementos tipológicos, compositivos u ornamentales considerados de interés. Las posibles agregaciones o segregaciones se establecerán en función de lo establecido en el artículo 7.4.5 de estas normas.

4. Intervenciones admitidas: Las intervenciones admitidas de forma general, son las obras de conservación y de restauración de las partes protegidas.

Queda permitida la demolición de partes del inmueble no visibles desde la vía pública. En todo caso, se acometerá la reposición del volumen preexistente de forma respetuosa con el entorno y los caracteres originales de la edificación.

5. Intervenciones prohibidas: quedan prohibidas las ampliaciones o demolición total o parcial de elementos que afecten a los valores del edificio.

6. Los usos admisibles serán aquéllos admitidos por las ordenanzas de zona de aplicación correspondiente, siempre y cuando la intervención no altere las características principales del edificio.

ARTÍCULO 7.4.13. CONDICIONES ESTÉTICAS DERIVADAS DE LA PROXIMIDAD CON ELEMENTOS CATALOGADOS.

1. Las construcciones e instalaciones próximas a conjuntos, edificios o jardines objeto de protección singular deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a las alturas, disposición volumétrica y de medianera, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

2. A tal efecto, para la solicitud de licencia o informe urbanístico, deberán presentar planos conjuntos de la totalidad de los edificios catalogados, de forma que se justifique la intervención. Si la importación de la actuación lo hiciere preciso, la administración urbanística municipal exigirá la tramitación de un Estudio de Detalle en el que se recojan las directrices específicas establecidas por los órganos competentes.

ARTÍCULO 7.4.14. SUBSANACIÓN DE LAS FICHAS DEL CATÁLOGO.

1. Sobre un edificio catalogado en el presente Plan General y que forme parte del Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz o esté reconocido en el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz, el propietario podrá solicitar la modificación de la ficha del catálogo respecto a los elementos a proteger y a sus determinaciones según los siguientes casos:

A. Si los elementos a proteger o el edificio hubieran desaparecido, el solicitante deberá aportar documentación escrita, fotográfica, planimétrica o cualquier otra que pueda aportarse, encaminada a conocer el edificio y los elementos que lo integraban, con las posibles reformas que pudieran haber sufrido a lo largo del tiempo.

B. Si los elementos a proteger o el edificio se encuentran en un estado de ruina que resultase imposible su conservación, el solicitante deberá aportar además de la documentación a la que se hace referencia en el apartado A), acompañada de una memoria descriptiva de la situación actual del edificio y las reformas sufridas.

C. Si los elementos a proteger no se corresponden con los definidos en la tipología a la que pertenece o las reformas los han desvirtuado en forma, posición y relaciones con el resto de elementos, el solicitante deberá aportar la documentación a que se hace referencia en el apartado A), acompañada de una memoria descriptiva de la situación actual del edificio y las reformas sufridas.

2. La documentación aportada en cada caso, junto con un informe emitido por los servicios correspondientes del Ayuntamiento, será remitido a la Comisión Provincial de Patrimonio que estimará la procedencia o no de la modificación propuesta para la ficha de Catálogo. Si dicha comisión Provincial de Patrimonio lo considerase oportuno, podrá requerir al solicitante documentación complementaria a la aportada y/o autorización para visitar el inmueble en cuestión.

3. La consideración de la procedencia de la modificación de la ficha de Catálogo, dará lugar a los siguientes efectos:

A. Si la modificación de la ficha Catálogo afecta a las determinaciones impuestas o a una parte de ellas, pero no a nivel de protección del inmueble, en este caso, se emitirá informe por parte del Ayuntamiento, en base al elaborado por la Comisión Provincial de Patrimonio, donde queden recogidas las modificaciones admitidas.

B. Si la modificación de la ficha de catálogo afecta al nivel de protección del inmueble, deberá redactarse una Modificación Puntual del documento de planeamiento al que pertenece la ficha de Catálogo.

ARTÍCULO 7.4.15. TIPOLOGÍAS DE INTERVENCIONES SOBRE EDIFICIOS CATALOGADOS.

A los efectos de aplicación del régimen de las intervenciones sobre edificios catalogados establecido en esta sección, el contenido de las definiciones de las obras admitidas se ajustará a la regulación que se establece en el Título V de Condiciones Generales de Edificación, sin perjuicio de las prescripciones de las fichas correspondientes de catalogación.

ARTÍCULO 7.4.16. CONDICIONES GENERALES PARA LA INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS CATALOGADOS.

1. Previo a la redacción del documento técnico necesario para intervenir en un edificio catalogado habrá de contarse con un informe técnico municipal en el que se especifiquen las actuaciones que se pueden realizar sobre el mismo, indicando que elementos o zonas pueden ser intervenidas y cuáles no.

2. En toda actuación en un inmueble catalogado, deberán tenerse presente las consideraciones que se derivan de la regulación establecida en la Sección siguiente sobre la protección arqueológica como actuación imprescindible a la hora de establecer la intervención.

SECCIÓN III. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA**ARTÍCULO 7.4.17. EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DE LOS CORRALES.**

1. El Patrimonio Arqueológico de los Corrales está formado por los bienes muebles o inmuebles de interés histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo.

2. Forman parte del Patrimonio Arqueológico de Los Corrales aquellas parcelas catastrales pertenecientes al término municipal, que como tales están incluidas en el catálogo del presente Plan general, o aquellas otras en los que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica y que requieren de un régimen cautelar que preserve el interés público.

3. En cualquier caso, serán de aplicación la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español (art. 44), y la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía (art. 50), sobre la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remoción de terrenos.

4. Se integran con carácter definitivo en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arqueológico de este Plan General los yacimientos correspondientes a los Niveles 1 y 2.

ARTÍCULO 7.4.18. NIVELES DE CATALOGACIÓN.

El presente Plan incorpora los inmuebles pertenecientes al Patrimonio Arqueológico en los siguientes niveles de catalogación, a los efectos de su adecuada conservación y protección:

Nivel 1.

Nivel 2.

ARTÍCULO 7.4.19. NIVEL 1. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

1. La protección Arqueológica Nivel 1, se asigna a aquellos bienes que deberán ser conservados íntegramente para su estudio científico y disfrute cultural, por su excepcional estado de conservación, singularidad histórica, imposibilidad técnica de abordar con rigor y garantías las intervenciones arqueológicas requeridas para su conservación documental, etc.

2. Se incluyen en este nivel aquellos yacimientos arqueológicos que cuentan con declaración de Bien de Interés Cultural con caracterización arqueológica, los inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, incoados para ser declaradas o inscritos, que el Catálogo de este Plan General así lo considere por sus valores singulares.

Se incluye en este Nivel 1 de Protección arqueológica el siguiente yacimiento:

Cortijo de Repla.

Este nivel de protección se extenderá automáticamente a cualquier bien inmueble que adquiera la condición de Zona Arqueológica conforme a la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz, así como a todos los inmuebles de caracterización arqueológica que puedan ser inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía con el Nivel 1 con posterioridad a la fecha de elaboración de este Plan General.

ARTÍCULO 7.4.20. NIVEL 2. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

1. El Nivel 2 de Protección Arqueológica se aplicará con carácter general a aquellas parcelas ubicadas sobre yacimientos arqueológicos que queden inscritas en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, que el Catálogo de este Plan General así lo considere por sus valores singulares.

Se incluyen en este Nivel 2 de Protección Arqueológica los siguientes yacimientos:

Yacimiento de las Palomas.

Yacimiento Pozoancho.

Yacimiento La Alcaldía.

Yacimiento Las Caballeras.

2. Así mismo, se aplicará dicho régimen a cualquier resto de inmueble arqueológico descubierto como consecuencia de hallazgos casuales y que a consideración de los organismos competentes posean valores destacables que los hagan merecedores de ser conservados.

ARTÍCULO 7.4.21. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

1. Con carácter general, en los terrenos relacionados con el Patrimonio Arqueológico se aplicarán las siguientes disposiciones:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 168/20036, de 17 de julio, por el que aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

CAPÍTULO V. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE

ARTÍCULO 7.5.1. ADAPTACIÓN GENERAL AL AMBIENTE.

1. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, en los términos de la LOUA y el presente PGOU.

2. En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable, se todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos.

3. En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.

4. En el ámbito del suelo urbano se prohíbe la manifestación de la actividad publicitaria, salvo en aquellos espacios acondicionados por la Administración. Se admitirán los anuncios comerciales en los propios locales promocionados, que deberán adaptarse al ambiente en cuanto a tamaño, diseño y materiales según Ordenanza Especial, o en su caso los que se establezcan en trámite de licencia.

5. La implantación de usos o actividades admisibles que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.

6. Los terrenos objeto de las actuaciones propuestas por el presente PGOU, habrán de mantenerse en su estado y uso actual hasta la aprobación del Proyecto de Urbanización, no pudiéndose ejecutar actuaciones de preparación del terreno que conlleve la eliminación de la vegetación leñosa, tanto de origen natural como agrícola u ornamental, o movimientos de tierra.

7. Los Planes Parciales y Especiales que desarrollen las actuaciones contendrán un estudio paisajístico del ámbito completo donde se analice la incidencia paisajística del sector. En el estudio paisajístico se analizará la incidencia de los volúmenes y colores pretendidos en la ordenación sobre la imagen, tanto a nivel urbano como desde los corredores visuales más frecuentados (carreteras y caminos de acceso al núcleo), estableciendo medidas correctoras para paliar su impacto. A tal efecto, se aplicarán como mínimo las siguientes:

a) Ese incorporará un estudio sobre la erosión potencial o estabilidad de los suelos. La ejecución quedará supeditada a la adopción de las medidas correctoras oportunas, en el caso de que se detectaran impactos en este sentido.

b) En los bordes de contacto con el medio ambiente rural se dispondrán, preferentemente, sistemas de espacios libres o acerados amplios que permitan la disposición de masas de arbolado.

c) Las Ordenanzas del planeamiento de desarrollo incorporarán el tratamiento obligado de los espacios no ocupados por la edificación y en los bordes de contacto con las vistas más comprometidas (carreteras) se implantarán pantallas vegetales que oculten, al menos parcialmente, la edificación prevista.

d) Las especies vegetales a utilizar en estas actuaciones, deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas y características del suelo, y escasos requerimientos hídricos. Se usarán especies autóctonas según la definición dada por la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres, y en ningún caso el empleo de especies exóticas invasoras.

e) Se asumirá como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y minimizar el volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.

f) Para las actuaciones que impliquen necesariamente la alteración de los perfiles actuales y se ubiquen en situaciones de alta visibilidad, se incluirán medidas de tratamiento de los taludes generados y de localización de áreas libres en los bordes de la actuación.

g) Los viarios de las nuevas zonas a desarrollar se ajustarán, en lo posible, a los caminos y sendas actuales sin romper de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural. Serán de un ancho suficiente que no dificulte el tráfico de vehículos, y junto al suelo destinado a aparcamientos resuelva el estacionamiento temporal.

- En los sectores residenciales de tipología adosada, se acreditarán las medidas de ordenación adoptadas por el Plan Parcial en relación a evitar bordes urbanos de edificación repetitiva de gran longitud, que pudieran afectar negativamente a una imagen del núcleo más diversa, constituida por pequeñas piezas urbanas.

- Los Sectores industriales de borde del núcleo urbano acreditarán en el estudio paisajístico la imagen tanto a nivel urbano como lejano, desde los corredores visuales más frecuentados (carreteras y caminos de acceso al núcleo) la incidencia de los volúmenes y colores pretendidos con la ordenación y las medidas correctoras aplicadas para paliar su impacto. A tal efecto con independencia de las precisiones de detalle que se puedan establecer en la Ficha de condiciones de desarrollo de cada Sector, se aplicarán como mínimo las siguientes:

CAPÍTULO VI. PROTECCIÓN FORESTAL

ARTÍCULO 7.6.1. PROTECCIÓN FORESTAL Y DE MONTES PÚBLICOS.

1. Los recursos y aprovechamientos forestales del municipio se regularán por los dispuesto en la siguiente legislación y planificación sectorial:

Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

Plan Forestal de Andalucía.

Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (modificada por Ley 10/2006, de 28 de abril).

Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales.

Plan Director de Riberas de Andalucía y Modelos de Restauración forestal elaborados por la Consejería de medio Ambiente.

2. A efectos de lo establecido en el artículo 27 de la Ley 2/92, Forestal de Andalucía, los terrenos incluidos en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía («Monte Público El Peñoncillo») se clasifican como «suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de Montes», estando sujetos a las condiciones de protección de la citada legislación, y a limitaciones al uso y la edificación que se definen en estas Normas en orden a la protección de sus valores forestales y del dominio público.

3. Los terrenos que, en el futuro, se incluyan en dicho Catálogo, pasarán automáticamente a estar sujetos a las limitaciones al uso y la edificación establecidas para la zona forestal, prevaleciendo éstas sobre las de la zona en la que se sitúen si fuera mayor el grado de protección que establecieran.

4. Debido a que el término municipal de Los Corrales está declarado como Zona de Peligro de incendio forestal, de acuerdo al Apéndice al Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía aprobado mediante Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, el Ayuntamiento deberá elaborar, actualizar y revisar un Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales en los términos de la citada normativa, para una vez elaborado incluirse en el planeamiento municipal.

5. Como anexo al Plan Local de Emergencias mencionado en el punto anterior deberá incluirse los Planes de Autoprotección que hayan sido confeccionados en sus respectivos ámbitos territoriales, en cumplimiento de lo establecido en la Sección Cuarta del Título IV de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y en el artículo 33, del Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales. Estos tienen por objeto establecer las medidas y actuaciones necesarias para la lucha contra los incendios forestales y la atención de las emergencias derivadas de los mismos que deban realizar aquellas empresas, núcleos de población aislada, urbanizaciones, campings, e instalaciones o actividades ubicadas en Zonas de Peligro, así como las asociaciones o empresas con fines de explotación forestal que realicen labores de explotación dentro de dichas zonas. El plazo de presentación ante el Ayuntamiento de este Plan de Autoprotección es de 6 meses a partir de la obtención de la correspondiente autorización administrativa de la actividad. Corresponde al mismo Ayuntamiento su aprobación e inclusión en el Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales.

6. Se velará por el cumplimiento de las medidas previstas en el art. 24 del Decreto 247/2001, citado en anteriores puntos, relativo al Régimen de Usos y actividades en terrenos forestales y Zonas de Influencia Forestal en viviendas, industrias y otras instalaciones.

7. En concreto, la Sierra de los Almadenes, clasificada en parte como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (catálogo de Montes públicos) y ampliando la zona de especial protección por planificación urbanística debido a su interés paisajístico, deberá ser objeto de un análisis más pormenorizado y deberá valorarse, por tanto, en su carácter ambiental amplio, reconociendo aquellas virtudes que caracterizan y destacan de la Sierra sobre el paisaje. Se tomarán medidas adicionales a las establecidas para la protección forestal general, con la intención de poner en valor la Sierra de los Almadenes y se contemplarán entre estas medidas específicas, aquellas que protejan el suelo dedicado a olivar frente a los procesos erosivos que pudiesen dañar la imagen paisajística de la sierra.

TÍTULO 8. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 8.1.1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

1. Constituyen el suelo urbano, los terrenos que el PGOU, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir o en su caso mantener, en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Planteamiento.

b) Por estar dotados de alguno de los servicios anteriores y formar parte de ámbitos de actuación que, siendo compatibles con el modelo de utilización del suelo previsto por el Planteamiento, estén consolidados con edificaciones al menos en las dos terceras partes de su superficie.

2. La delimitación del suelo urbano se refleja en los Planos de Ordenación que contienen la clasificación del Suelo.

3. En esta clase de suelo, el PGOU establece las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado. Integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior, cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.

b) Suelo urbano no consolidado. Integrado por los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase de suelos por concurrir en ellos las circunstancias establecidas en la LOUA para este tipo de suelos.

En esta clase de suelos se establecen las Áreas de Reparto que a continuación se indican, delimitadas en la documentación gráfica.

ÁREA DE REPARTO	SECTORES
AR-1	SUNC-1
AR-2	SUNC-2
AR-3	SUNC-3
AR-4	SUNC-4
AR-5	SUNC-5
AR-6	SUNC-6
AR-7	SUNC-7

ARTÍCULO 8.1.2. CONTENIDO.

1. En los Planos de Ordenación se señalan y delimitan aquellas unidades de ejecución y ámbitos de planeamiento del suelo urbano en las que el PGOU exigen el ulterior desarrollo o complemento de sus determinaciones mediante la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle, o Proyectos de Urbanización o de Obras, documentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos fijados en estas normas.

El régimen urbanístico de esas unidades es el común al suelo urbano que se regula en el presente Planeamiento.

2. En el resto del suelo urbano, el PGOU contienen la asignación de usos pormenorizados así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala la legislación urbanística.

ARTÍCULO 8.1.3. FACULTADES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO.

Los propietarios de terrenos incluidos en este suelo podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y, en especial a su urbanización y edificación en la forma y con las limitaciones que el PGOU establecen con arreglo a la legislación urbanística.

1. En suelo urbano consolidado, al titular del terreno le corresponde la totalidad del aprovechamiento real permitido en el mismo por el PGOU.

2. En Suelo Urbano no consolidado, los propietarios de terrenos tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del área de reparto en que se incluya. Tal derecho está sujeto al cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el apartado siguiente.

También, en ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas, sin menoscabo, en todo caso, de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho.

3. Los propietarios del suelo urbano en cuyos terrenos no puedan materializarse aprovechamiento lucrativo por determinación del PGOU o de sus instrumentos de desarrollo, serán compensados en función del aprovechamiento no materializable de acuerdo a lo previsto en estas Normas.

4. En todo caso, los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que Ley, y en su virtud, el PGOU establezcan.

5. No obstante, las facultades de contenido urbanístico susceptibles de adquisición se irán incorporando gradualmente, en correspondencia con el proceso de ejecución del planeamiento conforme a los requisitos y plazos que este define.

ARTÍCULO 8.1.4. DEBERES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

1. Los propietarios de terrenos y construcciones incluidos en el suelo urbano están obligados al cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder el diez por ciento (10%) del aprovechamiento de referencia que el presente Planeamiento establece para el suelo urbano en su regulación de los instrumentos de gestión.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos, y conservarla conforme a lo establecido en el presente PGOU.
- d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos, en los plazos establecidos.
- f) Destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por este PGOU, manteniéndolos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- g) Igualmente quedarán sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana.
- h) Costear las obras necesarias realizadas de conformidad con lo dispuesto en los dos apartados anteriores.

2. El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se deriven de la aplicación de estas normas se efectuará a través de las áreas de reparto.

ARTÍCULO 8.1.5. CONDICIONES GENERALES PREVIAS PARA LA EDIFICACIÓN.

1. El suelo urbano no consolidado, además de las limitaciones que impone el PGOU, y el planeamiento que lo desarrolle, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

- a) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para la dotación de servicios urbanísticos.
- b) Que esté totalmente ejecutada la urbanización del terreno, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el apartado siguiente.
- c) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios, conforme a estas Normas, del sistema de actuación correspondiente, en especial, para aquellas parcelas incluidas en unidades de ejecución, que el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación haya adquirido firmeza, en vía judicial o administrativa, y que estén formalizadas la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes de la correspondiente unidad de ejecución.

2. No obstante, podrá ser autorizada la edificación de aquellos suelos en los que además de haberse dado cumplimiento a las condiciones de los apartados b) y c) del párrafo anterior, se garantice suficientemente las cesiones obligatorias que correspondan a tales suelos.

3. Las fincas situadas en suelo urbano que, por estar parcialmente afectada por las cesiones de terrenos obligatorias y gratuitas, que asuman de sus propios límites la carga que les correspondería con arreglo al presente Planeamiento y no se encuentren en unidades de ejecución para el cumplimiento de los requisitos que se expresen en este apartado, podrán ser edificadas.

4. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en la LOUA y el presente PGOU.

5. En suelo urbano cuando no se actúa a través de unidad de ejecución, podrá ser edificado si el proyecto presentado para la obtención de licencia de edificación fuera conforme con la ordenación urbanística correspondiente y el solicitante dispusiera del aprovechamiento urbanístico preciso de conformidad con el presente PGOU.

ARTÍCULO 8.1.6. CONDICIONES PARA LA CALIFICACIÓN DE UNA PARCELA COMO SOLAR.

Tendrán la condición de solar, aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

1. Requisitos de Planeamiento: Tener aprobado el planeamiento que el PGOU, o instrumentos de desarrollo posterior del área, y estar calificada con destino a un uso edificable.

2. Requisitos de urbanización.

Que posean de acceso rodado mediante vías previstas en el planeamiento y que tengan pavimentadas las calzadas y aceras en concordancia con el mismo.

Que la parcela cuente con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales a la red pública y suministro de energía eléctrica en condiciones que sirvan para la edificación que se haya de construir, y que se asegure la no superación de las capacidades de las redes de servicio generales de que dependan.

ARTÍCULO 8.1.7. EDIFICACIÓN PREVIA A LA CONDICIÓN DE SOLAR.

1. En cumplimiento de lo establecido en el apartado b) del número 1 del art 8.1.5, los propietarios de terrenos de suelo urbano incluidos en unidades de ejecución que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición del solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a) y c) del número 1 del mismo punto y en especial los siguientes:

a) Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización o la entidad de éstas, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menos que el de la terminación de la edificación.

b) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

c) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local.

2. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

El resto de los espacios libres o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

3. Las etapas de ejecución, deberán fijarse en zonas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución, y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y estén en condiciones de funcionamiento los servicios públicos necesarios.

ARTÍCULO 8.1.8. ACTUACIONES NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO.

1. Los objetivos de ordenación de las Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado son las dirigidas a la obtención y consiguiente urbanización de espacios públicos destinados a la apertura de nuevos viarios o ensanche puntual de los existentes para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana, así como la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos.

2. La obtención de terrenos para las Actuaciones Aisladas en suelo urbano consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa. También se podrán obtener mediante reserva de aprovechamiento, compra o permuta con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

3. El presente Plan prevé como actuación no integrada en suelo urbano consolidado la ANI-1 para la ampliación del viario de la prolongación de la calle Rafael Alberti.

TÍTULO 9. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES

ARTÍCULO 9.1.1. DELIMITACIÓN.

1. Constituye el suelo urbanizable aquellos terrenos cuya delimitación se establece desde el propio PGOU, y en consecuencia deben ser urbanizados en los términos y plazos establecidos en el mismo.

2. Este tipo de terrenos están delimitados con tal carácter en el Plano que recoge la clasificación del suelo.

3. En el suelo urbanizable se incluyen los nuevos asentamientos de población y actividades productivas, con vinculación expresa o no al establecimiento de aquellos sistemas generales o elementos de los mismos, que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan General en esta categoría de suelo.

4. En esta clase de suelo, el PGOU. Establece las categorías siguientes:

A) Suelo Urbanizable sectorizado: Lo conforman los terrenos más idóneos y suficientes para absorber el crecimiento los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el PGOU, este suelo se

desarrollará mediante Planes Parciales para cada uno de los sectores delimitados. En caso que desde el PGOU, se incluya la ordenación pormenorizada, o bien desde la aprobación del Plan Parcial correspondiente, estos suelos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado.

En este tipo de suelo se establecen varias áreas de reparto, integradas por los sectores y los sistemas generales adscritos o incluidos en ellos.

Área de Reparto AR-8.

Sectores: SUBS-1.

Sistema general incluido: SGV-6.

Sistema general adscrito: SGEL-1.

Área de Reparto AR-9.

Sectores: SUBS-2.

Sistema general incluido: SGV-7.

Sistema general adscrito: SGEL-2.

Área de Reparto AR-10.

Sectores: SUBS-3.

Sistema general incluido: SGV-5.

Área de Reparto AR-11.

Sectores: SUBS-4.

Sistema general incluido: SGV-4.

Sistema general adscrito: SGEL-5.

Área de Reparto AR-12.

Sectores: SUBS-5.

Sistema general incluido: SGV-8.

Área de Reparto AR-13.

Sectores: SUBS-6.

Sistema general incluido: SGV-3.

Sistema general incluido: SGEL-6.

Área de Reparto AR-14.

Sectores: SUBS-7.

Sistema general incluido: SGV-2.

Sistema general incluido: SGEL-7.

Área de Reparto AR-15.

Sectores: SUBS-8.

Sistema general incluido: SGV-1.

B) Suelo Urbanizable no sectorizado: Constituido por el suelo apto para urbanizar cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso. Este suelo se entiende imprescindible para dar cobertura a demandas a medio y largo plazo.

ARTÍCULO 9.1.2. PROGRAMACIÓN Y MARCO TEMPORAL.

1. Las previsiones del PGOU sobre el suelo urbanizable, se establecen en el marco temporal de ocho años, contados el día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del mismo.

ARTÍCULO 9.1.3. REVISIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

1. El contenido de las determinaciones de los sectores de suelo urbanizable serán revisados por el Ayuntamiento cada (4) años y como consecuencia de dicha revisión podrá según los casos:

a) Excluir del suelo urbanizable parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Planeamiento estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en la LOUA a tal efecto, siempre que dichos terrenos estén incluidos dentro de una unidad de ejecución cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

b) Excluir del suelo urbanizable parte del mismo para su incorporación al suelo no urbanizable, cuando las obligaciones no se hubiesen llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Planeamiento.

c) Ampliar en otros cuatro (4) años hasta los ocho años de vigencia del PGOU, las previsiones de desarrollo a tenor de las circunstancias existentes en partes del suelo urbanizable.

d) Aplicar la expropiación-sanción para los supuestos de incumplimiento del programa y de los consiguientes plazos de urbanización.

2. La revisión se llevará a cabo a través del PGOU si fuera preciso alterar la superficie del suelo urbanizable.

3. En cualquier caso la revisión exigirá del Pleno del Ayuntamiento y su efectividad quedará condicionada a los trámites ulteriores en los casos en que se requiera la modificación del PGOU.

ARTÍCULO 9.1.4. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

1. El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores indicados y en los documentos del Planeamiento y unidades de ejecución delimitadas en el Plano de Clasificación del Suelo.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en estas normas y a la legislación aplicable.

3. Los Planes Parciales deberán referirse a sectores de suelo urbanizable pudiendo integrar a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También podrán integrar elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo de unidades de ejecución, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable en que haya de desarrollarse la unidad de ejecución.

4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes de cada uno de ellos.

5. Las ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en las presentes Normas Generales y a condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.

ARTÍCULO 9.1.5. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD.

1. Las facultades del derecho de propiedad en el suelo urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la legislación urbanística aplicable y en las presentes Normas.

2. El aprovechamiento subjetivo al que los propietarios de suelo urbanizable tendrán derecho, se corresponde con el noventa por ciento (90%) del resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del área de reparto donde lo incluya el PGOU, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

ARTÍCULO 9.1.6. OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS.

1. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable estarán obligados a:

A) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento:

a) La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, de las zonas deportivas de recreo y expansión, de los centros docentes, de los servicios de interés público y social y de los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios, tanto los destinados al servicio del sector como los sistemas generales incluidos o adscritos a la Unidad de Ejecución a los efectos de su obtención.

b) El diez por ciento (10%) del aprovechamiento sobre el tipo del área que se encuentran los terrenos.

c) En los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el tipo del suelo urbanizable, además de las cesiones del apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúe el exceso de aprovechamiento, cuando éste no se destine a la adjudicación de suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad del exceso. En estos casos las adjudicaciones a favor del Ayuntamiento se llevarán a cabo de acuerdo con lo previsto en estas Normas.

B) Costear la urbanización en los términos señalados por la legislación urbanística aplicable.

C) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, cuando así se imponga por el PGOU. o resulte expresamente de disposiciones legales, y en cualquier caso, hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.

D) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos establecidos.

E) Edificar los solares de los plazos que fije el Planeamiento o, en su defecto, en los plazos fijados en la legislación urbanística aplicable.

F) Financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de ejecución de los sistemas generales previstos de carácter urbano exteriores al ámbito de la actuación a fin de cubrir las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas.

A fin de asegurar una distribución proporcional de este deber legal, se establece como cuota de urbanización en esta financiación el importe de 12 euros por unidad de aprovechamiento urbanístico que deberá satisfacerse en el momento de aprobación del proyecto redistributivo.

De forma anual, la Administración Urbanística Municipal actualizará esta cantidad conforme al índice de los precios que se refieren a la obra urbanizadora.

ARTÍCULO 9.1.7. EDIFICABILIDAD.

1. Las edificabilidades que se señalen en las fichas de planeamiento podrán modificarse con arreglo a los valores máximos y mínimos que se establecen, en su caso, dentro de las fichas particulares de cada sector, si bien habrá de respetarse en todos los supuestos la edificabilidad total del sector. Cuando no se establezcan tales límites específicos se aplicarán las reglas que señala el número siguiente y las de transformación regulada con carácter general por estas Normas.

2. El número máximo de viviendas señalando en aquellas fichas de sectores que prevén usos residenciales no podrá, en ningún caso, ser excedido en el planeamiento de desarrollo del PGOU.

ARTÍCULO 9.1.8. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE PREVIAS AL DESARROLLO DE LOS SECTORES.

1. Los sectores de suelo urbanizable no podrá edificarse hasta tanto:

- a) No se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales.
- b) No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.
- c) No estén ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que establece el apartado siguiente.
- d) No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

ARTÍCULO 9.1.9. REQUISITOS PARA PODER EDIFICAR.

1. En el suelo urbanizable, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrán edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumpla los siguientes requisitos:

- a) Que hubiese firmeza, en vía administrativa del acto de aprobación del proyecto de reparcelación, si fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Planeamiento.
- b) Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se compromete el peticionario, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización de la parte que corresponda. La fianza deberá cubrir el posible aumento de los costes de ejecución por incremento del IPC. La garantía podrá ser parcialmente liberada a medida que se vayan certificando las ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.

2. A los efectos de número anterior, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o acceso a las parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillo y base de firme.
- d) Capa intermedia asfáltica del firme.

- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministros de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Galería de servicios.
- i) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- j) Acometidas de servicios a terrenos a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria, que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:

- a) Red telefónica.
- b) Base de rodadura de aceras públicas.
- c) Capas de rodadura de pavimento.
- d) Red de riego e hidrantes.

e) Acondicionamiento de los espacios libres privados que forman parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.

- f) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución, por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

5. Las etapas de ejecución deberán componer áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillados.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la trasgresión de una o varias de las condiciones de las licencias concedidas, anulándose su ejecución e impidiéndose el uso de los edificios, todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiere irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiese prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

ARTÍCULO 9.1.10. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

1. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable podrán contener su división en unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones del PGOU.

2. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable deberán ejecutar los Planes Parciales de cada sector en el plazo indicado, debiendo, dentro de dicho plazo o del previsto dentro de cada Plan Parcial si fuera menor, haber ultimado la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras que exija el sistema de actuación elegido, ejecutando la urbanización del sector, formalizando las cesiones obligatorias y edificando, en su caso, las construcciones previstas en el Plan Parcial dentro de dicho plazo.

3. Los Planes Parciales deberán iniciar su tramitación en el plazo previsto.

CAPÍTULO II. NORMAS PARA LOS PLANES PARCIALES

ARTÍCULO 9.2.1. MEMORIA DEL PLAN PARCIAL.

1. La memoria deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:

a) Las características generales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc. Al describir su vegetación se tendrá en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.

b) Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el número de residentes y puestos de trabajo que hubiere en la zona, el tipo de edificios, su calidad y estado, expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

c) La situación de la propiedad del suelo, incluso servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.

2. Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidos por el PGOU para el sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realicen.

3. Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que se desarrollen acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

4. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos.

- a) Superficie total del sector que ordene el Plan Parcial.
- b) Superficie de los sistemas generales que señale el PGOU como correspondientes a dicho sector.
- c) Superficie del viario público del Plan Parcial.
- d) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
- e) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.
- f) Superficie edificable (suma de las parcelas edificables).
- g) Superficie total edificable.
- h) Superficie edificable por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).
- i) Edificabilidad bruta.
- j) Edificabilidad sobre la superficie edificable.
- k) Desglose de la superficie edificable sobre y bajo rasante.
- l) Superficie destinada a espacios libres privados.
- m) Altura máxima edificable sobre y bajo rasante.
- n) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.
- o) Repercusión del viario, expresada en metros cuadrados por viviendas o por cada cien metros cuadrados (100 m²) edificables.

ARTÍCULO 9.2.2. PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMAS DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

1. Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las unidades de ejecución que correspondieran e indicando para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondiente a los equipamientos.

2. El Plan Parcial señalará los plazos para su desarrollo, estableciendo al menos:

- a) El que corresponda a la presentación, en su caso y ante el Ayuntamiento, del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación o en su caso, del de reparcelación. Estos plazos se computarán desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- b) El que corresponda a la presentación del Proyecto de Urbanización, este plazo se computará desde la constitución de la Junta de Compensación, si fuera exigible, o desde la aprobación del Plan Parcial, en caso contrario.
- c) El que corresponda al inicio y terminación de las obras de urbanización de los servicios computados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- d) El que corresponda a la iniciación de las obras de edificación contando a partir de la recepción provisional de la urbanización, salvo en el supuesto de que se ejecuten ambas simultáneamente.
- e) El que corresponda a la construcción de las dotaciones comunitarias de la urbanización a cargo de los promotores.

ARTÍCULO 9.2.3. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO DEL PLAN PARCIAL.

1. El estudio económico y financiero contendrá:

- a) La evaluación económica de la implantación y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimientos de tierra, redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, redes de alcantarillado, redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de gas energético, pavimentación, arbolado y jardinería, mobiliario urbano y ornamentación, y obras especiales que hubieran de efectuarse.
- b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que la implantación diera lugar.
- c) La Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.

ARTÍCULO 9.2.4. CONFORMIDAD DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS.

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de energía eléctrica, teléfono, abastecimiento de agua y gas con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

ARTÍCULO 9.2.5. PLANOS DE INFORMACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

1. El Plan Parcial contendrá, representados sobre soporte parcelario municipal, los siguientes planos de información:

- a) Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del PGOU.
- b) Ordenación establecida por el PGOU para el sector y su entorno.
- c) Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.
- d) Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para la mejor interpretación del plano topográfico. Comprenderá la delimitación, cuencas y las áreas de humedad superficial.
- e) Clinométrico, cuando sea preciso para la mejor interpretación del plano topográfico, diferenciando pendientes según intervalos del cinco por ciento (5%).
- f) Geotécnico, diferenciando las áreas en que puede haber problemas de cimentación.
- g) Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies.
- h) De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinadas a los distintos usos, altura de las edificaciones características de las vías, infraestructuras y vegetación. Precisaré los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

ARTÍCULO 9.2.6. PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

1. El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que, cuando sea en planta, se realizará sobre el plano topográfico rectificado y contendrá la delimitación del área de ordenación, la referencia de las hojas del plano parcelario municipal y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo:

- a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicios, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, su superficie y por la ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.
- b) Plano de los espacios públicos, que comprenderá la edificación geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, el mobiliario urbano, el alumbrado y señalización de tráfico, las fincas. Reflejará las curvas de nivel, señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.
- c) Planos de las características de los espacios públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización de saneamiento, con referencia de rasantes, distancias a origen y posición de curvas e intersecciones.
- d) Planos de esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, red de conducción de gas y red de canalización de semáforos. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante acciones transversales. Se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciando claramente los elementos que hayan de realizarse en galerías.
- e) Plano de ordenación de los volúmenes, viario interior, parcelación y espacios libres privados que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios comunales de los individuales.
- f) Plano de delimitación de unidades de ejecución y etapas que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicios. Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en unidades de ejecución, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de las mismas, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda y el orden de prioridad para su ejecución.
- g) Planos de impacto de la actuación, en los cuales se identificarán los límites visuales del sector desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas, las siluetas características, así como los elementos más importantes en cuanto a rasgos de paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se realizará el

impacto visual, desde los puntos más importantes de contemplación, desde perspectivas o fotomontajes de las situaciones actual o previstas, de los edificios proyectados y el contraste de su escala con el tejido urbano adyacente; y se analizarán los perjuicios en el soleamiento e iluminación natural que pudieran ocasionarse en los edificios o espacios libres inmediatos.

ARTÍCULO 9.2.7. ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL.

El Plan Parcial contendrá unas ordenanzas reguladoras de la edificación y usos que se desarrollarán en los términos que señale la legislación urbanística aplicable satisfaciendo, en todo caso, el presente Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en estas Normas.

ARTÍCULO 9.2.8. ESTUDIOS DE DETALLE.

En desarrollo de los Planes Parciales podrá formularse Estudios de Detalle, con el contenido enunciado en estas Normas, con las condiciones determinadas en las mismas y con el contenido que se señala a continuación.

a) Memoria, que comprenderá la descripción de la solución adoptada: la justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle, la de la procedencia de las soluciones propuestas para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, en su caso, y la procedencia de las soluciones adoptadas para ordenar volúmenes y establecer vías interiores; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los precios colindantes; y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad.

b) Cuadro de características cuantitativas que expresa, en comparación con la solución primitiva, la ocupación del suelo, las alturas máximas, la edificabilidad y el número de viviendas.

c) Plano de ordenación que, a escala 1:5.000, sobre el parcelario municipal, expresará las determinaciones que se completen, adopten o reajusten, con referencia a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras y paseos y áreas ornamentales. Se definirán las alineaciones y las rasantes correspondientes a los ejes del viario mediante secciones y perfiles a escala horizontal (1:5.000) y vertical (1:50); se reflejará la parcelación, así como la envolvente de la edificación y los perfiles edificables, mediante alzados esquemáticos a escala (1:5.000) por tramos completos de las calles.

ARTÍCULO 9.2.9. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.

b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

c) Planos de proyecto y detalle.

d) Pliego de condiciones técnicas y de las condiciones económicas-administrativas de las obras y servicios.

e) Menciones.

f) Cuadro de precios descompuestos.

g) Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en estas Normas y en los pliegos de condiciones económicos-facultativas que contendrán las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

a) Excavaciones y movimientos de tierra.

b) Pavimentación de viario.

c) Red de riego e hidrantes.

d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

e) Red de distribución de agua.

f) Red de distribución de energía eléctrica.

g) Red de distribución de gas.

h) Canalizaciones de telecomunicación.

i) Galerías de servicios.

j) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.

k) Alumbrado público.

l) Aparcamientos subterráneos.

m) Red de semáforos, señalizaciones y marcas.

4. Los proyectos de urbanización, deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

ARTÍCULO 9.2.10. CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

1. Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector y a los criterios que le sean de aplicación de los enumerados a continuación:

a) Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano con características semejantes a las de las áreas históricas, formalmente diversas con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variados.

b) Los elementos de paisajes se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

c) Se cuidarán las condiciones de borde con los suelos colindantes, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de los itinerarios.

d) Se diseñará un sistema de áreas peatonales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas peatonales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades del suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

e) Se establecerá un sistema jerarquizado de calles que garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

ARTÍCULO 9.2.11. RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES.

1. La reserva de suelos para dotaciones se dimensionará de acuerdo a lo previsto en las fichas urbanísticas de cada zona.

2. La reserva de suelo para centros docentes, se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas.

3. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

4. Los centros escolares de nivel superior integrarán, en lo posible, un centro de cada uno de los niveles inferiores.

ARTÍCULO 9.2.12. CONDICIONES DE DISEÑO DE LA RED VIARIA.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones previsto en el PGOU, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulación y, si procede, de la implantación de servicio público de transporte.

4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas, el sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

5. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

ARTÍCULO 9.2.13. CONDICIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS.

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a estacionamientos.

2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas.

3. Sólo se admitirá en situación al aire libre, en espacios anejos a la red viaria, un máximo del cincuenta por ciento (50%) del número total de plazas de estacionamiento correspondiente a las viviendas.

4. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.

5. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte grande, formando una malla regular.

ARTÍCULO 9.2.14. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en este PGOU.

2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

3. Se define el sistema de ordenación como el conjunto de reglas que determinan un modo diferencial de ordenar y ocupar el espacio, una forma identificable de ciudad y una situación morfológica específica.

4. El sistema de ordenación por alineación a vial corresponde a la concepción de ciudad en que predomina la configuración de una imagen tradicional de calle, como canal delimitado por edificaciones. Se caracteriza por la disposición de fachadas formando línea continua marcando la alineación de la calle. La unidad básica de la ordenación urbana es la manzana, aunque no necesariamente construida con edificación entre medianerías.

ARTÍCULO 9.2.15. CONDICIONES DE USO.

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean con arreglo a lo que sobre el particular establecieran las fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en estas Normas en el apartado relativo a norma reguladoras de los usos.

ARTÍCULO 9.2.16. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

Son las condiciones que se imponen para la urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, a todos aquellos que fueran objeto de nueva obra urbanizadora.

La urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, la de todos aquellos que fueren objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirá las condiciones estipuladas en el proyecto de urbanización aprobado por la Corporación Municipal y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

CAPÍTULO III. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

ARTÍCULO 9.3.1. DELIMITACIÓN.

1. La delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado se señala en el plano de clasificación (SUNS-1).

2. El Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada en caso de que no se opte por integrar en un único Plan de Sectorización la totalidad de este suelo.

ARTÍCULO 9.3.2. USOS GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Los usos característicos del ámbito del Suelo Urbanizable No Sectorizado identificado son los residenciales en su categoría de aislado o pareado de baja densidad con un máximo de 15 viv/ha.

ARTÍCULO 9.3.3. INCORPORACIÓN AL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado son susceptibles de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo, previa delimitación de su área, mediante expropiación forzosa.

ARTÍCULO 9.3.4. RÉGIMEN DEL SUELO NO SECTORIZADO.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, solo podrán autorizarse:

a) Las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos.

b) Las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal y sin derecho a indemnización.

c) Las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del suelo urbanizable no sectorizado de que se trate.

2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquel.

3. El plan de Sectorización deberá justificar expresamente mediante una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación del PGOU, el modelo de desarrollo urbano por este adoptado, el grado de ejecución de los sectores delimitados por él y los criterios que el mismo establezca, todo conforme al artículo 12 de la LOUA.

Del mismo modo el Plan de Sectorización valorará la coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales, incluida la Norma 45 del POTA, según lo establecido en el apartado 3.a del citado artículo 12 de la LOUA.

TÍTULO 10. ORDENANZAS PARTICULARES POR ZONAS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 10.1.1. OBJETO DE LAS ORDENANZAS.

Las ordenanzas particulares reguladas en este título, tienen por objeto la regulación de las condiciones de edificación y uso en cada una de las zona de cuya ordenación tiene el carácter de «pormenorizada» en el PGOU.

ARTÍCULO 10.1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes ordenanzas particulares son de aplicación directa a todo el «suelo urbano consolidado», así como al «suelo urbano no consolidado» y al «suelo urbanizable ordenado», en todo aquello que no se oponga a las condiciones particulares establecidas en las fichas de desarrollo anexas para cada sector o área de reforma interior.

ARTÍCULO 10.1.3. ALTERACION DE LAS CONDICIONES PARTICULARES.

Mediante Planes Especiales, podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de ordenanzas siempre que no impliquen incremento de la edificabilidad ni de la densidad.

Podrán establecerse usos dotacionales, en cualquiera de las ordenaciones, en parcelas disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justifique.

ARTÍCULO 10.1.4. ZONAS DE ORDENANZAS.

El PGOU. Establece las siguientes zonas de ordenanzas en suelo urbano.

Los parámetros de densidad y edificabilidad global coinciden con las zonas del suelo urbano consolidado.

	Uso	Densidad	Edificabilidad global
ORDENANZA OZ-1. ZONA DE CASCO TRADICIONAL	Residencial	40 viv/ha	0,7 m ² t/m ² s
ORDENANZA OZ-2. ZONA DE EXTENSION DEL CASCO	Residencial	40 viv/ha 0,7	0,7 m ² t/m ² s
ORDENANZA OZ-3. ZONA DE USO INDUSTRIAL	Industrial		0,5 m ² t/m ² s

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS OZ1: CASCO TRADICIONAL (ALTA DENSIDAD)

ARTÍCULO 10.2.1. DEFINICIÓN.

Se entiende por núcleo tradicional el conjunto de edificios y elementos estructurantes del territorio que configuran el casco urbano tradicional.

ARTÍCULO 10.2.2. ÁMBITO.

Están sujetas a estas ordenanzas las edificaciones situadas en esta zona, según se señala en el plano de Calificación del suelo del presente PGOU.

ARTÍCULO 10.2.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral constituida a la entrada en vigor del PGOU.

2. Ninguna parcela catastral existente actualmente será considerada como no edificable por causa de sus dimensiones.

3. Se permitirá la división de una parcela catastral en otras menores siempre que cada una de las resultantes tenga una superficie mayor de noventa metros cuadrados (90 m²) y un ancho de fachada mayor o

igual a seis metros (6 m), para viviendas unifamiliares y mayor de doscientos metros cuadrados (200 m²) y un ancho de fachada mayor o igual diez metros (10 m), para viviendas plurifamiliares.

3. Se permitirá la agregación de parcelas en el caso de que la superficie de la parcela resultante sea menor de 200 m² para viviendas unifamiliares y 600 m² para viviendas plurifamiliares.

ARTÍCULO 10.2.4. CONDICIONES DE USO.

1. El uso global de la zona es el de residencial en todas sus categorías.
2. Los usos pormenorizados compatibles serán aquellos que reúnen características propias del uso terciario e industrial 1.ª categoría.

ARTÍCULO 10.2.5. USOS COMPATIBLES.

1. Uso institucional: De este uso, se mantendrán como usos complementarios los destinados a uso público administrativo y uso residencial admitiéndose en cualquier situación de la edificación o incluso en edificios de uso exclusivo.
2. Uso hotelero: Se admite en cualquier situación de la edificación, o incluso en edificios de uso exclusivo, considerándolo como uso terciario.
3. Uso industrial Primera categoría.
4. Uso comercial: Se desarrollará en locales comerciales independientes o planta baja de edificios destinados a otros usos.
5. Uso de oficina: Este uso, tanto el destinado a actividades administrativas, como oficinas privadas o despachos profesionales podrá localizarse en cualquier situación de la edificación.
3. Uso recreativo-relación social: Este uso podrá localizarse en locales independientes o planta baja de edificios destinados a otros usos.
4. Uso social-cultural: Este uso se admite en cualquier situación de la edificación.

Se mantendrán como usos incompatibles los no incluidos en los apartados anteriores y en especial los destinados a usos industriales en sus categorías 2.ª, 3.ª y 4.ª y similares, ni cualquier otro tipo que afecte negativamente al aspecto externo de los edificios.

ARTÍCULO 10.2.6. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

1. La alineación de fachada deberá coincidir forzosamente con el lindero público, sin que sean autorizables retranqueos totales ni parciales a los que se refiere el artículo 3.5.15 de las presentes NN.UU.
2. La edificación quedará adosada a los linderos laterales.

ARTÍCULO 10.2.7. CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

1. Superficie de ocupación máxima de la parcela.
 - a) Edificios destinados exclusivamente a viviendas: La ocupación máxima de la parcela será del 80% de la misma, respetándose en todo caso lo especificado respecto a dimensiones mínimas de patios.
 - b) Edificios con planta baja comercial: en estos edificios se permitirá una ocupación del 100% de la parcela en planta baja en aquellas parcelas de superficie menor de 200 m²; en este caso se deducirá el exceso de edificabilidad de esta planta en las restantes.
En el resto de las plantas la ocupación máxima será del 80%.
2. Ocupación bajo rasante:
En el núcleo tradicional queda permitida la ocupación bajo rasante, con las siguientes limitaciones:
 - a) La cota de techo del sótano no podrá superar en más de 0,50 m a la línea de rasante, medida según lo especificado en el Título 5 de las presentes NN.UU.
 - b) El suelo del sótano no podrá superar la profundidad de 3 m medida desde el punto medio de la rasante.
3. En los edificios actualmente existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación, se respetarán sus propias condiciones de edificación y no necesitarán cumplir las condiciones de ocupación.

ARTÍCULO 10.2.8. ALTURA EDIFICABLE.

1. La altura máxima de la edificación será de 7,00 m o dos plantas medidos desde la cota de la acera hasta la cara inferior del forjado de la última planta, medida en el punto medio de la fachada, permitiéndose ático en las condiciones fijadas en las Normas Generales de la Edificación; en este caso por encima del ático no se autoriza ninguna edificación ni elemento auxiliar.
2. La altura máxima de planta baja será de 3,00 m libres desde la cota de la acera hasta la cara inferior del forjado de la planta primera. Esta altura, estará medida en el punto medio de la fachada.
3. Por encima de la altura máxima se autorizará en todos los casos la cubierta inclinada.

4. En el caso de cubierta plana, por encima de la altura máxima no se autorizará ninguna edificación, salvo las indispensable para resolver el acceso a la misma y acoger las instalaciones del edificio, en caso de edificarse ático, estas instalaciones resolverse en el mismo.

5. En parcelas con frente a la Avda. de Andalucía, el número máximo de plantas será de tres (3) y 10,00 m de altura, pudiéndose mantener esta altura hasta la mitad del solar en caso de parcelas en esquina con calles adyacentes. Por encima de esta planta no se permitirán edificaciones ni elementos auxiliares.

ARTÍCULO 10.2.9. VUELOS Y SALIENTES EN FACHADAS.

1. A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y las cornisas. Sólo se permiten en las plantas altas de la edificación.

2. Los balcones tendrán un vuelo máximo de 0,40 m, una longitud máxima de 2,00 m y un canto de losa máximo de 0,15 m.

3. Las cornisas, aleros, viseras y marquesinas tendrán un vuelo máximo de 0,40 m.

4. La suma total de las longitudes de todos los elementos será inferior al 50% de la longitud total de la fachada.

5. Los balcones estarán separados, al menos, 0,60 m del borde de los linderos laterales.

6. Las jambas de portadas y huecos, así como los salientes decorativos no podrán sobresalir de la línea de fachada más de 10 cm.

7. Los toldos de las tiendas quedarán por dentro del bordillo de la acera 0,40 m respetando el arbolado si lo hubiese y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a 2 m.

ARTÍCULO 10.2.10. COMPOSICIÓN DE HUECOS DE FACHADAS Y MATERIALES.

1. En las plantas altas la composición de huecos deberá estar en concordancia con la de los edificios circundantes de construcción tradicional.

2. Los huecos deberán tener su mayor dimensión en sentido vertical y preferentemente llegarán hasta el suelo de la planta y su anchura máxima será de 1,20 m

3. La suma de las superficies macizas entre huecos será mayor que la suma de las superficies de huecos.

4. En planta baja, se procurará que el diseño de los establecimientos comerciales se adapten en lo posible a la composición tradicional de huecos.

5. Los antepechos en balcones serán de barrotes metálicos verticales y no podrán llevar elementos de obra.

6. Los materiales en fachada serán los tradicionalmente usados, y a este efecto, se dan las siguientes condiciones:

a) El color general predominante será el blanco.

b) Las fachadas se ejecutarán con acabados lisos, prohibiéndose expresamente los enfoscados a la tirola o acabados en granulados gruesos.

c) No se autorizará el revestimiento de fachadas con material vitrificado. No obstante, en casos excepcionales, podrán autorizarse revestimientos de piedras naturales o artificiales (excluidas las baldosas de terrazo) siempre que su diseño, forma, color, textura, etc., sean acabados adecuados para paramentos verticales y previo informe de la Oficina Técnica del Ayuntamiento.

d) Los herrajes de balcones y ventanas deberán ser sencillos y estar diseñados acordes con los tradicionalmente usados en el casco.

e) Las carpinterías serán de madera, pvc o metálicas.

ARTÍCULO 10.2.11. CUBIERTAS.

1. Las cubiertas podrán ser inclinadas de teja o azotea.

2. Las cubiertas de teja deberán tratarse con las pendientes usuales en el casco, no sobrepasándose el 45%.

3. En las cubiertas en azotea, el antepecho no podrá sobrepasar la línea de fachada y tendrá como máximo 120 cm de altura.

4. Se autoriza la utilización de los espacios situados bajo cubierta con excepción del uso residencial.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS OZ-2 ZONA DE EXTENSIÓN (RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD)

ARTÍCULO 10.3.1. DEFINICIÓN.

Se entiende por zona de extensión el conjunto de edificaciones que conforman trama urbana del casco, desarrollado en el tiempo con o sin planeamiento previo y mediante crecimiento natural y autóctono, como zona de expansión del casco antiguo.

ARTÍCULO 10.3.2. ÁMBITO.

Están sujetas a estas ordenanzas las edificaciones situadas en esta zona, según se señala en el plano de Calificación del suelo del presente PGOU.

ARTÍCULO 10.3.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral constituida a la entrada en vigor del PGOU.

2. Ninguna parcela catastral existente actualmente será considerada como no edificable por causa de sus dimensiones.

2. Se permitirá la división de una parcela catastral en otras menores siempre que cada una de las resultantes tenga una superficie mayor de cien metros cuadrados (100 m²) y un ancho de fachada mayor o igual a seis metros (6 m) , para viviendas unifamiliares y mayor de doscientos metros cuadrados (200 m²) y un ancho de fachada mayor o igual diez metros (10 m), para viviendas plurifamiliares.

3. Se permitirá la agregación de parcelas en el caso de que la superficie de la parcela resultante sea menor de 200 m² para viviendas unifamiliares y 600 m² para viviendas plurifamiliares.

ARTÍCULO 10.3.4. CONDICIONES DE USO.

1. El uso global de la zona es el de residencial en todas sus categorías.

2. Los usos pormenorizados compatibles serán aquellos que reúnen características propias del uso terciario e industrial 1.ª categoría.

ARTÍCULO 10.3.5. USOS COMPATIBLES.

1. Uso institucional: De este uso, se mantendrán como usos complementarios los destinados a uso público administrativo y uso residencial admitiéndose en cualquier situación de la edificación o incluso en edificios de uso exclusivo.

2. Uso hotelero: Se admite en cualquier situación de la edificación, o incluso en edificios de uso exclusivo, considerándolo como uso terciario.

3. Uso industrial 1.ª categoría.

4. Uso comercial: Se desarrollará en locales comerciales independientes o planta baja de edificios destinados a otros usos.

5. Uso de oficina: Este uso, tanto el destinado a actividades administrativas, como oficinas privadas o despachos profesionales podrá localizarse en cualquier situación de la edificación.

3. Uso recreativo-relación social: Este uso podrá localizarse en locales independientes o planta baja de edificios destinados a otros usos.

4. Uso social-cultural: Este uso se admite en cualquier situación de la edificación.

Se mantendrán como usos incompatibles los no incluidos en los apartados anteriores y en especial los destinados a usos industriales en sus categorías 2.ª, 3.ª y 4.ª y similares, ni cualquier otro tipo que afecte negativamente al aspecto externo de los edificios.

ARTÍCULO 10.3.6. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

1. La alineación de fachada deberá coincidir forzosamente con el lindero público, sin que sean autorizables retranqueos totales ni parciales a los que se refiere el artículo 3.5.15 de las presentes NN.UU. No obstante, cuando se actúe sobre todo el frente de la manzana, se permitirá una separación al lindero de fachada de tres metros (3 m) . Asimismo, serán autorizables, en este caso, retranqueos parciales para conseguir una óptima composición de fachada.

2. La edificación quedará adosada a los linderos laterales.

ARTÍCULO 10.3.7. CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

1. Superficie de ocupación máxima de la parcela.

a) Edificios destinados exclusivamente a viviendas: La ocupación máxima de la parcela será del 80% de la misma, respetándose en todo caso lo especificado respecto a dimensiones mínimas de patios.

b) Edificios con planta baja comercial: En estos edificios se permitirá una ocupación del 100% de la parcela en planta baja en aquellas cuya superficie no exceda de 200 m²; en este caso se deducirá el exceso de edificabilidad de esta planta en las restantes.

En el resto de las plantas la ocupación máxima será del 80%.

2. Ocupación bajo rasante.

En la zona de expansión queda permitida la ocupación bajo rasante, con las siguientes limitaciones:

a) La cota de techo del sótano no podrá superar en más de 1 m a la línea de rasante, medida conforme a lo establecido en el Título 5 de estas NN.UU.

b) El suelo del sótano no podrá superar la profundidad de 3 m medida desde el punto medio de la rasante.

3. En los edificios actualmente existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación, se respetarán sus propias condiciones de edificación y no necesitarán cumplir las condiciones de ocupación.

ARTÍCULO 10.3.8. ALTURA EDIFICABLE.

1. La altura máxima de la edificación será de 7,00 m o dos plantas medidos desde la cota de la acera hasta la cara inferior del forjado de la última planta, medida según las condiciones generales de la edificación, permitiéndose ático en las condiciones fijadas en las Normas Generales de la Edificación; en este caso por encima de ático no se autoriza ninguna edificación ni elementos auxiliares.

2. Por encima de la altura máxima se autorizará en todos los casos la cubierta inclinada.

3. En el caso de cubierta plana, por encima de la altura máxima no se autorizará ninguna edificación, salvo las indispensables para resolver el acceso a la misma y acoger las instalaciones del edificio, en caso de edificarse ático, estas instalaciones deberán resolverse en él.

4. La altura máxima de planta baja será de 3,50 m libres desde la cota de la acera hasta la cara inferior del forjado de la planta primera. Esta altura, estará medida en el punto medio de la fachada.

ARTÍCULO 10.3.9. VUELOS Y ELEMENTOS SALIENTES EN FACHADA.

1. A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y las cornisas. Solo se permiten en las plantas altas de la edificación.

2. Los balcones tendrán un vuelo máximo de 0,40 m una longitud máxima de 2,00 m y un canto de losa máximo de 0,15 m

3. Las cornisas, aleros, viseras y marquesinas tendrán un vuelo máximo de 0,40 m.

4. La suma total de las longitudes de todos los elementos será inferior al 50% de la longitud total de la fachada.

5. Los balcones estarán separados, al menos, 0,60 m del borde de los linderos laterales.

6. Las jambas de portadas y huecos, así como los salientes decorativos no podrán sobresalir de la línea de fachada más de 10 cm

7. Los toldos de las tiendas quedarán por dentro del bordillo de la acera 0,40 m respetando el arbolado si lo hubiese y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a 2 m.

ARTÍCULO 10.3.10. CERRAMIENTOS.

Cuando la alineación de fachada sea retranqueada, el cerramiento de la parcela se hará con fábrica de piedra o ladrillo, no más alto de 1,00 m y con celosía abierta, seto, reja o malla metálica, hasta una altura no superior a 2,50 m. Se prohíben las alambradas con espinos.

ARTÍCULO 10.3.11. COMPOSICIÓN DE HUECOS DE FACHADAS Y MATERIALES.

1. Los huecos deberán tener preferiblemente, su mayor dimensión en sentido vertical y llegar hasta el suelo de la planta con una anchura máxima de 1,20 metros, debiéndose justificar otras soluciones por razones de composición, iluminación o higiene.

2. En planta baja, se procurará que el diseño de los establecimientos comerciales se adapten en lo posible a la composición general de la fachada en planta alta.

3. Los antepechos en balcones serán de barrotes metálicos u otra composición diáfana, sin que puedan llevar elementos de obra.

4. Los materiales serán los tradicionalmente usados, y a este efecto, se dan las siguientes condiciones:

a) El color general predominante será el blanco.

b) Las fachadas se ejecutarán con acabados lisos, prohibiéndose expresamente los enfoscados a la tirollesa o acabados en granulados gruesos.

c) No se autorizará el revestimiento de fachadas con material vitrificado. No obstante, en casos excepcionales, podrán autorizarse revestimientos de piedras naturales o artificiales (excluidas las baldosas de terrazo) siempre que su diseño, forma, color textura, etc., sean acabados adecuados para paramentos verticales y previo informe de la Oficina Técnica del Ayuntamiento.

d) Los herrajes de balcones y ventanas deberán ser sencillos y estar diseñados acordes con los tradicionalmente usados en el casco.

e) Las carpinterías serán de madera o metálicas, no admitiéndose los acabados anodizados ni tratamientos similares.

ARTÍCULO 10.3.12. CUBIERTAS.

1. Las cubiertas podrán ser inclinadas de teja, autorizándose materiales de innovación acordes con el entorno, en cuyo caso estará dispuesto al informe favorable de la Oficina Técnica Municipal.

2. Las cubiertas de teja deberán tratarse con las pendientes usuales en el casco, no sobrepasándose el 45%.
3. En las cubiertas en azotea, el antepecho no podrá sobrepasar la línea de fachada y tendrá como máximo 1 m de altura.

ARTÍCULO 10.3.13. APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS Y PARCELAS.

En las edificaciones de nueva planta sobre solares existentes o resultantes del desarrollo del Planeamiento en esta zona. Se autorizará el uso de garaje bajo rasante o en planta baja.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS OZ-3 INDUSTRIAL

ARTÍCULO 10.4.1. DEFINICIÓN.

Se entiende por Edificación de uso industrial aquella que incluye de forma exclusiva este uso con zonificación expresa en los documentos de este PGOU.

ARTÍCULO 10.4.2. ÁMBITO.

Están sujetas a estas Ordenanzas las edificaciones situadas en esta zona, según se señala en el plano de Calificación del suelo del presente PGOU.

ARTÍCULO 10.4.3. CONDICIONES DEL SOLAR.

Se considera solar edificable el que cumpla las siguientes condiciones:

Superficie mínima de parcela: 250 m².

Anchura mínima de fachada: 10 m.

ARTÍCULO 10.4.4. CONDICIONES DE USO.

1. El uso pormenorizado esta zona es el industrial en todas las categorías con posibilidad de ser implantadas en suelo urbano.

2. Usos compatibles en las condiciones del PGOU en cuanto a implantación.

a) Residencial, solo se permite una vivienda destinada a guardería de las instalaciones en industrias de más de tres mil (3.000) metros cuadrados.

b) Terciario en las categorías de comercio (vinculado o no a la producción o almacenamiento), oficinas, recreativo y hostelería.

c) Equipamiento comunitario público o privado en las siguientes categorías:

Educativo: Categoría de actividades educativas no regladas, escuelas taller, de oficios y similares.

d) Servicios urbanos en las categorías de matadero, policía, guardia civil, parques de limpieza, bomberos, tanatorio, recogida de residuos y similares.

e) Aparcamientos asociados al uso pormenorizado compatibles.

f) Servicios infraestructurales.

ARTÍCULO 10.4.5. USOS INCOMPATIBLES.

Se determinan como usos incompatibles los residenciales en convivencia con el industrial.

ARTÍCULO 10.4.6. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

1. La alineación de fachada deberá coincidir forzosamente con el lindero público que determine el Plan Parcial correspondiente, sin que sean autorizables retranqueos totales o parciales. No obstante, cuando se actúe sobre todo el frente de manzana, se permitirá una separación al lindero de fachada de seis metros (6 m).

2. La edificación quedará adosada a los linderos laterales.

ARTÍCULO 10.4.7. CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

1. Superficie de ocupación máxima de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela será del 100% de la misma en parcelas inferiores a 500 m² y del 80 % en el resto de los casos.

2. Ocupación bajo rasante.

Se permitirá la ocupación bajo rasante con una planta sótano que podrá ocupar la totalidad de la parcela. Su uso exclusivo será de garaje y almacenes.

ARTÍCULO 10.4.8. ALTURA EDIFICABLE.

1. La altura máxima de la edificación será de nueve metros (9 m) en una sola planta, excluido el cuerpo de cubierta.

2. Se permitirán entreplantas, con una superficie máxima del 20% de la superficie edificada de la parcela.

3. Por encima de la altura máxima se autorizarán elementos singulares (tales como chimeneas o similares), cuya finalidad se justifique en el proyecto.

ARTÍCULO 10.4.9. CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA.

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración en el entorno en que se sitúen, y los paramentos que sean visibles desde la calle o espacios públicos deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como la de las fachadas.

2. No se permitirán medianeras vistas sin enfoscar y pintar.

3. Si se estableciera un retranqueo por actuación conjunta respecto a la alineación exterior, deberá cerrarse con vallas, que podrán ser ciegas hasta una altura máxima de un metro (1 m), y podrán completarse con elementos diáfanos de una altura no superior a dos metros y medio (2,5 m).

4. Se prohíben las alambradas de espinos en cerramientos.

ARTÍCULO 10.4.10. APARCAMIENTOS Y GARAJE EN PARCELAS.

El proyecto de construcción justificará la previsión de los aparcamientos en el interior de la parcela.

FALTA CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS OZ-4 USO TERCARIO

TÍTULO 11. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN I. ASPECTOS GENERALES

ARTÍCULO 11.1.1. ÁMBITO Y DELIMITACIÓN.

Las Normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados por el vigente Plan General como no urbanizables.

Subsidiariamente, para los aspectos no previstos por el presente Plan General, se complementarán con las disposiciones que sobre regulación de usos en suelo no urbanizable contiene el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Sevilla.

Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado. Sus límites, categorías y subcategorías de suelo y áreas, vienen grafiados en los planos de ordenación del Suelo No Urbanizable.

ARTÍCULO 11.1.2. CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

A) Se distinguen tres categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable de Los Corrales:

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:

a) Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b) Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c) Aquellos que presenten riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales que queden acreditados en el planeamiento sectorial.

2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística, son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por:

a) Bien directamente por este Plan General por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico.

b) Bien por algún planeamiento de ordenación del territorio, que establezca disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

3. Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que no es otro sino el agropecuario, por ser inadecuados para un desarrollo urbano, al tiempo que cumplen una función equilibradora del sistema territorio, por:

a) Ser necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.

b) Ser necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

c) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

d) La existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

e) Ser improcedente su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio.

B) Las determinaciones específicas para cada una de estas categorías, se desarrollan en las normas particulares establecidas en el capítulo siguiente.

SECCIÓN II. CONDICIONES DE LAS DIVISIONES Y SEGREGACIONES DE TERRENOS

ARTÍCULO 11.1.3. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1. En virtud de lo establecido en el artículo 68 de la LOUA, en el suelo no urbanizable quedan prohibidas, bajo pena de nulidad absoluta, las parcelaciones urbanísticas, sin que en ningún caso puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

2. En cualquier caso, en la ejecución de los actos a los que se refiere el apartado anterior se deberá asegurar la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo, la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, y la adopción de medidas en orden a corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos. A estos efectos, se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones que por sí mismos o por su situación en relación con asentamientos residenciales o de otro tipo de usos urbanísticos, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

3. Para el régimen de suelo no urbanizable se deberá asumir las determinaciones especificadas en el artículo 7.6.1 de Protección forestal y de montes públicos de las normas Urbanísticas.

ARTÍCULO 11.1.4. CONCEPTO DE PARCELACIÓN URBANÍSTICA.

Se considerará parcelación urbanística cualquier división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la formación de un nuevo asentamiento de población.

ARTÍCULO 11.1.5. CONDICIONES DE LAS DIVISIONES Y SEGREGACIONES DE TERRENOS.

1. En el suelo no urbanizable, las divisiones y segregaciones de terrenos deberán cumplir las determinaciones en cuanto a tamaños mínimos u otras condiciones de las divisiones de terrenos que establezca la legislación agraria, forestal u otras que sean de aplicación en razón de su destino. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables, a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada que, en virtud de la LOUA y del PGOU, se señala en cada zona del suelo no urbanizable. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para sus fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrales y civiles en las transmisiones de propiedad.

2. Además, y con el fin de no constituir parcelación urbanística, las divisiones de terrenos en suelo no urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) No dar como resultado lotes cuya superficie sea menor a la unidad mínima de cultivo, excepto cuando se realicen para agregarlas a fincas colindantes con el fin de cumplir este tamaño mínimo u otros establecidos por esta normativa o la legislación aplicable, en un acto simultáneo al de la segregación. El cumplimiento de este tamaño mínimo no eximirá del cumplimiento de los que establezca la legislación a la que se alude en el apartado 1 de este artículo, prevaleciendo el que implique una mayor exigencia de superficie.

b) No ser objeto de la partición terrenos en los que existan infraestructuras, obras o edificios ilegales, salvo que la segregación se realice para paliar las circunstancias determinantes del incumplimiento de la legislación.

c) Cuando se trate de terrenos en los que exista una edificación legal, tener una superficie suficiente para que, una vez realizada la segregación, la edificación quede situada en una finca de superficie igual o mayor a la mínima establecida para cada tipo de edificación en el presente Título, sin perjuicio de las condiciones más restrictivas reguladas en artículos posteriores.

3. En virtud de lo establecido en el artículo 66 de la LOUA, también se considerarán reveladores de una posible parcelación urbanística los actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior.

4. Quedan excepcionados, por su propia naturaleza, de los parámetros de parcelación en suelo no urbanizable las parcelaciones de terrenos destinados a la implantación de:

- a) Segregaciones para implantación de infraestructuras.
- b) Segregaciones para usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
- c) Segregaciones para la protección de yacimientos arqueológicos.
- d) Segregaciones para la recuperación de vías pecuarias y sus elementos funcionales.
- e) Segregaciones para la mejora o implantación de caminos rurales.
- f) Segregaciones para la implantación de equipamientos públicos, o la ordenación y uso público en los Parques Urbanos.

ARTÍCULO 11.1.6. INTERVENCIÓN DE LOS AYUNTAMIENTOS Y DE LOS NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD EN LOS ACTOS DE DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN DE TERRENOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

1. En virtud de lo establecido en el artículo 66 de la LOUA, no se podrá autorizar o inscribir escritura pública alguna de actos de división o segregación de terrenos en el suelo no urbanizable, si no se aporta la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia de parcelación, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente. Asimismo, los Notarios y Registradores deberán inscribir o anotar en las escrituras y en el Registro de la Propiedad las condiciones relativas a carácter indivisible o inedificable de las fincas resultantes, condiciones de las posibles edificaciones e instalaciones u otras que figuren en la mencionada declaración.

2. La Declaración municipal de innecesariedad de licencia de parcelación por tratarse de suelo no urbanizable, se solicitará por el interesado al Ayuntamiento y tendrá el mismo contenido y tramitación que la licencia de parcelación en suelo urbano o urbanizable. En el acto de otorgamiento el Ayuntamiento comprobará si la división o segregación cumple las condiciones de no constitución de parcelación urbanística y otras establecidas en estas Normas y en la legislación aplicable, y hará constar las condiciones a la división, el uso y la edificación de las fincas resultantes que establezca el planeamiento, y en su caso su carácter indivisible o inedificable.

3. La declaración de innecesariedad de licencia de parcelación se entenderá expedida legalmente bajo la condición de la presentación en el Ayuntamiento, dentro de los tres meses siguientes a su expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación, so pena de caducidad por ministerio de la Ley sin necesidad de acto aplicativo alguno.

El plazo podrá ser prorrogado por razones justificadas. Se podrá dar por cumplida esta exigencia con la remisión por el Notario al Ayuntamiento, por conducto reglamentario, de una copia autorizada de la escritura que contenga el acto de segregación junto con la oportuna declaración de innecesariedad testimoniada.

SECCIÓN III. CONDICIONES PARA LA NO FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

ARTÍCULO 11.1.7. ACTOS QUE INDUCEN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

A efectos de las garantías a las que alude anteriormente para asegurar la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo, se considerarán actos susceptibles de generar demandas de servicios o infraestructuras impropios del suelo no urbanizable, los siguientes:

a) Realización de divisiones o fraccionamientos de fincas que incumplan las condiciones que se establecen en sección anterior o las de zona homogénea de SNU, o con una distribución, forma parcelaria o tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se inserte.

b) Existencia de publicidad referente a parcelación o venta de parcelas o edificios situados en el suelo no urbanizable sin advertencia de dicha situación y de las limitaciones o trámites a los que estén condicionadas las parcelas o los edificios, o con advertencia que no sea veraz.

c) Se establezcan o pretendan establecer infraestructuras conjuntas de acceso rodado, alcantarillado, abastecimiento de agua, centro de transformación común, energía eléctrica o alumbrado público propias de las zonas urbanas por su carácter comunal al servicio de las parcelas o edificaciones afectadas.

d) Se construyan o pretendan construir edificios o instalaciones que incumplan las condiciones de distancia a los núcleos urbanos, distancia a otros edificios, tamaño mínimo de finca afecta a la edificación u otras que para los distintos tipos o zonas se establecen en estas Normas.

e) Cualquier otro acto de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que entre en la definición establecida anteriormente.

SECCIÓN IV. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD EN EL SUELO NO URBANIZABLE

ARTÍCULO 11.1.8. RÉGIMEN JURÍDICO.

1. Cualquiera que sea la zona, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona puede ser autorizado.

2. La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable impone este Plan y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

ARTÍCULO 11.1.9. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable, las siguientes facultades y deberes:

1. Facultades:

a) Realizar los actos de uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las normas urbanísticas.

b) Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en el presente Plan, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso, el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.

2. Deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.

b) Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

c) Conservar y mantener el suelo y, en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutará por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.

d) Realizar las actuaciones de repoblación forestal contenidas en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales.

e) Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

f) Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.

g) Respetar las limitaciones de uso que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia del dominio público natural, en los que estén establecidas obras o servicios públicos.

SECCIÓN V. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO

ARTÍCULO 11.1.10. LAS ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO NO URBANIZABLE.

1. Cuando el presente Plan General posibilite en algunas de las categorías del Suelo No Urbanizable la realización de obras o instalaciones no vinculados a las explotaciones naturales de los suelos rústicos, que

sean consideradas actuaciones de interés público, sólo se podrán autorizar en las condiciones determinadas en las presentes Normas, así como en las fijadas en el correspondiente Plan Especial o en su caso, Proyecto de Actuación.

2. Las actuaciones que pueden considerarse de interés público son las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos:

- a) De utilidad pública o interés social.
- b) Procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelo.
- c) Resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.
- d) No induzca a la formación de nuevos asentamientos.

3. Las Actuaciones de Interés Público requieren para su autorización, como trámite previo al otorgamiento de la licencia, la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, con la finalidad de apreciar la concurrencia de las circunstancias que legitiman la consideración de la actividad como de Actuación de Interés Público.

4. Para la autorización, además de la admisibilidad expresa del uso en la categoría de suelo no urbanizable atribuida al terreno donde pretenda localizarse, ha de apreciarse en cada caso concreto el carácter de interés público de la instalación y la concurrencia del resto de requisitos expresados en el apartado 2. De igual modo se ponderarán las siguientes circunstancias:

- a) Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.
- b) Incidencia de la actividad sobre el destino del Suelo No Urbanizable general, y evaluación del impacto en el medio físico.
- c) Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico-social.

5. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación determina una declaración específica de aptitud de los terrenos en los que se pretende desarrollar la actuación y la legitimación para ejercer esa posibilidad. La habilitación se realiza por el plazo temporal establecido en la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación. En ningún caso será inferior al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión. Una vez que culmine este plazo, la actividad debe cesar, sin perjuicio de que se solicite y se obtenga la renovación, si siguen persistiendo las causas que motivaron la declaración de interés público.

6. Procede la formulación de Plan Especial en el caso de actividades en las que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Comprender terrenos pertenecientes a Los Corrales y otro término municipal adyacente.
- b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales a juicio de la Administración Municipal o Autonómica.
- c) Afectar a la ordenación estructural del Plan General en concreto, cuando se plantee la autorización en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los demás casos, la autorización se realizará mediante Proyecto de Actuación de Interés Público.

7. Las determinaciones que, con carácter de mínimos, debe contener el Plan Especial, o en su caso, el Proyecto de Actuación, sin perjuicio de las previsiones del artículo 42 de la LOUA, son:

- a) Justificación de la utilidad pública o interés social de su objeto.
- b) Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.
- c) Justificación procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable.
- d) Justificación de la ubicación concreta propuesta.
- e) Estudio de la incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.
- f) Justificación de la compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable concreta en la que se sitúe.
- g) Justificación de la no inducción de la formación de nuevos asentamientos.

8. El promotor de la actividad de interés público, además de los deberes legales derivados de la clasificación del suelo no urbanizable, deberá asumir las siguientes obligaciones:

- a) El pago a la Administración Urbanística de una prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable en cuantía mínima del cinco por ciento y máxima del diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva del uso, excluido el coste de las maquinarias y equipos. Este pago se devenga en el momento de otorgamiento de la licencia. La cuantía se

determinará por el Ayuntamiento en función del carácter de la actividad y condiciones de implantación aprobando a tal fin una Ordenanza reguladora.

b) La prestación de garantía por cuantía mínima del 10% del importe de la inversión para responder de los gastos derivados de los incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes de las labores de restitución de los terrenos.

c) La solicitud de licencia en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de la autorización de la Actuación.

d) La ejecución de las obras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad.

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE USO Y DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 11.2.1. DESTINO.

Los terrenos clasificados como no urbanizables no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación que los regula, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 11.2.2. RÉGIMEN GENERAL DE USO Y EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

1. En la clase de suelo no urbanizable, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas se observarán las siguientes reglas, que constituyen el régimen general:

a) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestal o análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

b) Excepcionalmente, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones que tengan la consideración de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

2. En Suelo No Urbanizable de Especial Protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el planeamiento urbanístico, que sean en todo caso compatibles con su régimen de protección.

En consecuencia, estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en las presentes Normas, pudiendo en consecuencia quedar limitado el régimen general de uso y edificación establecido en el apartado anterior.

ARTÍCULO 11.2.3. CLASIFICACIÓN DE USOS.

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el Suelo No Urbanizable, los usos pueden ser:

1. Usos característicos: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

2. Usos autorizables: Son aquellos que, previa licencia municipal, y en su caso aprobación de Proyecto de Actuación o Plan Especial, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada zona.

3. Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

ARTÍCULO 11.2.4. TIPOLOGÍA DE USOS.

A) En el Suelo No Urbanizable se regulan los siguientes usos:

1. Uso Agrario y ganadero.
2. Uso Medioambiental.
3. Usos vinculados a las Obras Públicas.
4. Usos de Equipamientos Públicos.
5. Usos de Carácter Industrial.
6. Equipamientos Privados y Servicios Terciarios.
7. Uso de Vivienda vinculado a la explotación.
8. Uso de Actividades Extractivas.
9. Uso de Aprovechamiento de Energías Renovables.

B) En todo lo que no colisione con lo regulado en la normativa especial de usos y edificación para el Suelo No Urbanizable, serán de aplicación a estos usos las determinaciones de las normas generales, contenidas en el Título 4 y 5.

C) Los equipamientos públicos son dotaciones de uso y dominio público en suelo no urbanizable. Se entenderán que son usos característicos cuando su localización se prevé expresamente en el presente Plan en ámbitos determinados del suelo no urbanizable. Se entenderá que es un uso autorizable cuando simplemente, el presente Plan los admite en el régimen general de la categoría de suelo de que se trate para su eventual implantación previa justificación de su conveniencia en expediente similar a las actuaciones de interés público.

D) Los usos a los que se refiere el apartado C) del artículo 52.1 de la LOUA, diferenciándose de los establecidos en los puntos A) y B) de dicho artículo, se consideran autorizables si se incorporan en una actuación merecedora de la calificación de interés público, se justifica la procedencia o necesidad de implantación en suelo no urbanizable, no induzcan a la formación de nuevos asentamientos y resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda, previa aprobación de un Proyecto de Actuación o Plan Especial, conforme al citado artículo 52 de la LOUA.

ARTÍCULO 11.2.5. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

1. Con carácter general, los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición aislada, conforme a las presentes Normas, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

2. Las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso a que se vinculen.

3. Las edificaciones deberán contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción separarse de sus linderos. Por ello las edificaciones cualesquiera que sea su naturaleza, se situarán como mínimo a ocho metros (8) de los linderos de la finca y a cien metros (100) de la edificación más cercana, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas específicas que regulan los usos en el no urbanizable.

4. Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas.

5. Tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno. A tal efecto, las construcciones en el medio rural a que se refiere esta clase de suelo, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona. En general queda prohibida la utilización de fibrocemento para las cubiertas o fachadas y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren.

6. Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a sesenta centímetros (60) de alto en cada punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta doscientos (200) centímetros de alto, medidos de igual forma, y entre éstos se colocarán reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los ciento cincuenta (150) centímetros.

7. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje para evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje.

8. El presente Plan General regula además, en sus normas particulares, las condiciones y limitaciones que han de concurrir y exigirse en cada caso, para autorizar los citados usos y edificaciones.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1. CONDICIONES PARTICULARES DE USOS

ARTÍCULO 11.3.1. USO AGRARIO Y GANADERO.

A) Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agraria, entendiendo como tales la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura o floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen libre o estabulado, la caza y la pesca. El uso agrario es un uso propio del suelo no urbanizable relacionado con el sector primario.

B) Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

a. Actividades agrícolas: Se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente al cultivo de recursos vegetales. Distinguiéndose:

- Agrícola Tradicional, cuando la actividad se realiza sin la instalación o construcción de ningún elemento, ni la alteración de las condiciones topográficas.

- Instalación o construcción de invernaderos y viveros: Se trata de instalaciones o construcciones fijas o semipermanentes para el abrigo de los cultivos, así como las instalaciones destinadas al cultivo de plántones para su posterior trasplante.

Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela que cumpla con las presentes condiciones.

- Separación a linderos. Cumplirá una separación a linderos superior a 8 m
- Altura máxima. La altura máxima de las instalaciones será de 6 m
- Aparcamientos. Se resolverá en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos.

- Actividades forestales: Se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente a la explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.

b. Actividades ganaderas: Se incluyen en esta categoría la cría de todo tipo de ganado. Dentro de la misma se prevén específicamente los establos, granjas y similares, incluyéndose aquellas construcciones destinadas a la producción comercial o sus productos. En ella pueden diferenciarse: la ganadería extensiva y la estabulada o intensiva.

Los establos, vaquerías y cuadras vinculadas a una sola explotación, que guarden una dependencia y proporción adecuada con el aprovechamiento de la finca, con superficie construida menor de 500 m² y con un número de cabezas de ganado inferior a las establecidas en los puntos 10.8 y 10.9 del Anexo I de la Ley 7/2007, de protección ambiental, no podrán situarse en ningún caso a menos de quinientos (500) metros respecto al límite del suelo urbano o urbanizable.

El resto de las instalaciones dedicadas a la producción comercial de animales o sus productos, cumplirán con las siguientes condiciones de edificación:

1. La parcela mínima será de 10.000 m² con un diámetro mínimo de círculo inscribible de 30 m en el suelo no urbanizable protegido no se autoriza este tipo de instalaciones.
2. La separación mínima a cualquier construcción habitable será de 250 m y 1000 m a otras granjas.
3. La ocupación máxima de parcela del 20%.
4. La altura máxima de la edificación será de 7 m y una sola planta.
5. La separación mínima a los linderos, será de 8 m.
6. No podrán situarse en ningún caso a menos de mil metros (1.000 m) respecto al límite del suelo urbano o urbanizable.
7. Las instalaciones contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

c. Instalaciones vinculadas a la explotación agraria:

Se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos, embalajes, maquinaria, etc. los almacenes y depósitos necesarios para el uso agropecuario, deberán separarse al menos trescientos (300) metros del suelo urbano o urbanizable, excepto en el caso de que se destinen al almacenaje de productos peligrosos o que causen molestias en cuyo caso se exigirá una separación de mil metros con el medio urbano.

1. Infraestructura de servicio a la explotación: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión de determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirles.

2. Desmontes, aterramientos, rellenos: en general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas. Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en proyecto tramitado de acuerdo con la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superen un volumen de dos mil quinientos (2.500) m³ de tierra.

3. Captaciones de agua: se consideran aquí aquellas obras e instalaciones que posibiliten captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

4. Edificaciones: Entre las edificaciones necesarias para el desarrollo de la actividad agraria se distinguen las pequeñas construcciones y las de mayor volumen.

- Pequeñas construcciones. Se entiende como tales, las casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.) o pequeñas naves para aperos. Estas construcciones, siempre que tengan una dimensión máxima de 20 m², y una altura máxima de 4 m, se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

- Construcciones de mayor volumen. Son aquellas que tienen más de 20 m², tales como almacenes de aperos y maquinaria agrícola, construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria. A estos casos se refieren las condiciones que a continuación se exponen.

Parcela mínima: En el suelo no urbanizable que no sea de específica protección por el Plan Especial de Protección del Medio Físico o por estas Normas, la superficie mínima de parcela para la implantación de este

tipo de edificaciones será coincidente con la establecida por la legislación agraria, donde se pueda inscribir un círculo de 30 m de diámetro.

El Ayuntamiento, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a explotación, que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca, y siempre que la estructura parcelaria no favorezca la formación de núcleo de población en los términos anteriormente mencionados.

- La separación mínima a los linderos de la finca será de 8 m y aunque la edificación podrá adosarse o estar cerca de las edificaciones existentes en dicha explotación, se separará 250 m de cualquier otra edificación de explotaciones distintas.

- La distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos o urbanizables será de 500 m. En el caso de que en una finca o asiento tuviera una implantación histórica en un determinado emplazamiento que no cumpliera la anterior condición, y se quisiera renovar la edificación, el Ayuntamiento podrá autorizar su reimplantación, siempre que no se aumente el volumen de la edificación y cumpla las condiciones estéticas.

- La distancia mínima de la edificación a las carreteras será de 50 m. Esta condición de implantación podrá ser eximida por el Ayuntamiento en base a los mismos supuestos del apartado b) y siempre que no contradiga las disposiciones de la legislación sectorial aplicable.

- Altura máxima. La altura máxima de la edificación será de 7 m. Sobre terreno natural con un máximo de dos plantas.

- La cubierta, en general, será inclinada.

- Los paramentos exteriores en general, se enfocarán y pintarán de color blanco, prohibiéndose revestimientos cerámicos de tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiéndose su uso a simples recercados de huecos.

- La edificación se adecuará a las constantes tipológicas de las existentes en la comarca.

- Superficie edificable. La superficie máxima edificable será el 5% de la parcela.

- Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces.

ARTÍCULO 11.3.2. USO MEDIOAMBIENTAL.

El uso medioambiental se corresponde con las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio ambiente natural, incluyendo, cuando así lo requieran dichos objetivos, cuantas actividades específicas sean necesarias para la regeneración de espacios degradados. El uso medioambiental está relacionado con la conservación, protección y regeneración de áreas ecológicamente valiosas, incluyendo actividades de investigación y culturales, regeneración de la fauna, flora, suelo y paisaje, y cualquier otra actividad que permita la recuperación de sus valores naturales y ambientales, estableciéndose los siguientes usos pormenorizados:

A) Actividades de Conservación, Regeneración y Restauración: Su objetivo es conservar, o en su caso, regenerar y restaurar los recursos naturales eliminando aquello que perjudica la restauración natural o favoreciendo esta a través de tareas que la propician como la repoblación, el cuidado y la introducción de fauna autóctona, el restablecimiento del régimen de inundación mareal, etc. Estas actividades aunque redundan en el incremento de los recursos renovables no tienen como finalidad el aprovechamiento directo de dichos recursos.

B) Uso Público de Ocio y Esparcimiento: Agrupa a las actividades de disfrute activo y pasivo de la naturaleza, como la contemplación de la misma, el excursionismo, senderismo, el cicloturismo, la escalada, y en general todos aquellos, individual, familiar o en pequeño grupo, que no supongan una alteración relevante del ambiente donde se desarrollan. También se incluye las actividades de estudio científico y la educación ambiental.

ARTÍCULO 11.3.3. USO VINCULADOS A LAS OBRAS PÚBLICAS.

A) Engloban todo tipo de actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas y específicamente el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras.

B) Las actividades vinculadas directamente a la ejecución de obras públicas, se considerarán como usos provisionales. De este modo en el otorgamiento de la licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas construcciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones agropecuarias y/o naturales originales de los suelos afectados, una vez demolida o desmantelada la construcción de que se trate. Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones destinada a la ejecución de obras públicas, se hará constar dicho extremo expresamente en la solicitud de licencia, y ésta se otorgará o no, de acuerdo con las determinaciones del Plan General.

C) Cuando las construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar en la solicitud de la licencia la idoneidad de la ubicación elegida.

D) Se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas, aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración. Las edificaciones e instalaciones de servicios privados destinadas a los usuarios de carreteras deberán cumplir las condiciones establecidas en los apartados 2 y 3 del precepto que regula los usos de interés público o social.

E) Dentro de este uso, se prevén las siguientes actividades específicas:

- Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: de carácter temporal, ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.

- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública: son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

- Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera: bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, las básculas de pesaje, los puntos de socorro en las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

- Instalaciones o construcciones de las infraestructuras urbanas básicas: se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energética, de abastecimiento y saneamiento de agua, de oleoductos y gaseoductos, de reciclaje de residuos y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

- Sistemas de comunicación de carácter general: se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada, o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso tienen una utilización general.

- Obras de protección hidrológica: se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc.) en defensa del suelo.

F) Las infraestructuras no previstas por el presente Plan, sólo se autorizarán si son congruentes con el modelo territorial propuesto en el mismo y facilitan la consecución de sus objetivos. De igual forma se autorizarán las que vengan previstas en los planes de ordenación del territorio o que cuenten con procedimiento armonizado con la legislación urbanística.

G) Las obras de infraestructuras que cuenten con un procedimiento armonizado con la legislación urbanística no precisan obtención de licencia urbanística. Las obras provisionales al servicio de las infraestructuras, se entienden incluidas en el propio proyecto autorizado. Las obras destinadas al entretenimiento y mantenimiento de las infraestructuras se entenderán autorizadas si bien explicitadas en el proyecto de la infraestructura. En otro caso, precisan licencia municipal. Las obras y edificaciones destinadas a dar servicio a los usuarios de las infraestructuras precisan la tramitación de un Proyecto de Actuación de Interés Público salvo que por legislación sectorial armonizadora con la legislación urbanística puedan incorporarse en el proyecto de la infraestructura.

ARTÍCULO 11.3.4. USO DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

A) Los equipamientos públicos son dotaciones de uso y dominio público en suelo no urbanizable. Se entenderán que son usos característicos cuando su localización se prevé expresamente en el presente Plan en ámbitos determinados del suelo no urbanizable. Se entenderá que es un uso autorizable cuando simplemente, el presente Plan los admite en el régimen general de la categoría de suelo de que se trate para su eventual implantación previa justificación de su conveniencia en expediente similar a las actuaciones de interés público.

B) Se consideran usos de equipamientos públicos, al conjunto de dotaciones destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de la población tanto en el aspecto de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre y con ocupación de grandes espacios, y caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural, tales como:

- Adecuaciones naturalistas y recreativas: Se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como casetas de observación etc. Igualmente, se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos

de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Se excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

- Equipamientos deportivos. Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones permanentes destinadas a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Su implantación exigirá la elaboración de un Plan Especial o Proyecto de Actuación que incluirá un Programa de Mejora Continua de la Calidad Ambiental. Las edificaciones e instalaciones propias de estos equipamientos no podrán superar una edificabilidad de 0,025 metros cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo. Los demás usos complementarios deberán ajustarse a sus normas propias.

ARTÍCULO 11.3.5. USOS DE CARÁCTER INDUSTRIAL.

Es el que corresponde al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como para su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte, almacenamiento y distribución, que resulten incompatibles con el medio urbano. Dentro del mismo se prevén las siguientes categorías:

A) Industrias no compatibles con el medio urbano del municipio: Son aquellos referidos en anteriores apartados de las presentes Normas Urbanísticas. Las condiciones para su implantación son:

a. Se consideran en todo caso como «uso autorizable» en el Suelo No Urbanizable, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.

c. No podrán situarse en ningún caso a menos de mil (1.000) metros de cualquier suelo urbano o urbanizable ni a doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.

d. Parcela mínima: dos con cinco (2,5) ha con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m en el suelo no urbanizable protegido no se permiten este tipo de instalaciones.

e. Ocupación máxima del 25% de la parcela.

f. Separación mínima de 15 m a linderos de fincas colindantes.

g. Garantía de integración paisajística, entre las que se incluye la plantación de arbolado en el 30% de la parcela y en los linderos, para evitar el impacto visual.

h. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

i. Para la válida autorización de estos usos se estará a la regulación contenida en estas Normas sobre Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.

B) Industrias de difícil implantación en el medio urbano. Son aquellas que desarrollan una actividad fabril que representen una importante contribución al progreso económico y social del municipio, medido en términos de empleo directo (con un mínimo de 20 trabajadores) e indirecto y que precisando al menos una parcela de más una ha para su implantación, se acredite la inexistencia de parcelas en el suelo urbano y urbanizable para ello. Las condiciones para su implantación son:

a. Se consideran en todo caso como «uso autorizable» en el Suelo No Urbanizable previa autorización de actuación de interés público, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.

c. Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características cuando se justifique la imposibilidad o alta dificultad de implantación en los suelos calificados como industriales urbanos o urbanizables.

d. No podrán situarse en ningún caso a menos de mil (1.000) metros del suelo urbano y urbanizable.

e. Parcela mínima: dos con cinco (2,5) hectáreas.

f. Edificabilidad máxima: Una superficie equivalente al diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela.

g. Ocupación máxima: El diez por ciento (10%) de la parcela.

h. Con separación mínima de 15 m a linderos de fincas.

i. Separación suficiente a edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.

j. Plantación de arbolado en el 30% de la parcela y en los linderos, para evitar el impacto visual.

k. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

C) Industrias vinculadas al medio rural. A los efectos de este Plan, tendrán la consideración de Industrias Vinculadas al Medio Rural, las obras, edificaciones e instalaciones destinadas a la transformación de productos agrarios, ganaderos, forestales o derivados de la actividad cinegética, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, fábrica de leche y productos cárnicos etc.; así como unidades para la clasificación, preparación, embalaje de productos agrarios, forestales o ganaderos, incluidas las embotelladoras, enlatadoras y depósitos de los mismos para su comercialización. Se consideran en todo caso como «uso autorizable» en el Suelo No Urbanizable previa autorización de actuación de interés público. Las condiciones para su implantación son:

a. Las instalaciones industriales vinculadas al medio rural no podrán situarse en ningún caso a menos de 500 metros respecto al límite del suelo urbano o urbanizable. Las balsas de decantación vinculadas a las actividades industriales de primera transformación deberán situarse al menos a mil (1.000) metros del suelo urbano o urbanizable.

b. La parcela mínima para la implantación de estas instalaciones será de dos hectárea y media (2,5 ha), siendo la edificabilidad y ocupación máxima, el 15% de la misma.

c. Se deberá destinar un 30% de la parcela a arbolado.

d. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

ARTÍCULO 11.3.6. USOS DE EQUIPAMIENTOS PRIVADOS Y SERVICIOS TERCARIOS.

A) Los equipamientos privados y los servicios terciarios son susceptibles de ser declarados usos autorizables de interés público, previa justificación de la necesidad de implantación en el suelo no urbanizable, resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda y no induzca a la formación de nuevos asentamientos.

B) Las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. El 30% de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas, pudiendo sólo ser ocupada por edificaciones el 15% de la misma.

b. Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

c. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

C) Su implantación será considerada siempre como «uso autorizable» y cada actividad cumplimentará, además de las condiciones de las presentes Normas, las que se deriven de la legislación aplicable en razón de la materia.

D) A los efectos de las presentes Normas el uso de Equipamiento y Servicios Terciarios se descompone en los siguientes usos pormenorizados:

1. Equipamientos y Servicios privados de interés público: Se consideran como tales al conjunto de actividades destinadas a satisfacer a mejorar la calidad de vida de la población tanto en el aspecto de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre en grandes espacios, y caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural, tales como:

a. Equipamientos deportivos turísticos: Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones destinadas a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre, como los campos de polo, centros deportivos de alto rendimiento, los centros ecuestres, los parques de agua y otros análogos.

En el caso de los campos de polo, las edificaciones vinculadas y necesarias para el desarrollo de la actividad deportiva no podrán ocupar más del 1% de la superficie total, con una superficie máxima construida de 0,010 m²t/m²s, siendo preciso una parcela mínima de 30 hectáreas para campo de polo.

En el caso de los centros ecuestres, las edificaciones de los boxes y cuadras no podrán superar el 5% de la superficie total, y las edificaciones para vestuarios y club social no podrán superar el 1% de la superficie, siendo la parcela mínima de 10 hectáreas.

Las edificaciones necesarias en los casos de centros deportivos de alto rendimiento podrán ocupar una superficie de hasta el 5% y contar con una edificabilidad de 0,025 m²t/m²s, en una parcela mínima de 5 hectáreas.

Si se pretende complementar la oferta con instalaciones hoteleras se exigirá para éstas el cumplimiento de las condiciones del uso de hotel rural.

En todo caso, la implantación de este tipo de equipamientos exigirá la formulación de un Programa de Mejora Continua de la Calidad Ambiental, previendo medidas a desarrollar a lo largo de la vida de la actividad

para reducir o minimizar las afecciones ambientales. En el plazo de cinco años desde el inicio de la actividad tendrán implantado y certificado un Sistema de Gestión Medioambiental normalizado.

b. Centros asistenciales especiales: Se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de explotaciones agropecuarias comunes. Precisan de una parcela mínima de 4 hectáreas.

c. Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: Se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de la explotación agropecuarias comunes.

d. Equipamientos sanitarios que resulte aconsejable su implantación en el medio rural: balnearios, sanatorios, etc. Precisan de una parcela mínima de una hectárea, no pudiendo ocupar más del 10% de la parcela.

2. Servicios Terciarios: Son las destinadas a satisfacer las demandas y necesidades de la población en materia de vida social, ocio y divertimento. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación y se regirán por el contenido de las Normas Generales de uso y edificación. Engloba a las siguientes actividades:

Se establecen las siguientes subcategorías:

a. Instalaciones de alojamientos turísticos:

- Hoteles Rurales conforme a lo regulado en el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros y el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo. Deben contar con una parcela superior a 3 ha y en todo caso, equivalente a 3 plazas hoteleras/ha. En caso, de rehabilitación de edificaciones existentes se admite la parcela existente. Las instalaciones hoteleras superiores a 50 habitaciones requerirán la elaboración de un Plan Especial.

- Casas Rurales conforme a la legislación sectorial turística. En los casos de rehabilitación y adecuación de edificaciones existentes la parcela mínima será la existente; Las Casas Rurales de nueva creación, deberán estar vinculadas a un explotación agraria o forestal existente como complemento de ésta, con superficie mínima de 1,5 hectáreas y distancia mínima en línea recta de 250 metros a otro Producto Turístico Especial. La intensidad será de hasta un máximo de 6 plazas/ha y un máximo de 14 habitaciones o 28 plazas. La rehabilitación que conlleve ampliación de más de un 30% de la edificación existente, se asimilará a un supuesto de nueva planta, debiendo cumplir los requisitos establecidos para las casas rurales de nueva creación.

- Complejo Turístico Rural en la Espacialidad de Agroturismo, de conformidad con lo dispuesto en el Anexo I del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo. Deben contar con una parcela superior a dos hectáreas y media (2,5 ha) y en todo caso, equivalente a 4 plazas hoteleras/ha y se ajustarán a las condiciones establecidas en el citado Decreto.

Campamentos turísticos en las condiciones establecidas en el Decreto 164/2003, de 17 de junio, de ordenación de Campamentos de Turismo o norma que lo sustituya. Parcela mínima 2,5 hectáreas.

b. Las instalaciones permanentes de restauración, es decir, las casas de comidas y bebidas en general, siempre al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y similares. Se admite la oferta complementaria de pernoctación (tipo motel) nunca superior a 26 plazas, con las siguientes condiciones de implantación:

- Parcela mínima. La parcela tendrá una dimensión superior a los 15.000 m², con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 40 m.

- Separación a linderos. Se separará como mínimo 15 m de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.

- Ocupación. La ocupación máxima de parcela será del 10%.

- Altura máxima. La altura máxima será de 7 m en un máximo de 2 plantas.

- Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.

- Las actividades que superen los 1.000 m² construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones, que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental.

c. Las estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos.

- En autovías y autopistas, será el proyecto de las mismas la que señale las condiciones particulares de edificación de las instalaciones a su servicio.

Estaciones de servicio, básculas de pesaje y puntos de socorro. Las condiciones particulares de edificación para estaciones de servicio, para el resto de las carreteras son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 3.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 15 m.

b) Se separará 10 m de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.

La altura máxima será de 8 m en un máximo de 2 plantas.

d) Talleres mecánicos: Bajo este concepto se entienden exclusivamente los talleres mecánicos de reparación del automóvil al servicio de los usuarios de las carreteras, básculas de pesaje, instalaciones de ITV, los puntos de Socorro en los casos de carreteras.

Las condiciones particulares de edificación son las siguientes:

- La parcela tendrá una dimensión superior a 3.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 15 m.

- Se separará 10 m de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

- La ocupación máxima de parcela será del 25%.

- La altura máxima será de 8 m en un máximo de 2 plantas.

- El tráfico urbano. No se regula parcela mínima ni ocupación para el caso de básculas de pesaje e instalaciones de medición del tráfico urbano, dadas sus pequeñas dimensiones.

- Las actividades que superen los 1.000 m² construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental.

ARTÍCULO 11.3.7. USO DE VIVIENDA LIGADA A LA EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA.

A) Vivienda ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

B) Condiciones generales de implantación.

a. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas, salvo en los asentamientos existentes señalados en las presentes Normas.

b. Justificación de vinculación a la explotación y de la necesidad de su construcción para la mejora de aquélla.

c. Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.

d. Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.

e. Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.

f. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

C) Previamente al otorgamiento de licencia deberá obtenerse autorización específica mediante el correspondiente Proyecto de Actuación.

D) Requisitos sobre vinculación de la edificación a la explotación.

a. Los terrenos deben estar en una zona apta para el uso agrícola, forestal, ganadero o cinegético, estar destinados a estos usos de modo efectivo y justificar el mantenimiento del mismo.

b. La implantación de la vivienda no debe repercutir desfavorablemente en las condiciones de la explotación.

c. La edificación tendrá la superficie máxima en proporción al tipo y dimensiones de la explotación a la que se vincule.

d. Se justificará la dedicación profesional del solicitante a la actividad agrícola, forestal, cinegética o ganadera.

e. Se aportará compromiso de mantenimiento de la actividad y de la vinculación de la vivienda a la misma.

E) Autorización. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas, el peticionario estará inscrito en el Censo Agrícola y la finca quedará anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en las futuras divisiones o segregaciones.

F) Las condiciones de edificación son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 25.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m

b) Las construcciones se separarán como mínimo 20 m de los linderos de la finca.

c) La ocupación máxima de la edificación será del 1,5% de la superficie de la parcela.

d) La altura máxima de la edificación será de 7 m en un máximo de dos plantas.

e) En suelo no urbanizable protegido no se autorizan este tipo de edificaciones.

ARTÍCULO 11.3.8. USO DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa e indirecta de los recursos minerales del suelo.

1. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

a. Las canteras: se trata de excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas y minerales.

b. Extracción de arenas o áridos: se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de arenas y áridos de todo tipo.

c. Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

d. Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

e. Se incluyen, supletoriamente en este uso los vertederos y escombreras.

2. Las condiciones para la implantación de nuevas actividades extractivas son las siguientes:

a. Únicamente se admitirán en suelo no urbanizable de carácter natural o rural, previa tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación.

b. Su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley 7/2007, de la Comunidad Autónoma.

c. La profundidad de la excavación quedará limitada por el mantenimiento de un espesor de al menos un metro de acuífero saturado en agua por debajo del fondo de la excavación.

d. Un 10% de la parcela objeto de la extracción se excluirá de la explotación con el fin de garantizar la infiltración del agua en el subsuelo.

e. Los rellenos estarán exentos de materias potencialmente contaminantes. La permeabilidad de la masa de relleno debe permitir la circulación del agua subterránea y la percolación vertical de la lluvia y el agua aplicada a los regadíos.

g. Garantía de que una vez concluidas la explotación, se procederá a la reposición del terreno o, en su caso, la restauración del mismo.

h. El proyecto adoptará las medidas preventivas en evitación de obstrucciones en la red de drenaje así como al control de la emisión de polvo y ruido.

3. Condiciones de las edificaciones e instalaciones anejas a las actividades extractivas.

A) Definición: Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento de estériles o minerales.

B) Parcela mínima. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a 15.000 m², con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

C) Separación a edificaciones. Se separarán 250 m de cualquier otra edificación excepto de las ya existentes en la explotación minera.

D) Separación a linderos. En general la separación a linderos de la finca será de 25 m.

E) Ocupación. La ocupación de parcela será como máximo, el 20% de la superficie de la parcela. En suelo no urbanizable protegido no se autoriza esta actividad.

F) Altura máxima. La altura máxima de la edificación será de 9 m y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

G) Pequeñas construcciones. Las pequeñas construcciones vinculadas a la explotación minera, como transformadores, generadores, etc., siempre que tengan una dimensión máxima de 40 m² y una altura máxima de 6 m, se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

ARTÍCULO 11.3.9. USO DE APROVECHAMIENTO DE ENERGÍAS RENOVABLES.

Son aquellas instalaciones que se dedican a la explotación de las diversas energías renovables. Entre ellas se incluyen el aprovechamiento de los recursos eólicos y el aprovechamiento de la energía fotovoltaica.

A) Uso de aprovechamientos de recursos eólicos. Son aquellas instalaciones de generación de energía eólica y las infraestructuras de transporte y transformación que resulten necesarias para la incorporación de la energía producida al sistema eléctrico. Se consideran en todo caso como «uso autorizable» en el Suelo No Urbanizable previa autorización de actuación de interés público, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Condiciones de implantación:

a. La implantación concreta en un ámbito deberá justificar su no afección a los elementos principales del paisaje, la vegetación y la fauna.

b. No podrá implantarse a menos de 1.000 metros de zonas urbanas, ni de 300 de la vivienda más próxima, ni de 150 metros de la carretera; las edificaciones auxiliares tales como centros de transformación, podrán situarse hasta una distancia mínima de 50 m de las carreteras.

c. Se garantizará que el ruido producido por la instalación eólica no supere el límite de 50 dB (A) a 500 metros del aerogenerador más cercano.

d. Los Parques Eólicos de potencia superior a 750 kW requerirá en todo caso la formulación de un Plan Especial.

e. La parcela mínima para la implantación de edificaciones auxiliares será de 2,5 hectáreas.

B) Uso de aprovechamientos de energía fotovoltaica. Son aquellas instalaciones de generación fotovoltaica que incorporan infraestructuras de transporte y transformación que resulten necesarias para la incorporación de la energía producida al sistema eléctrico. Se consideran en todo caso como «uso autorizable» en el Suelo No Urbanizable previa autorización de actuación de interés público, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Condiciones de implantación:

a. Solo se permiten en las áreas del suelo no urbanizable de preservación del carácter rural o natural.

b. No podrá implantarse a menos de 500 metros de zonas urbanas ni de 250 de la vivienda más próxima.

c. La parcela mínima será de 4 hectáreas.

d. Ocupación máxima del 40% de la parcela.

e. Garantía de integración paisajística.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

ARTÍCULO 11.4.1. DELIMITACIÓN Y OBJETIVOS.

A) Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades que, se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental y/o paisajístico.

B) Objetivos. Armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

C) Las disposiciones contenidas en el presente capítulo tienen carácter de estructural.

ARTÍCULO 11.4.2. ESPECIAL PROTECCIÓN GENERAL.

El régimen de los espacios calificados como de Especial Protección, se ajustarán a las siguientes condiciones generales, que serán de aplicación salvo que las derivadas de su régimen particular, de la legislación sectorial o del instrumento de planificación específica sean más restrictivas, en cuyo caso, se ampliarán los usos y actividades prohibidas o limitadas conforme al mismo:

a. Usos característicos. Los agrarios (con excepción de la agricultura protegida que implique la construcción de invernaderos) y los de carácter medioambiental. En los terrenos que deban ser de especial protección por legislación específica derivado de su conocimiento de dominio público, el régimen de usos será el establecido en la mencionada legislación.

b. Usos autorizables: De acuerdo a su legislación específica, las adecuaciones naturísticas y recreativas; las obras encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos y las de infraestructuras públicas, previo Estudio de Impacto Ambiental. En los bienes de dominio público hidráulico los usos autorizables, únicamente serán los permitidos por su legislación reguladora.

c. Usos prohibidos. De forma general se prohíbe cualquier actividad constructiva o transformadora del medio. Se entienden incluidas en esta prohibición las siguientes actividades y usos: los usos industriales, las actividades extractivas, las industrias energéticas (salvo las Renovables con potencia inferior a veinte (20 MW); viviendas de cualquier tipo; instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social (salvo los equipamientos públicos expresamente previsto en el planeamiento); movimientos de tierra (excepto los imprescindibles para los asentamientos ganaderos o forestales, si los hubiera). En los espacios Naturales Protegidos, la prohibición se extiende a todos los demás usos no permitidos por su legislación específica y por su Plan de Ordenación de Recursos Naturales. De igual forma, en los lugares de Importancia Comunitaria no incluidos en los Espacios Naturales Protegidos, la prohibición se extiende en todo caso a cualquier uso pudiera afectar a los habitats naturales y las especies que motivaron dicha designación.

ARTÍCULO 11.4.3. SUBCATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Atendiendo a sus características se distinguen en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección las siguientes subcategorías cuyas condiciones particulares y singulares se detallan a continuación así como en las fichas individualizadas contenidas en el anexo de estas Normas Urbanísticas.

- a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.
- b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación urbanística.

ARTÍCULO 11.4.4. ZONAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

Pertenece al suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, las siguientes zonas:

A) SNUEP. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Dominio público. Cauces y riberas fluviales.

Se incluyen en esta categoría los cauces fluviales de los ríos y arroyos del término. Son componentes lineales del medio físico de carácter hídrico. Esta característica los convierte en pasillos o corredores hidráulicos estrechos pero con los que se pueden recorrer grandes distancias, atravesando diferentes tipos de paisajes.

Su protección viene determinada por el Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley 29/1985, 2 de agosto, de Aguas, y su Reglamento aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

B) SNUEP-LE-VVPP. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de vías pecuarias.

a) Corresponde a esta categoría de SNU todas aquellas Vías Pecuarias protegidas por la Ley 3/1995, de 13 de julio, de Vías Pecuarias, que atraviesan total o parcialmente el municipio de Los Corrales y que estén incluidas dentro del mismo en una anchura y longitud variable según se describen en el anexo sobre Vías Pecuarias.

b) Se persigue su preservación funcional, demanial y de los valores naturales contenidos o enlazados por la red pecuaria, coadyuvando a la actividad ganadera y el uso público recreativo compatible. Su régimen de usos es el siguiente:

- Se establece como uso característico: Medioambiental y paso de ganado.

- El régimen de usos autorizables será el establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley autonómica 17/1999, de 28 de diciembre, Medidas Fiscales y Administrativas.

- Son de usos prohibidos, todos los demás.

C) SNUEP. Suelo No Urbanizable de Especial Yacimientos Arqueológicos.

Se incluyen en esta categoría los yacimientos arqueológicos con nivel de protección integral que se ubican en suelo no urbanizable, indicados en los planos de ordenación.

En estas zonas arqueológicas se prohíben:

- En general, cualquier uso o práctica que suponga remociones del suelo, tales como plantaciones de árboles, destocoñados, laboreo profundo o subsolado.

- El vertido incontrolado de residuos de cualquier naturaleza.

- Construcciones o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas las de primera transformación, invernaderos, establos, etc.

- Las obras e instalaciones turístico-recreativas, así como las prácticas deportivas con vehículos a motor.

- Las construcciones residenciales en cualquier de sus supuestos o modalidades.

- Todo tipo de infraestructura que requiera movimientos de tierra, para su realización, ya sean de carácter temporal o permanente.

- Instalaciones de soportes de antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no suponga deterioro del paisaje.

Se autorizará el laboreo o arado de conservación, siempre y cuando no supere los 20 cm de profundidad. Para el resto de tareas de carácter agropecuario que impliquen remociones se exigirá la autorización de la administración competente en materia de Patrimonio Histórico.

ARTÍCULO 11.4.5. ZONAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA.

Atendiendo a sus características, se categorizar como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística las zonas identificadas tal cual en los planos de ordenación.

CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN DE SU CARÁCTER NATURAL O RURAL

ARTÍCULO 11.5.1. DELIMITACIÓN Y OBJETIVOS.

A) Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades con valor medioambiental, y/o productivo que no se consideran adecuadas para un desarrollo urbano racional y sostenible de acuerdo con el Modelo

Territorial adoptado por este Plan, debiendo quedar garantizada la preservación de carácter natural o rural. Comprende los suelos del Término Municipal destinados a olivar en su mayoría, pastizal y cultivos de secano.

B) Objetivos. Preservación del carácter natural o rural, manteniendo y potenciando la producción y el uso agrícola, ganadero o forestal, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

ARTÍCULO 11.5.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN DEL CARÁCTER NATURAL O RURAL.

El régimen general de uso que se establece es el siguiente:

- a. Uso característicos: agrario y ganadero.
- b. Usos autorizables:
 - Medioambientales.
 - Industrias no compatibles con el medio urbano.
 - Usos vinculados a las Obras Públicas.
 - Usos de Equipamientos y Servicios terciarios considerados actuaciones de interés público que deban emplazarse en suelo no urbanizable.
 - Uso de vivienda vinculada a explotación agraria.
 - Uso de equipamiento público.
 - Uso de actividades de extractivas.
 - Uso de aprovechamiento de energías renovables.
- c. Usos prohibidos: Cualquier que no esté previsto en los apartados anteriores.

ANEXO II

FICHAS URBANÍSTICAS

PEP 1. DESCRIPCIÓN.

PEP 1. LOCALIZACIÓN.

SUNC 1. DESCRIPCIÓN.

SUNC 1. LOCALIZACIÓN.

SUNC 2. DESCRIPCIÓN.

SUNC 2. LOCALIZACIÓN.

SUNC 3. DESCRIPCIÓN.

SUNC 3. LOCALIZACIÓN.

SUNC 4. DESCRIPCIÓN.

SUNC 4. LOCALIZACIÓN.

SUNC 5. DESCRIPCIÓN.

SUNC 5. LOCALIZACIÓN.

SUNC 6. DESCRIPCIÓN.

SUNC 6. LOCALIZACIÓN.

SUNC 7. DESCRIPCIÓN.

SUNC 7. LOCALIZACIÓN.

SUBS 1. DESCRIPCIÓN.

SUBS 1. LOCALIZACIÓN.

SUBS 2. DESCRIPCIÓN.

SUBS 2. LOCALIZACIÓN.

SUBS 3. DESCRIPCIÓN.

SUBS 3. LOCALIZACIÓN.

SUBS 4. DESCRIPCIÓN.

SUBS 4. LOCALIZACIÓN.

SUBS 5. DESCRIPCIÓN.

SUBS 5. LOCALIZACIÓN.

SUBS 6. DESCRIPCIÓN.

SUBS 6. LOCALIZACIÓN.

SUBS 7. DESCRIPCIÓN.

SUBS 7. LOCALIZACIÓN.

SUBS 8. DESCRIPCIÓN.

SUBS 8. LOCALIZACIÓN.

	PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA		DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL
	PEP-1		AYUNTAMIENTO DE LOS CORRALES FEBRERO 2013
SUELO URBANO CONSOLIDADO			

DESCRIPCIÓN

Plaza de Diamantino García Acosta espacio publico , conjunto hirstoico incoado B.I.C en fecha 2/11/1979

OBJETIVOS Y CRITERIOS

Cumplimentar el articulo 31 de la ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

DETERMINACIONES

Las recogidas en los puntos 1 y 2 del Artículo 31.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan especial de protección

INIC. REDACCIÓN: Pública

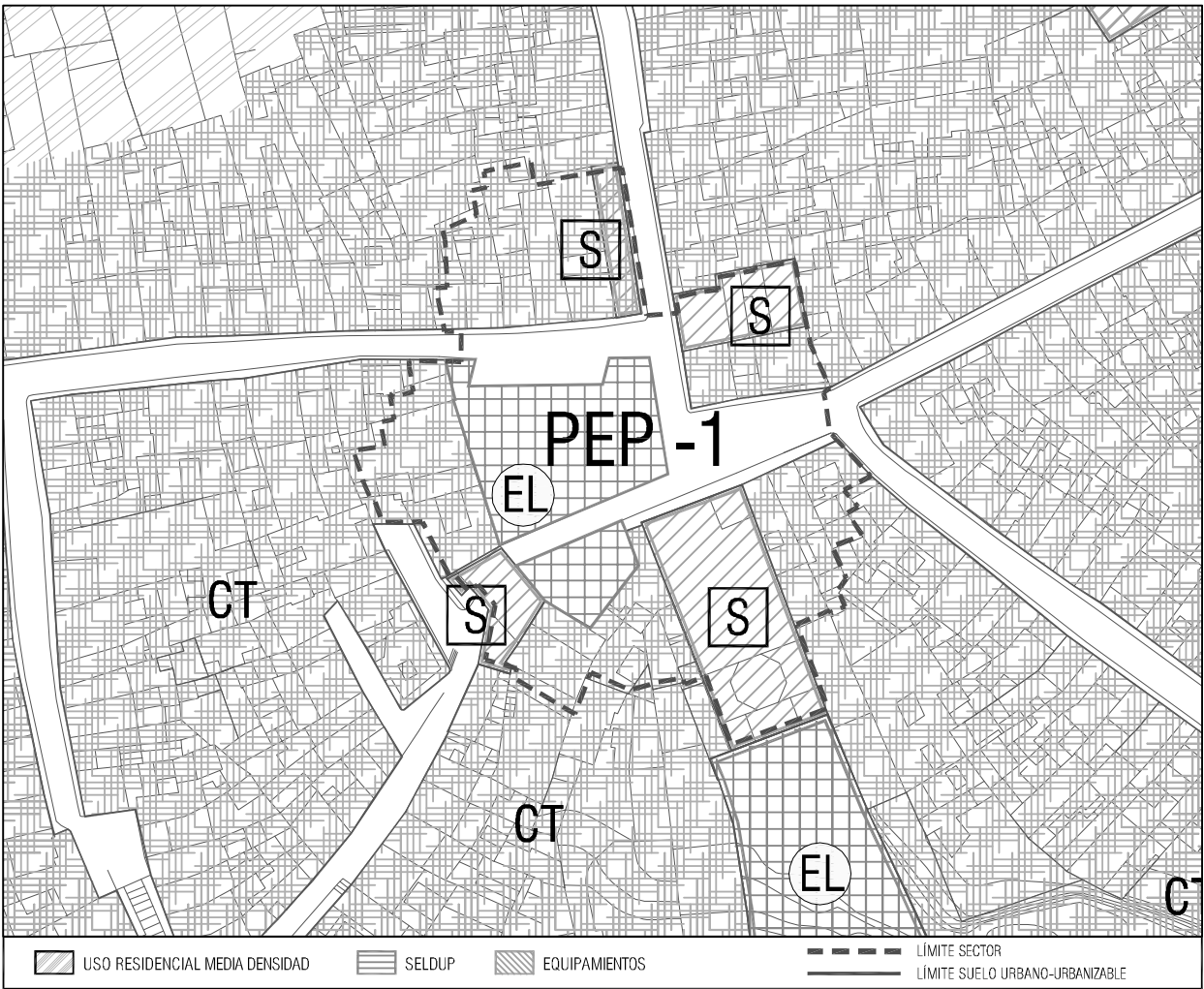
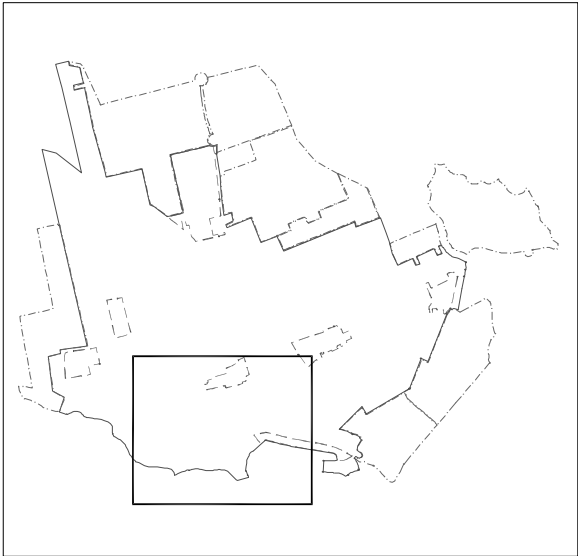
OTROS:

SISTEMA:

ORDEN DE PRIORIDAD: 1

PROGRAMACIÓN: 2013 - 2016

SUrc (PEP-1)	LOCALIZACIÓN E. 1:3000
ESQUEMA DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN	



	PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL AYUNTAMIENTO DE LOS CORRALES FEBRERO 2013 SUNC-01 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Ar - 1
---	--

DESCRIPCIÓN

Terrenos localizados en el núcleo urbano, al oeste del mismo, en la manzana delimitada por la C/ Retamar, las traseras de la Avenida de Andalucía y la C/ Cerrillo.

OBJETIVOS Y CRITERIOS

Colmatación de vacío urbano completando la manzana situada entre la Avenida de Andalucía y la C/ Retamar, culminando un proceso de urbanización ya comenzado.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Se considera vinculante la posición de la reserva de espacios libres, así como la de la red viaria local, concluyendo las infraestructuras de las mismas ya iniciadas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos (+) UA Déficit (-) UA
7.478,35	0,6685	4.999,28	4.500,00	499,28	0

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Tipología (%)	Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Superficie Edificab. (m ² t)	Densidad (viv/Ha)	Nº max viv. (nº viv.)	Coefficiente de uso	Ap. Obj. (UA)
Residencial	R-MD (70%)		3.664,39		15	1,00	3.664,39
Residencial VPO	R-MD VPO (30%)		1.570,45		11	0,85	1.334,89
Totales zonas		0,70	5.234,85	35	26		4.999,28

SISTEMAS GENERALES

RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES

SG INCLUIDOS	-	Sistema de espacios libres DOCENTE DEPORTIVO SIPS	1.300,00 - - 100
Total SG incluidos	-	Totales	1.593,32

SG EXTERIORES: Adscripción excesos:

Aparcamientos: 1 por cada vivienda: 26

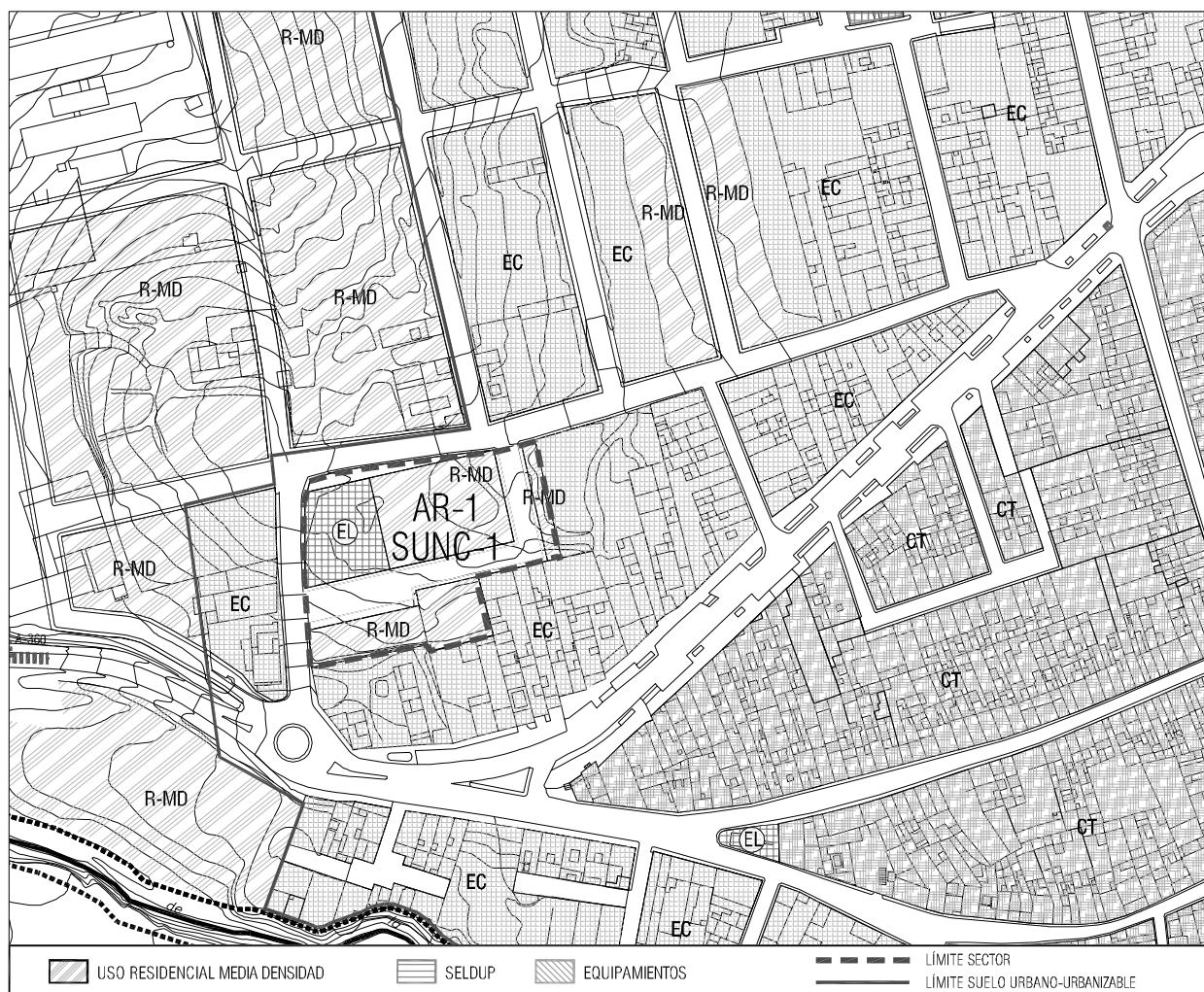
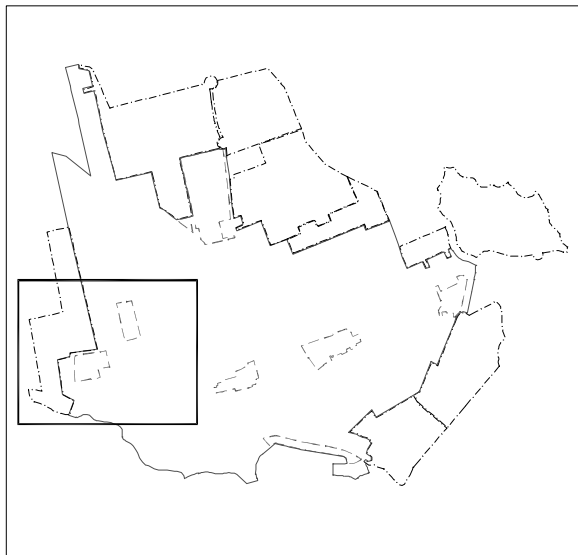
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: P.E.R.I.	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Reparcelación y Urbanización	SISTEMA: Cooperación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2013 - 2017

SUrnc (SUNC-01)

LOCALIZACIÓN E. 1:3000

ESQUEMA DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



	PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL AYUNTAMIENTO DE LOS CORRALES FEBRERO 2013 SUNC-02 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Ar - 2
---	---

DESCRIPCIÓN

Terrenos localizados en el núcleo urbano, en su zona central, en la manzana delimitada por las calles Feria, Alcalde Antonio Rueda, Avenida de Andalucía y Sosa, ocupando las traseras de las edificaciones con frente a esas calles.

OBJETIVOS Y CRITERIOS

Colmatación de vacío urbano existente en las traseras de las edificaciones de la manzana y su inclusión en la trama urbana.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Se considera vinculante la conexión de la red viaria local con la trama urbana en al menos dos puntos de la misma mediante vial público a cualquiera de las calles que delimitan la manzana

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos (+) UA Déficit (-) UA
10.893,38	0,66850	7.282,22	6.554,00	728,22	0

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Tipología (%)	Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Superficie Edificab. (m ² t)	Densidad (viv/Ha)	Nº max viv. (nº viv.)	Coefficiente de uso	Ap. Obj. (UA)
Residencial	R-MD (70%)		5.337,76		22	1,00	5.337,76
Residencial VPO	R-MD VPO (30%)		2.287,61		16	0,85	1.944,47
Totales zonas		0,70	7.625,37	35	38		7.282,22

SISTEMAS GENERALES

RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES

SG INCLUIDOS	-	Sistema de espacios libres DOCENTE DEPORTIVO SIPS	1.100,00 - - 76
Total SG incluidos	-	Totales	1176,00

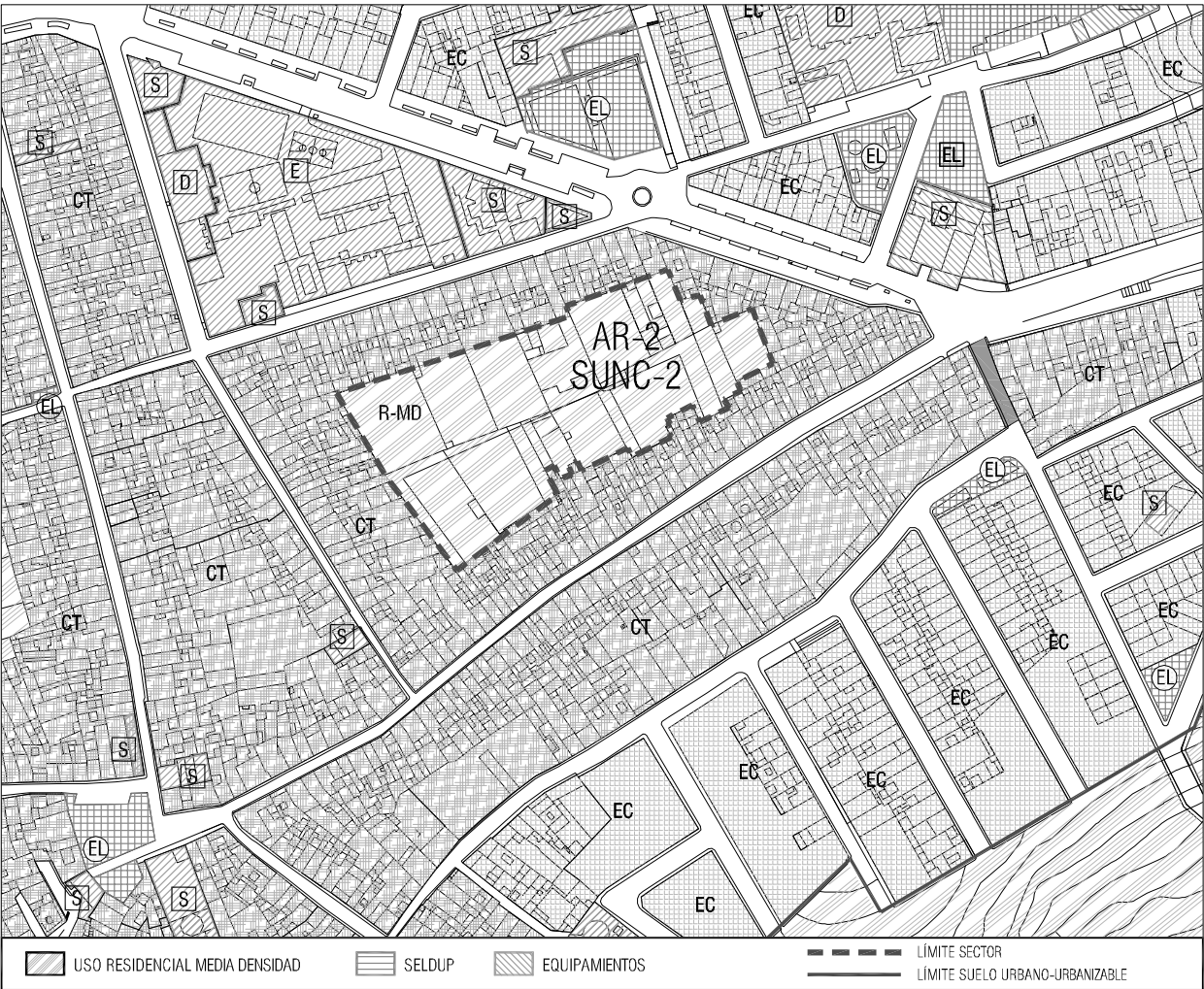
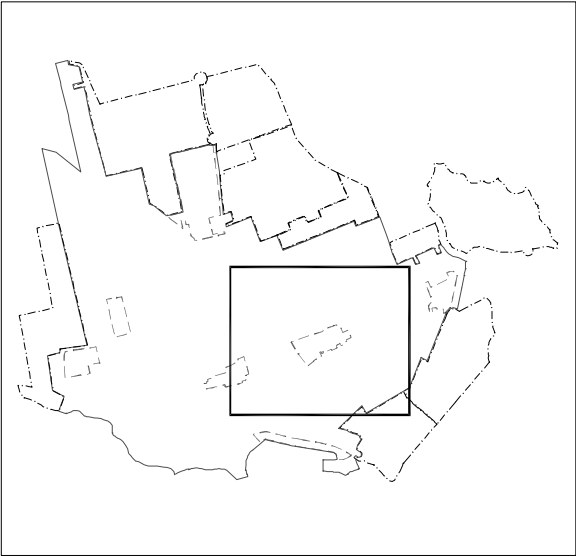
SG EXTERIORES: Adscripción excesos:

Aparcamientos: 1 por cada vivienda: 38

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: P.E.R.I.	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Reparcelación y Urbanización	SISTEMA: Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 2	PROGRAMACIÓN: 2017 - 2021

SUrn (SUNC-02)	LOCALIZACIÓN E. 1:3000
ESQUEMA DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN	



	PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL AYUNTAMIENTO DE LOS CORRALES FEBRERO 2013 SUNC-03 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Ar - 3
---	---

DESCRIPCIÓN

Terrenos localizados en el núcleo urbano, al este del mismo, en la manzana delimitada por las calles Avenida de Andalucía, Fernando Múgica y Gutiérrez Mellado.

OBJETIVOS Y CRITERIOS

Colmatación de vacío urbano completando la manzana y sellando el núcleo urbano en su zona este.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Se considera vinculante la posición de la reserva de espacios libres, así como la conclusión de las infraestructuras de la calle que la delimita en su parte oeste ya iniciada.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos (+) UA Déficit (-) UA
6.918,23	0,6685	4.624,84	4.163,00	461,84	0

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Tipología (%)	Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Superficie Edificab. (m ² t)	Densidad (viv/Ha)	Nº max viv. (nº viv.)	Coefficiente de uso	Ap. Obj. (UA)
Residencial	R-MD (70%)		3.389,93		14	1,00	3.389,93
Residencial VPO	R-MD VPO (30%)		1.452,83		10	0,85	1.234,90
Totales zonas		0,70	4.842,76	35	24		4.624,84

SISTEMAS GENERALES

RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS ESCUELAS	
SG INCLUIDOS	- Sistema de espacios libres - DOCENTE - DEPORTIVO - SIPS		930,00 - - 50,00
Total SG incluidos	-	Totales	980,00

SG EXTERIORES: Adscripción excesos:

Aparcamientos: 1 por cada vivienda: 24

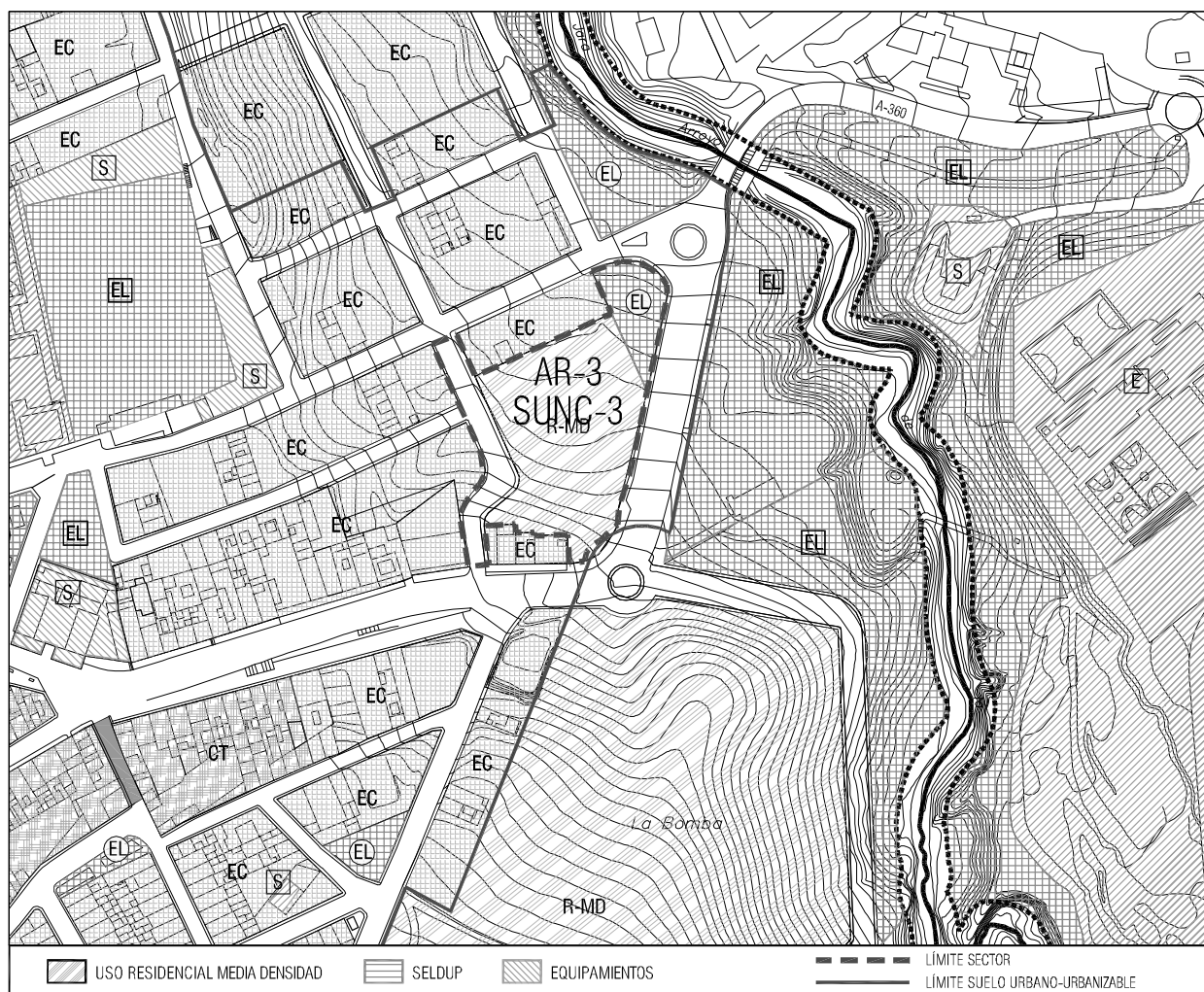
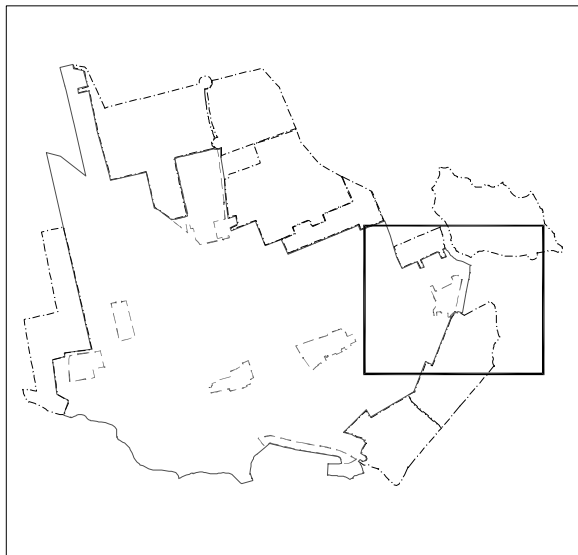
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: P.E.R.I.	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Reparcelación y Urbanización	SISTEMA: Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 2	PROGRAMACIÓN: 2017 - 2021

SUrnc (SUNC-03)

LOCALIZACIÓN E. 1:3000

ESQUEMA DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



	PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL AYUNTAMIENTO DE LOS CORRALES FEBRERO 2013 SUNC-04 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Ar - 4
---	---

DESCRIPCIÓN

Terrenos localizados en el núcleo urbano, en su zona central, en la manzana delimitada por las calles Antonio Machado, Nueva, Miguel Hernández y Pozo, ocupando las traseras de las edificaciones con frente a esas calles.

OBJETIVOS Y CRITERIOS

Colmatación de vacío urbano existente en las traseras de las edificaciones de la manzana y su inclusión en la trama urbana.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Se considera vinculante la conexión de la red viaria local con la trama urbana en al menos dos puntos de la misma mediante vial público a cualquiera de las calles que delimitan la manzana.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos (+) UA Déficit (-) UA
6.429,53	0,6685	4.298,14	3.869,00	429,14	0

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Tipología (%)	Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Superficie Edificab. (m ² t)	Densidad (viv/Ha)	Nº max viv. (nº viv.)	Coefficiente de uso	Ap. Obj. (UA)
Residencial	R-MD (70%)		3150,47		12	1,00	3.150,47
Residencial VPO	R-MD VPO (30%)		1350,20		10	0,85	1.147,67
Totales zonas		0,70	4500,67	35	22		4.298,14

SISTEMAS GENERALES

RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES

SG INCLUIDOS	-	Sistema de espacios libres DOCENTE DEPORTIVO SIPS	680,00 - - 46
Total SG incluidos	-	Totales	726,00

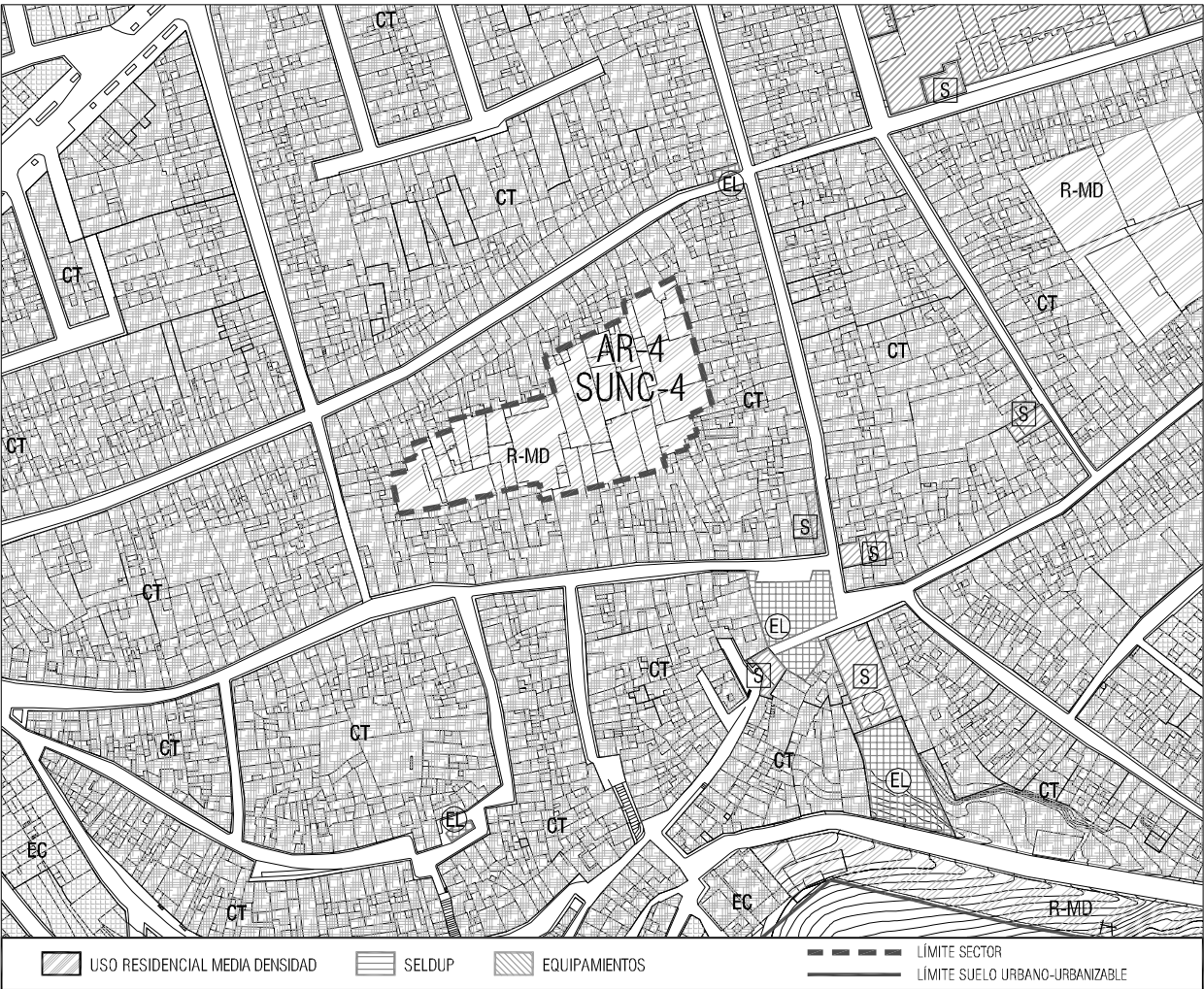
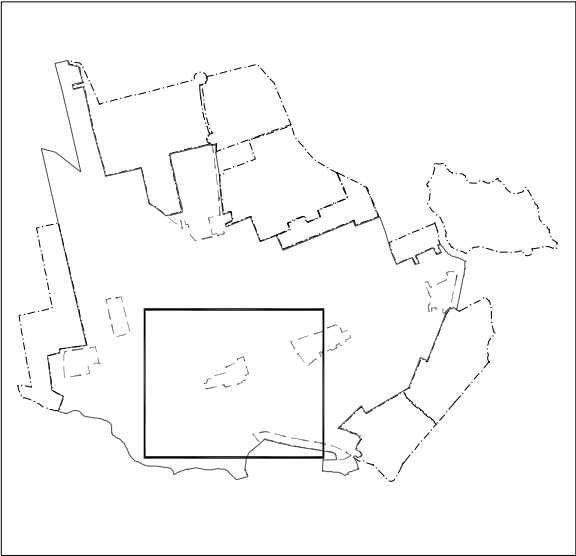
SG EXTERIORES: Adscripción excesos:

Aparcamientos: 1 por cada vivienda: 22

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: P.E.R.I.	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Reparcelación y Urbanización	SISTEMA: Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 2	PROGRAMACIÓN: 2017 - 2021

SU _{nc} (SUNC-04)	LOCALIZACIÓN E. 1:3000
ESQUEMA DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN	

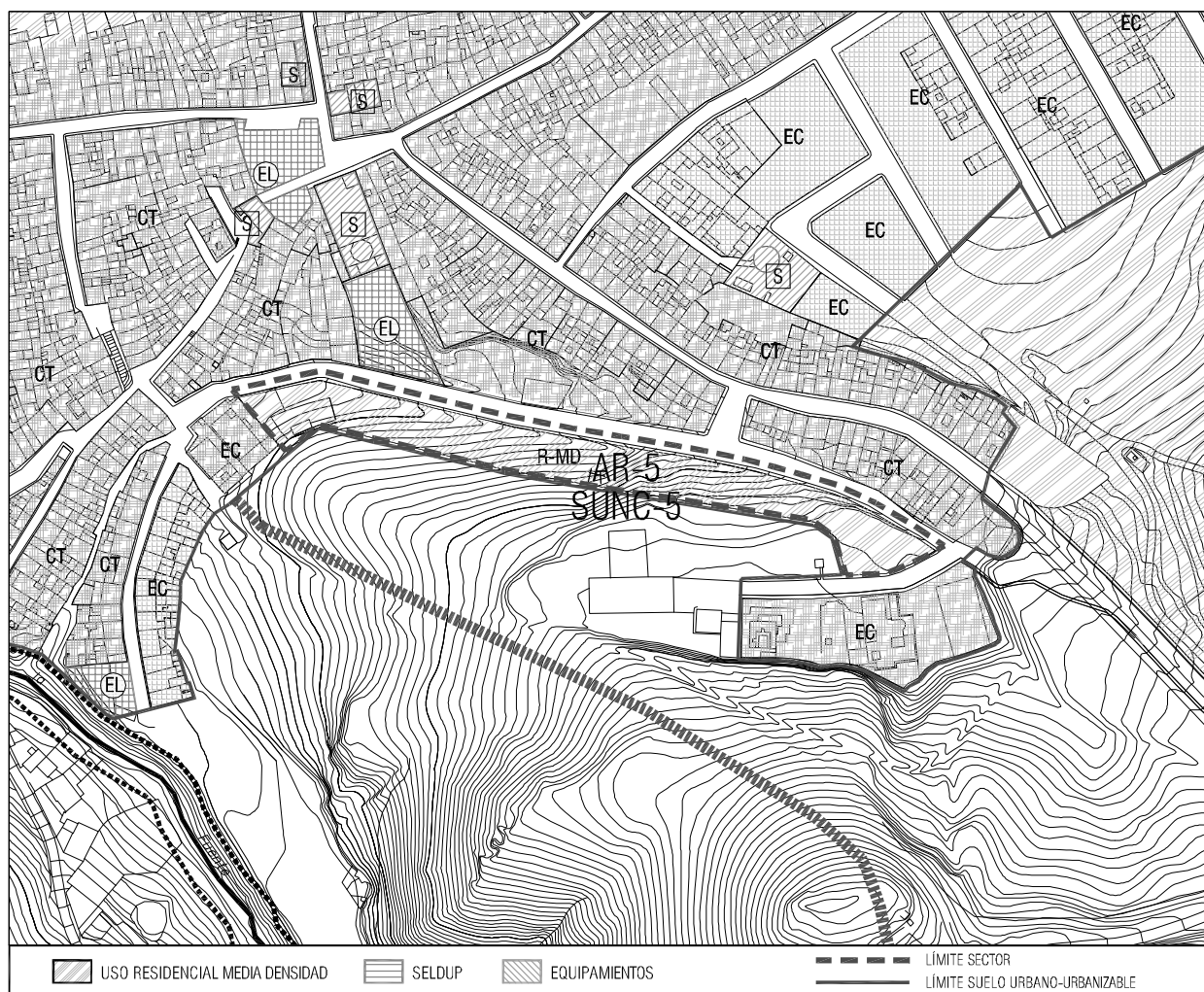
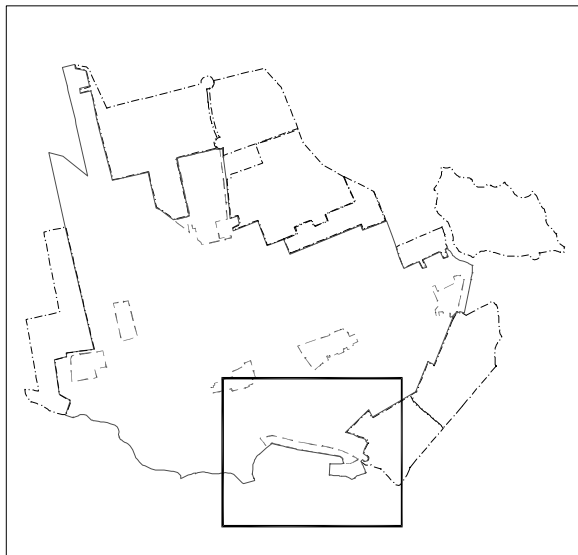


Ar - 5

SURnc (SUNC-05)

LOCALIZACIÓN E. 1:3000

ESQUEMA DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



	PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL AYUNTAMIENTO DE LOS CORRALES FEBRERO 2013 SUNC-06 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Ar - 6
---	---

DESCRIPCIÓN

Terrenos localizados en la zona de extensión del núcleo urbano, al norte del mismo, entre la calle de Los Baldíos y la calle Tartessos, teniendo su límite norte con suelo clasificado como urbanizable por el presente PGOU.

OBJETIVOS Y CRITERIOS

Terminación de las infraestructuras de la red viaria existente y adquisición de zona de protección del cementerio, así como la colmatación de la parte sur, urbana residencial y creación de nuevo suelo industrial.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Se considera vinculante la posición de la reserva de espacios libres para la protección del cementerio y la limitación entre los suelos de uso industrial y residencial; igualmente se considera vinculante la conclusión de las infraestructuras de la red viaria existente y la delimitación de la línea de edificación con respecto al cementerio, conforme al Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria.

Con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo de este sector, deberá realizarse un estudio de la repercusión acústica sobre el uso residencial. La línea de edificación para este uso se ubicará de conformidad con las conclusiones del estudio, en función de la línea isófona admisible para las zonas residenciales. Se establecerán las medidas necesarias para proteger las condiciones acústicas de dichos entornos, las cuales deberán formar parte del planeamiento de desarrollo.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos (+) UA Déficit (-) UA
32.622,84	0,50823	16.580,05	14.922,04	1.658,01	0

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Tipología (%)	Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Superficie Edificab. (m ² t)	Densidad (viv/Ha)	Nº max viv. (nº viv.)	Coefficiente de uso	Ap. Obj. (UA)
Residencial	R-MD (23,74%)	0,60	4.646,80		25	1,00	4.646,80
Residencial VPO	R-MD VPO (10,17%)	0,60	1.990,64		14	0,85	1.692,04
Industrial	IND (66,09%)	0,50	10.780,22	-	-	0,95	10.241,21
Totales zonas			17.417,66	35	39		16.580,05

SISTEMAS GENERALES**RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES**

SG INCLUIDOS	-	Sistema de espacios libres DOCENTE DEPORTIVO SIPS	3.262,28 - 429,78 500,00
Total SG incluidos	-	Totales	4.192,06

SG EXTERIORES: Adscripción excesos:

Aparcamientos: 1 por cada vivienda: 39

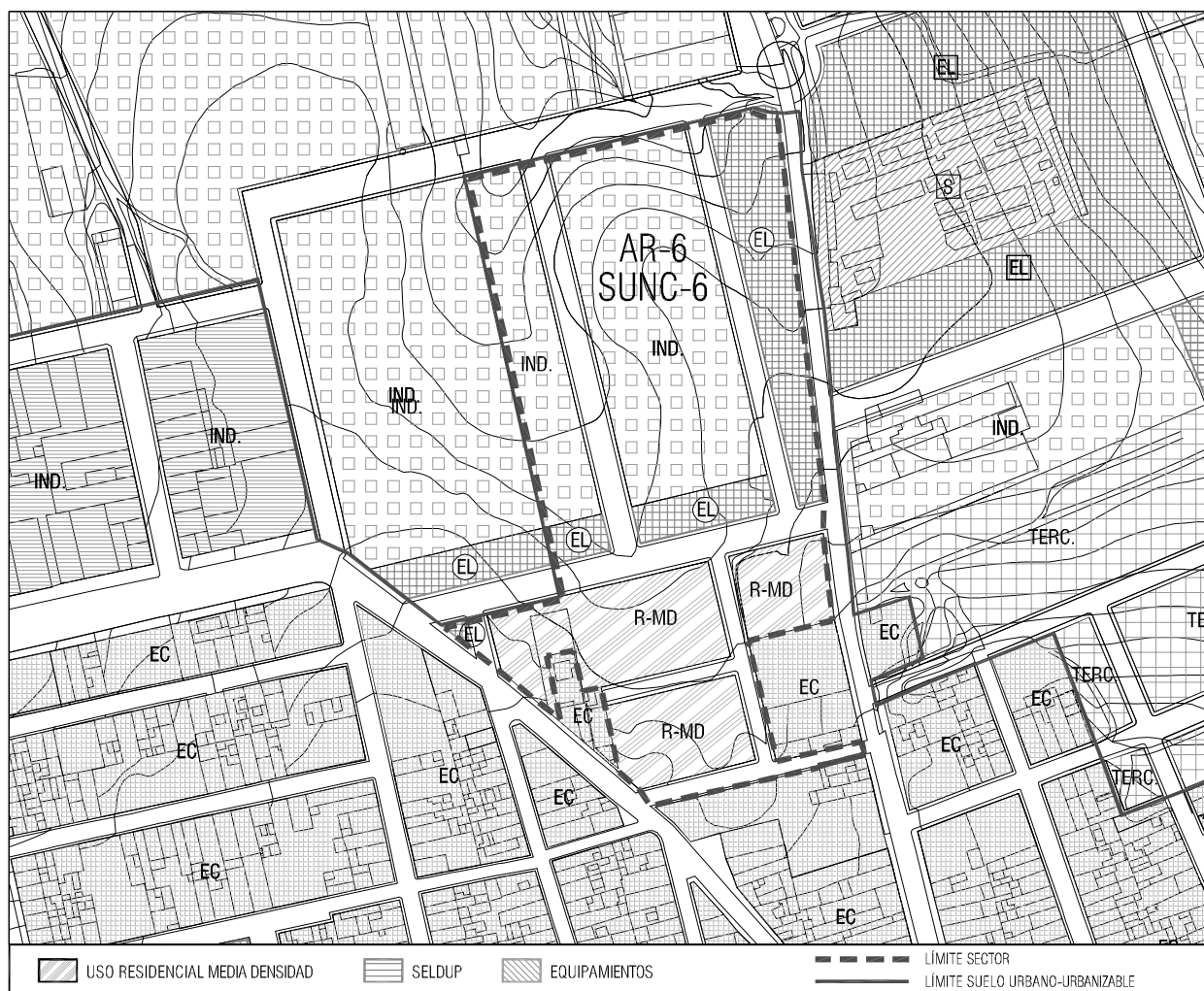
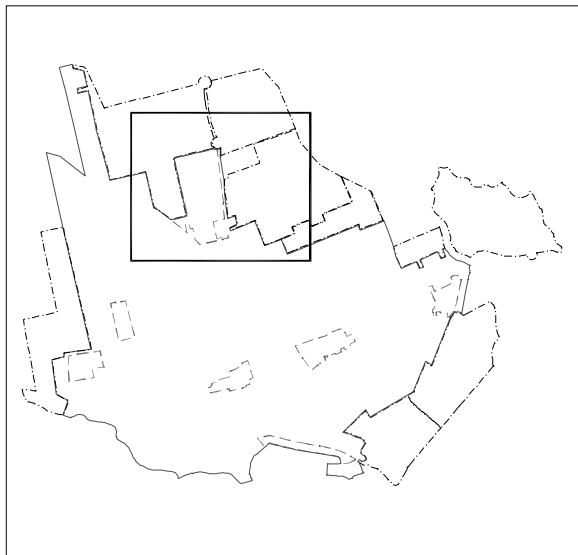
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: P.E.R.I.	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Reparcelación y Urbanización	SISTEMA: Cooperación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2013 - 2017

SUrnc (SUNC-06)

LOCALIZACIÓN E. 1:3000

ESQUEMA DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



	PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL AYUNTAMIENTO DE LOS CORRALES FEBRERO 2013 SUNC-07 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Ar - 7
---	---

DESCRIPCIÓN

Terrenos localizados en el núcleo urbano, al oeste del mismo, en la manzana delimitada por las calles Retamar, Huelva, Virgen del Buen Suceso y Guadalquivir.

OBJETIVOS Y CRITERIOS

Colmatación de vacío urbano culminando un proceso de urbanización ya comenzado.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Se considera vinculante la posición de la red viaria local y la conclusión de sus infraestructuras ya iniciada.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos (+) UA Déficit (-) UA
5.702	0,6685	3.811,79	3.431,00	380,79	0

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Tipología (%)	Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Superficie Edificab. (m ² t)	Densidad (viv/Ha)	Nº max viv. (nº viv.)	Coefficiente de uso	Ap. Obj. (UA)
Residencial	R-MD (70%)		2.793,98		11	1,00	2.793,98
Residencial VPO	R-MD VPO (30%)		1.197,42		8	0,85	1.017,81
Totales zonas		0,70	3.991,40	35	19		3.811,79

SISTEMAS GENERALES

RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES

SG INCLUIDOS	-	Sistema de espacios libres DOCENTE DEPORTIVO SIPS	- - - 200
Total SG incluidos	-	Totales	200

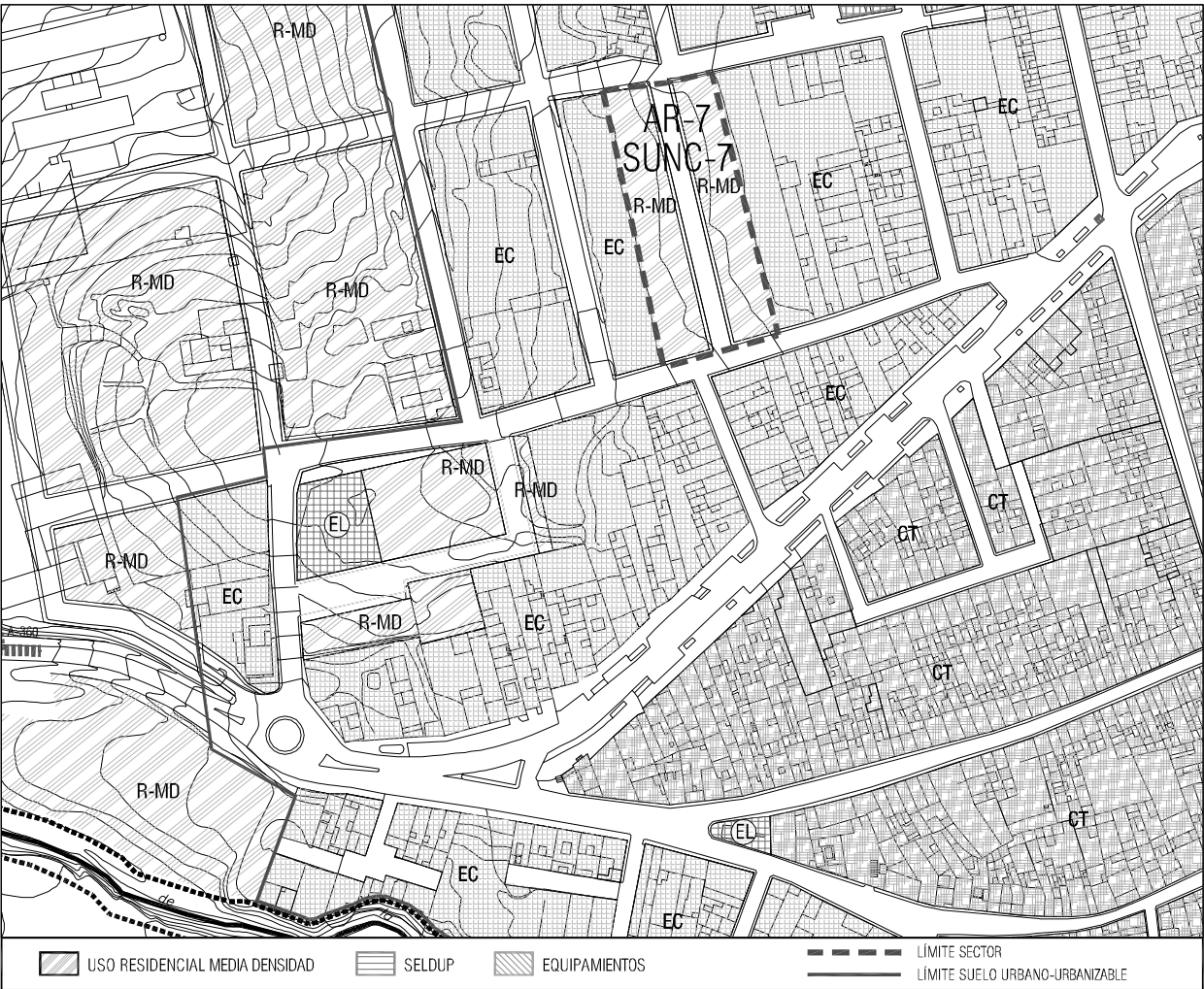
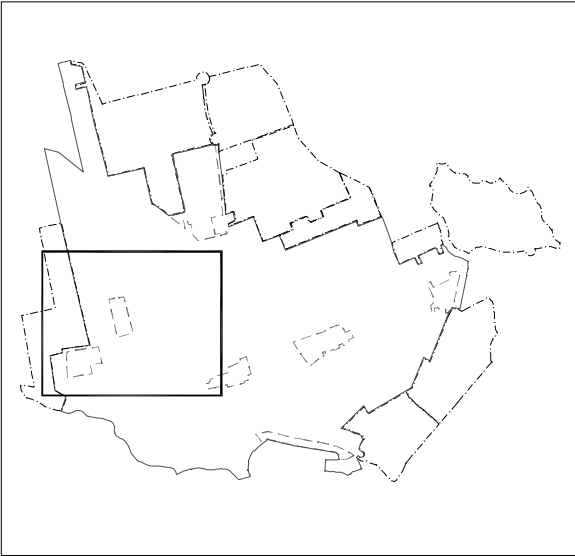
SG EXTERIORES: Adscripción excesos:

Aparcamientos: 1 por cada vivienda: 19

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: P.E.R.I.	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Reparcelación y Urbanización	SISTEMA: Cooperación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2013 - 2017

SU _{nc} (SUNC-07)	LOCALIZACIÓN E. 1:3000
ESQUEMA DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN	



	PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL AYUNTAMIENTO DE LOS CORRALES FEBRERO 2013 SUBS-1 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Ar - 8
---	--

DESCRIPCIÓN

Terrenos localizados al sureste del núcleo urbano, colindantes con el mismo en las traseras de la calle León Felipe.

OBJETIVOS Y CRITERIOS

Se persigue como objetivo la creación de nuevo suelo residencial, sobre un soporte apto par el crecimiento tanto por sus condiciones físicas como por su situación en una zona donde hace años comenzó la expansión del núcleo urbano. Mejora de la estructura viaria básica de la ciudad con la creación de un viario perimetral que sirve de borde a la misma por el sur y conecta el acceso al municipio por el este con la red urbana existente por el oeste.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Se considera vinculante la localización y dimensionado de red viaria general (SGV-6), que incluye su conexión con la Avenida de Andalucía mediante rotonda de dimensiones adecuadas y la local grafiada como continuación de la calle Rafael Alberti para su conexión con la trama urbana, así como la localización y dimensionado del sistema general de espacios libres (SGEL-8) adscrito al sector como borde y protección del arroyo.

La línea de no edificación se situará a una distancia mínima de 50m, medidos desde el borde exterior de la calzada legal, de acuerdo con la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía. Entre la línea de no edificación y la carretera se ejecutará un vial paralelo con un separador con la carretera, una calzada, aparcamientos, acerado y continuidad con los viales paralelos próximo.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos (+) UA Déficit (-) UA
50.057,48	0,49984	28.682,94	22.518,94	2.502,10	+3.661,90

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Tipología (%)	Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Superficie Edificab. (m ² t)	Densidad (viv/Ha)	Nº max viv. (nº viv.)	Coef. de uso	Aprov. Obj. Equiv. (UA)
Residencial	R-MD (70%)		21.024,14		99	1,00	21.024,14
Residencial VPO	R-MD VPO (30%)		9.010,35		76	0,85	7.658,80
Totales zonas		0,60	30.034,49	35	175		28.682,94

SISTEMAS GENERALES

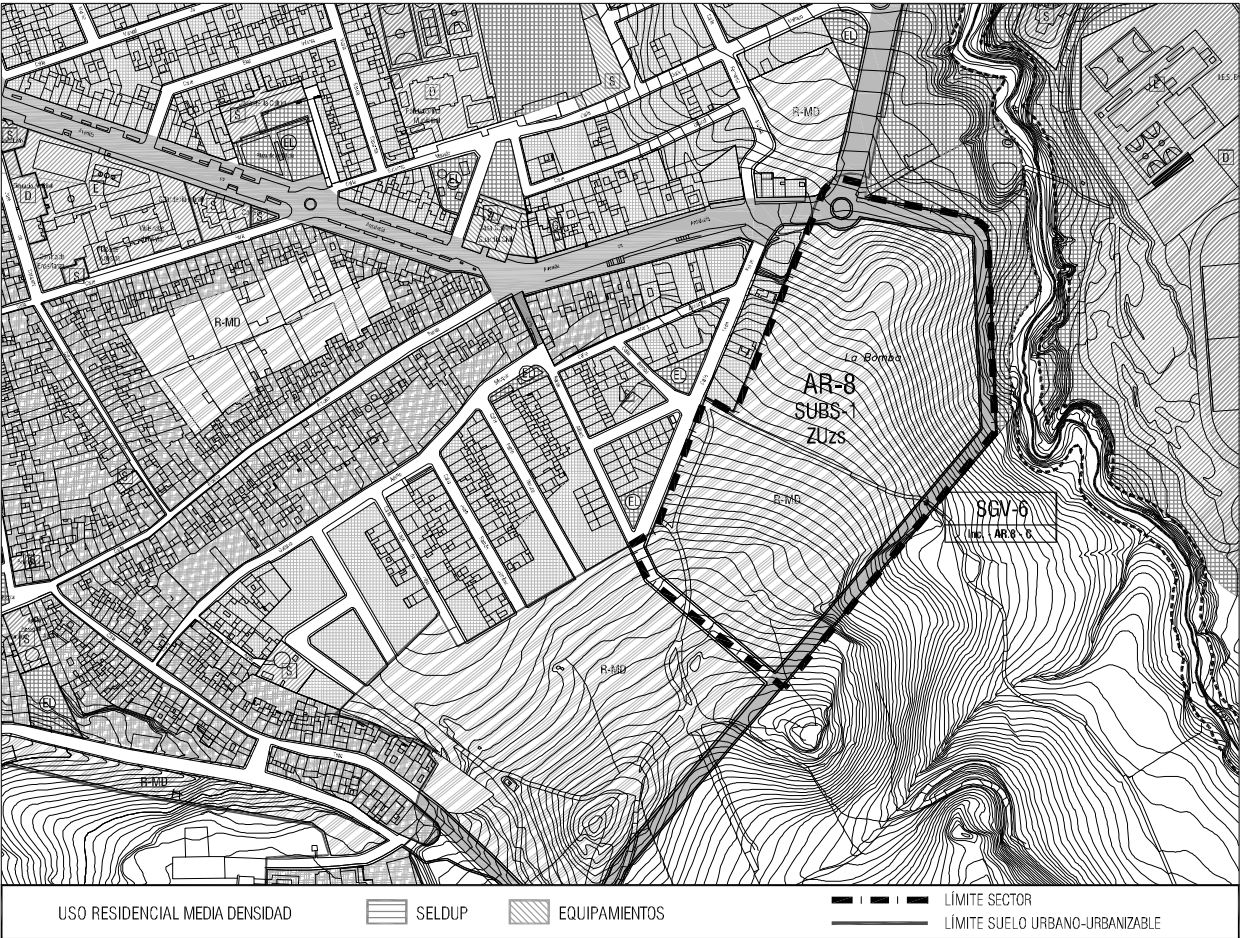
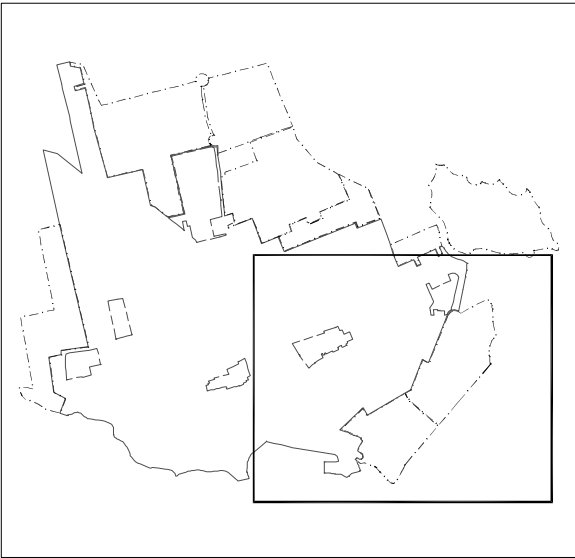
RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES

SG INCLUIDOS	SGV-6	6.511,60	Sistema de espacios libres SIPS DOCENTE	5.500,00 1.100,00 2.500,00
Total SG incluidos		6.511,60	Totales	9.100,00
SG EXTERIORES: Adscripción excesos: 3.661,90 ua SGEL-1 S=7.330,87 m ² / Aprov.=3.661,90 ua		Aparcamientos: 1 por cada vivienda: 176		

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Reparcelación y Urbanización	SISTEMA: Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2013 - 2017

SUZs (SUBS 1)	LOCALIZACIÓN E. 1:5000
ESQUEMA DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN	



	PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL AYUNTAMIENTO DE LOS CORRALES FEBRERO 2013 SUBS-2 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Ar - 9
---	--

DESCRIPCIÓN

Terrenos localizados al sureste del núcleo urbano, colindantes con el mismo en las terminaciones de las calles Pablo Neruda, Juan Ramón Jiménez y Lope de Vega.

OBJETIVOS Y CRITERIOS

Se persigue como objetivo la creación de nuevo suelo residencial, sobre un soporte apto par el crecimiento tanto por sus condiciones físicas como por su situación en una zona donde hace años comenzó la expansión del núcleo urbano, así como la mejora de la estructura viaria básica de la ciudad con la creación de un viario perimetral que sirve de borde a la misma por el sur y conecta el acceso al municipio por el este con la red urbana existente por el oeste.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Se considera vinculante la localización y dimensionado de red viaria general (SGV-7) y la conexión con la trama urbana dando continuidad a las calles Pablo Neruda, Juan Ramón Jiménez, Lope de Vega y las de reciente creación, sin nombre en la actualidad.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos (+) UA Déficit (-) UA
41.103,38	0,49159	23.552,24	18.185,43	2.020,60	+3.346,21

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Tipología (%)	Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Superficie Edificab. (m ² t)	Densidad (viv/Ha)	Nº max viv. (nº viv.)	Coef. de uso	Aprov. Obj. Equiv. (UA)
Residencial	R-MD (70%)		17.263,42		82	1,00	17.263,42
Residencial VPO	R-MD VPO (30%)		7.398,61		62	0,85	6.288,82
Totales zonas		0,60	24.662,03	35	144		23.552,24

SISTEMAS GENERALES

RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES

SG INCLUIDOS SGV-7 4.368,50 - Total SG incluidos 4.368,50	Sistema de espacios libres SIPS DOCENTE 5.100,00 900,00 1.400,00 Totales 7.400,00
---	---

SG EXTERIORES: Adscripción excesos: 3.341,21 ua

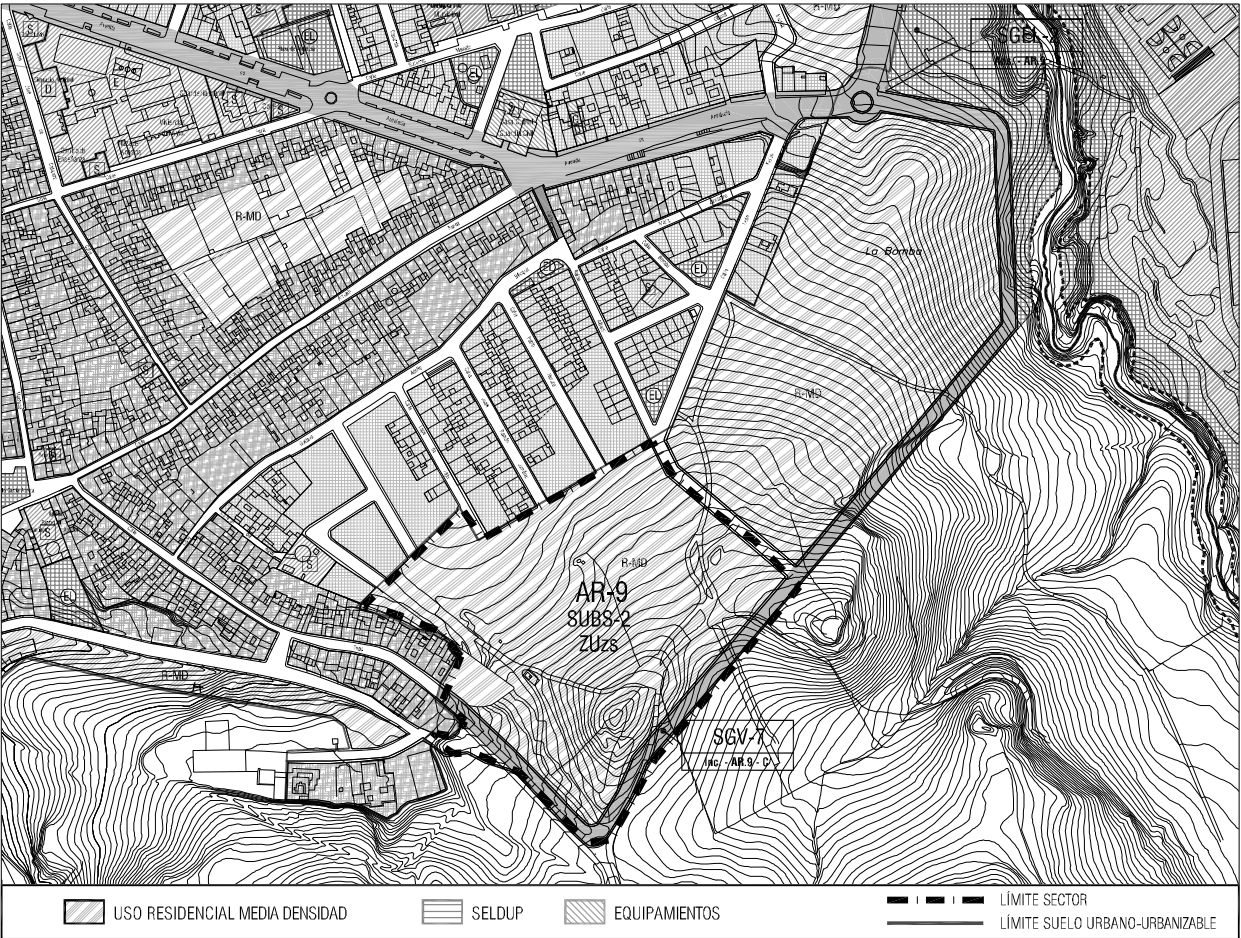
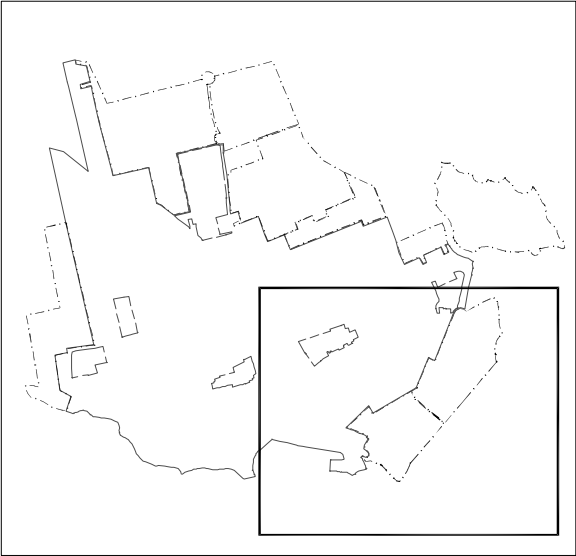
SGEL-2 S=6.809,00 m² / Aprov.=3.346,21 ua

Aparcamientos: 1 por cada vivienda: 144

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Reparcelación y Urbanización	SISTEMA: Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 2	PROGRAMACIÓN: 2017 - 2021

SUZs (SUBS 2)	LOCALIZACIÓN E. 1:5000
ESQUEMA DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN	



	PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL
	AYUNTAMIENTO DE LOS CORRALES FEBRERO 2013 Ar - 10 SUBS-3 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DESCRIPCIÓN

Terrenos localizados al este del núcleo urbano, colindantes con el mismo en las traseras de la calle Dolores Ibarruri.

OBJETIVOS Y CRITERIOS

Se persigue como objetivo la creación de nuevo suelo residencial, culminando un proceso de expansión descontrolada en la zona así como la mejora de la estructura viaria básica de la ciudad con la creación de un viario perimetral que sirve de borde a la misma

DETERMINACIONES VINCULANTES

Se considera vinculante la localización y dimensionado de red viaria general (SGV-5), de borde así como la red viaria local de conexión con la trama urbana; igualmente vinculante se considera la localización de los espacios libres locales como borde del núcleo urbano y protección del arroyo.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos (+) UA Déficit (-) UA
11.059,09	0,51570	5.703,17	5.132,85	570,32	0

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Tipología (%)	Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Superficie Edificab. (m ² t)	Densidad (viv/Ha)	Nº max viv. (nº viv.)	Coef. de uso	Aprov. Obj. Equiv. (UA)
Residencial	R-MD (70%)		4.180,34		24	1,00	4.180,34
Residencial VPO	R-MD VPO (30%)		1.791,57		15	0,85	1.522,83
Totales zonas		0,54	5.971,91	35	39		5.703,17

SISTEMAS GENERALES

RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES

SG INCLUIDOS SGV-5 Total SG incluidos	2.238,00 2.238,00	Sistema de espacios libres SIPS DOCENTE Totales	1.200,00 150,00 700,00 2.050,00

SG EXTERIORES:

Aparcamientos: 1 por cada vivienda: 39

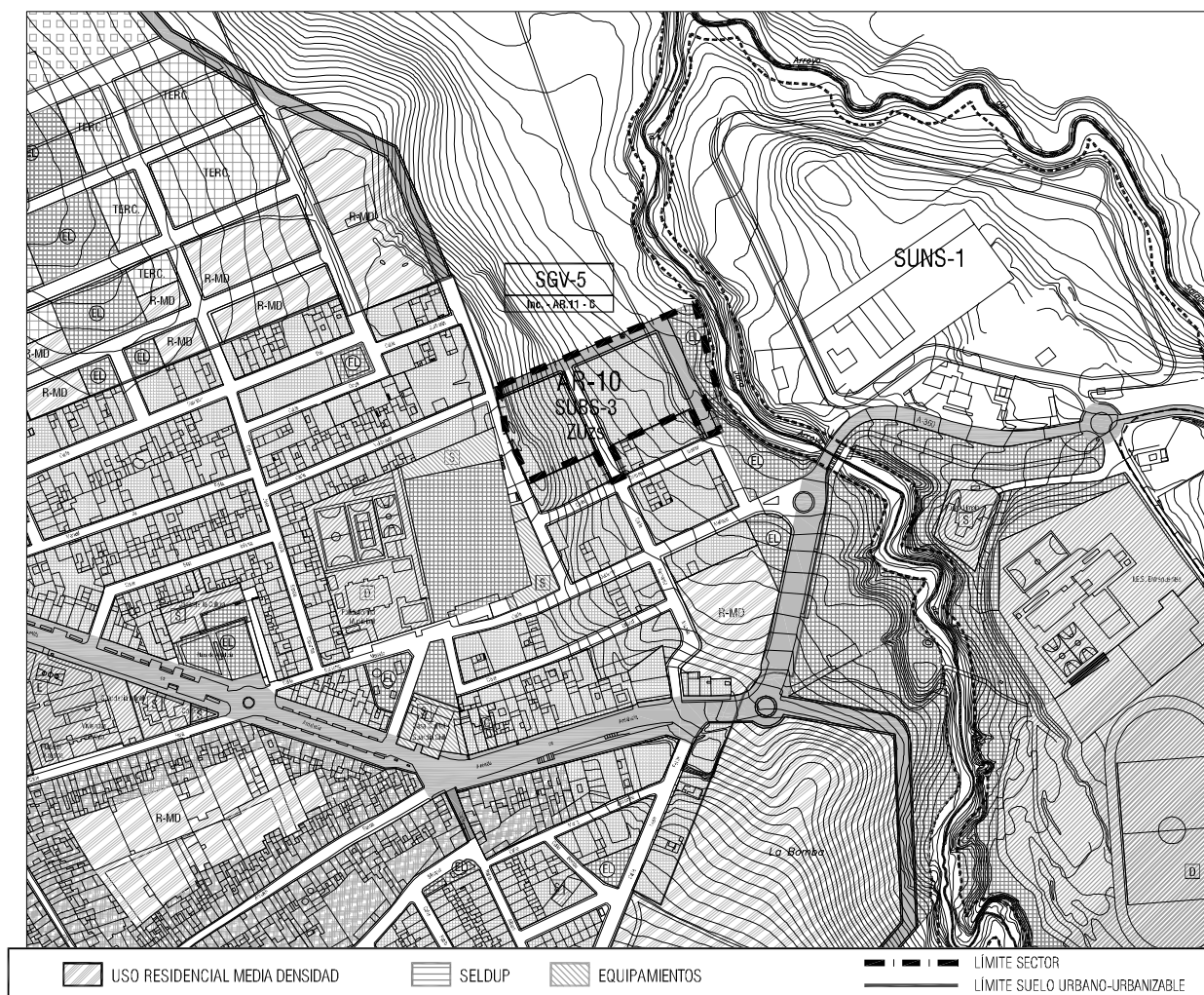
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Reparcelación y Urbanización	SISTEMA: Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 2	PROGRAMACIÓN: 2017 - 2021

SUzs (SUBS 3)

LOCALIZACIÓN E. 1:5000

ESQUEMA DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



	PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL AYUNTAMIENTO DE LOS CORRALES FEBRERO 2013 SUBS-4 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Ar - 11
---	---

DESCRIPCIÓN

Terrenos localizados al norte del núcleo urbano, colindantes con el mismo en las traseras de la calle Salvador Dalí.

OBJETIVOS Y CRITERIOS

Se persigue como objetivo la creación de nuevo suelo residencial, sobre un soporte apto par el crecimiento tanto por sus condiciones físicas como por su situación en una zona donde hace años comenzó la expansión del núcleo urbano.

Mejora de la estructura viaria básica de la ciudad con la creación de un viario perimetral que sirve de borde a la misma.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Se considera vinculante la localización y dimensionado de red viaria general (SGV-4), y la local grafiada como con la trama urbana existente, así como la localización del sistema local de espacios libres conectando con los del sector de suelo urbanizable SUBS-6, de modo que se reduzca el impacto de la colindancia entre estos sectores.

Con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo de este sector, deberá realizarse un estudio de la repercusión acústica sobre el uso residencial. La línea de edificación para este uso se ubicará de conformidad con las conclusiones del estudio, en función de la línea isófona admisible para las zonas residenciales. Se establecerán las medidas necesarias para proteger las condiciones acústicas de dichos entornos, las cuales deberán formar parte del planeamiento de desarrollo.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos (+) UA Déficit (-) UA
24.564,80	0,50744	12.902,66	11.219,00	1.246,25	+437,42

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Tipología (%)	Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Superficie Edificab. (m ² t)	Densidad (viv/Ha)	Nº max viv. (nº viv.)	Coef. de uso	Aprov. Obj. Equiv. (UA)
Residencial	R-MD (70%)		9.457,45		52	1,00	9.457,45
Residencial VPO	R-MD VPO (30%)		4.053,19		34	0,85	3.445,21
Totales zonas		0,55	13.510,64	35	86		12.902,66

SISTEMAS GENERALES

RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES

SG INCLUIDOS SGV-4 Total SG incluidos	2.038,32 2.038,32	Sistema de espacios libres SIPS DOCENTE Totales	2.500,00 600,00 1.000,00 4.100,00
--	---------------------------------	---	---

SG EXTERIORES: Adscripción excesos: 437,42 ua
SGEL-5 S=862,93 m² / Aprov.=437,42 ua

Aparcamientos: 1 por cada vivienda: 86

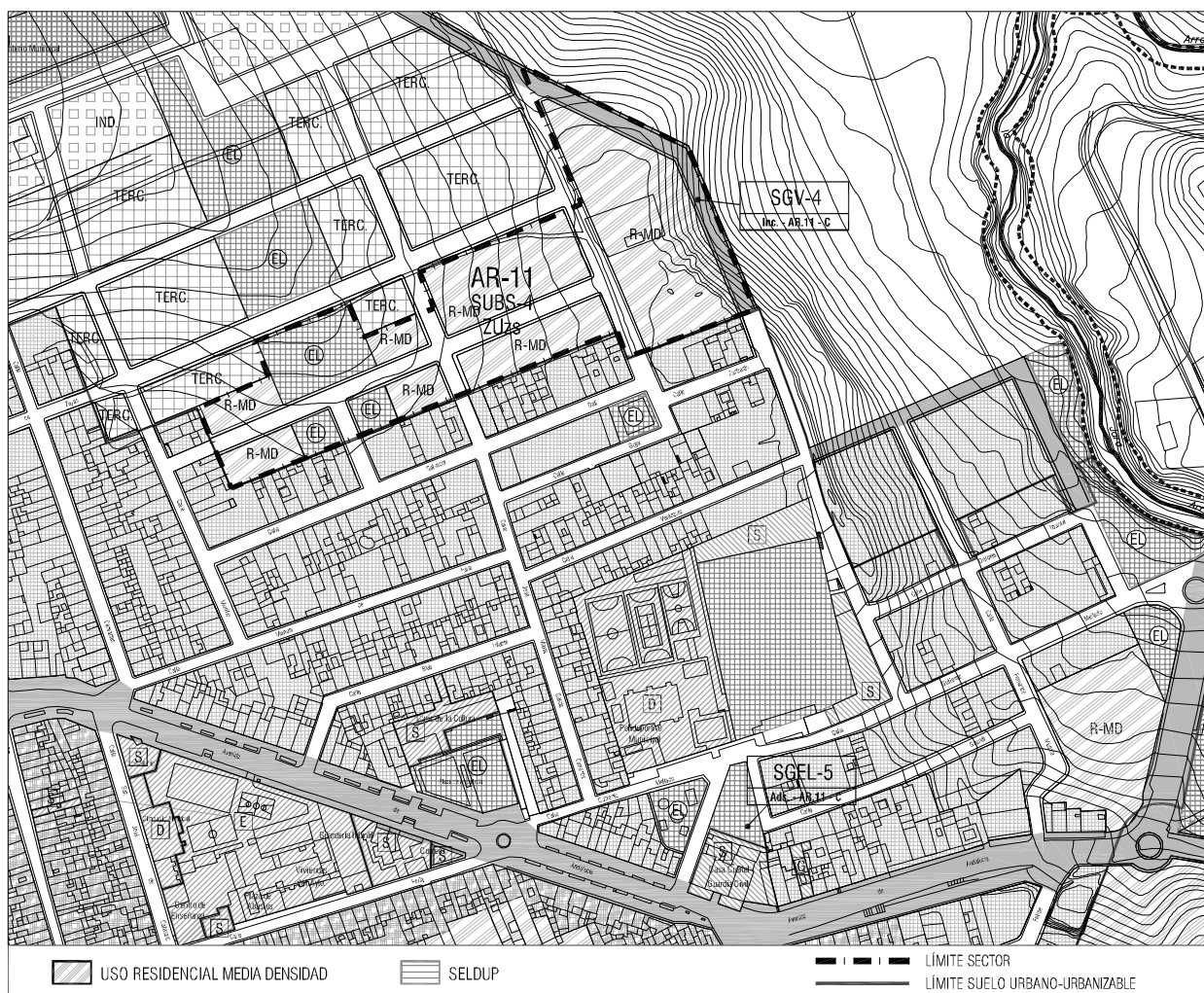
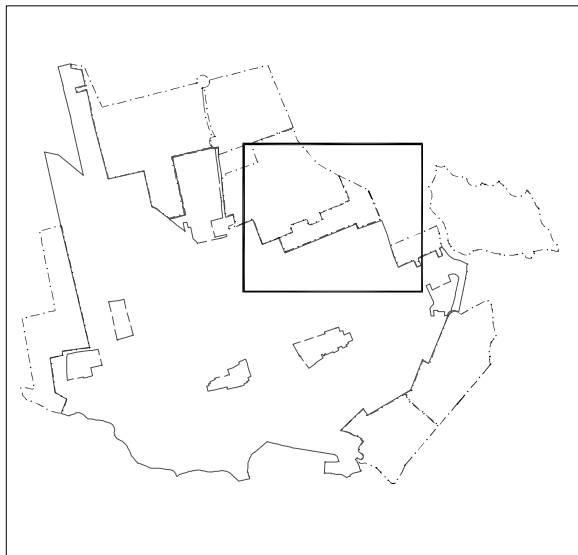
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Reparcelación y Urbanización	SISTEMA: Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2013 - 2017

SUzs (SUBS 4)

LOCALIZACIÓN E. 1:4000

ESQUEMA DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



	PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL AYUNTAMIENTO DE LOS CORRALES FEBRERO 2013 SUBS-5 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Ar - 12
---	--

DESCRIPCIÓN

Terrenos localizados al oeste del núcleo urbano, colindantes con el mismo.

OBJETIVOS Y CRITERIOS

Se persigue como objetivo la creación de nuevo suelo residencial, sobre un soporte apto par el crecimiento tanto por sus condiciones físicas como por su situación en una zona donde hace años comenzó la expansión del núcleo urbano.

Mejora de la estructura viaria básica de la ciudad con la creación de un viario perimetral que sirve de borde a la misma.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Se considera vinculante la localización y dimensionado de red viaria general (SGV-8), que incluye su conexión con la Avenida de Andalucía y la local grafiada como continuación de las calles Huelva, Retamar, Cádiz y Córdoba para su conexión con la trama urbana. La línea de no edificación se situará a una distancia mínima de 50m, medidos desde el borde exterior de la calzada legal, de acuerdo con la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía. Entre la línea de no edificación y la carretera se ejecutará un vial paralelo con un separador con la carretera, una calzada, aparcamientos, acerado y continuidad con los viales paralelos próximos. La instalación industrial existente deberá ser desmantelada, así como la vía pecuaria "Cañada Real de Málaga" deberá estar desafectada para poder desarrollarse el sector.

Con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo de este sector, deberá realizarse un estudio de la repercusión acústica sobre el uso residencial. La línea de edificación para este uso se ubicará de conformidad con las conclusiones del estudio, en función de la línea isófona admisible para las zonas residenciales. Se establecerán las medidas necesarias para proteger las condiciones acústicas de dichos entornos, las cuales deberán formar parte del planeamiento de desarrollo.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos (+) UA Déficit (-) UA
52.827,40	0,51570	27.248,25	24.523,42	2.724,83	0

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Tipología (%)	Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Superficie Edificab. (m ² t)	Densidad (viv/Ha)	Nº max viv. (nº viv.)	Coef. de uso	Aprov. Obj. Equiv. (UA)
Residencial	R-MD (70%)		19.972,54		113	1,00	19.972,54
Residencial VPO	R-MD VPO (30%)		8.559,66		72	0,85	7.275,71
Totales zonas		0,54	28.532,20	35	185		27.248,25

SISTEMAS GENERALES

RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES

SG INCLUIDOS	SGV-8	10.040,00	Sistema de espacios libres (18 m2/viv.)	5.700,00
			SIPS (2 m2/vivienda)	1.200,00
			Docente (10 m2/vivienda)	2.600,00
Total SG incluidos		10.040,00	Totales	9.500,00

SG EXTERIORES:

Aparcamientos: 1 por cada vivienda: 185

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Reparcelación y Urbanización	SISTEMA: Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 2	PROGRAMACIÓN: 2017 - 2021

SUZs (SUBS 5)

LOCALIZACIÓN E. 1:5000

ESQUEMA DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



	PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL AYUNTAMIENTO DE LOS CORRALES FEBRERO 2013 SUBS-6 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Ar - 13
---	---

DESCRIPCIÓN

Terrenos localizados al noreste del núcleo urbano, colindantes con el mismo por la calle Tartessos.

OBJETIVOS Y CRITERIOS

Dotación de nuevo suelo industrial y terciario fortaleciendo el sector productivo del municipio en posición de sellado del núcleo en esa zona así como la dotación de nuevos espacios libres para la protección del cementerio.

Mejora de la estructura viaria básica de la ciudad con la creación de un viario perimetral que sirve de borde a la misma por el este y conecta con la red urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Se considera vinculante la localización y dimensionado de red viaria general (SGV-3) y la localización y dimensionado del sistema general de espacios libres (SGEL-6) de protección al cementerio, ambos incluidos en el sector.

Se considera igualmente vinculante la red y viaria local y espacios libres grafiados como conexión con la trama urbana y los sectores de suelo urbanizables colindantes.

Se ubicarán los sistemas locales de áreas libres, equipamientos locales o usos compatibles terciarios como transición entre el suelo residencial y el suelo industrial.

En suelo terciario, el Plan Parcial limitará la superficie construida en cada actuación a 2.500 m² de techo ó, en su defecto, requerirá la autorización expresa de la administración competente en materia de comercio.

Con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo de este sector, deberá realizarse un estudio de la repercusión acústica sobre el uso residencial. La línea de edificación para este uso se ubicará de conformidad con las conclusiones del estudio, en función de la línea isófona admisible para las zonas residenciales. Se establecerán las medidas necesarias para proteger las condiciones acústicas de dichos entornos, las cuales deberán formar parte del planeamiento de desarrollo.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos (+) UA Déficit (-) UA
79.011,07	0,51822	40.944,79	36.851,00	4.093,79	0

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Tipología (%)	Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Superficie Edificab. (m ² t)	Densidad (viv/Ha)	Nº max viv. (nº viv.)	Coef. de uso	Aprov. Obj. Equiv. (UA)
Terciario	T (57,62%)		22.763,53	-	-	1,10	25.039,38
Industrial	I (42,38%)		16.742,01	-	-	0,95	15.904,91
Totales zonas		0,50	39.505,54	-	0		40.944,79

SISTEMAS GENERALES

RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES

SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL		
SG INCLUIDOS	SGV-3	3.290,00	Sistema de espacios libres (10% S. sector)	7.954,92
	SGEL-6	7.738,00	Sistemas de Interés Público y Social	
			Deportivo (2% Sup. sector)	1.590,98
			Comercial (1% Sup. sector)	795,49
			Social (1% Sup. sector)	795,49
	Total SG incluidos	11.028,00	Totales	11.136,89

SG EXTERIORES:

Aparcamientos: 1 por cada 100 m² edif (50% públicos)

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Reparcelación y Urbanización	SISTEMA: Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2013 - 2017

	PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL AYUNTAMIENTO DE LOS CORRALES FEBRERO 2013 SUBS-7 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Ar - 14
---	---

DESCRIPCIÓN

Terrenos localizados al norte del núcleo urbano, limitando al norte y este con suelo no urbanizable y al sur y oeste con sectores de suelo urbanizable.

OBJETIVOS Y CRITERIOS

Se persigue como objetivo la creación de nuevo suelo industrial con situación estratégica para el fortalecimiento del tejido productivo

Adquisición de espacios libres de protección al cementerio y mejora de la estructura viaria básica de la ciudad con la creación de un viario perimetral que sirve de borde a la misma.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Se considera vinculante la localización y dimensionado de red viaria general (SGV-2), y la local grafiada, como conexión con la trama urbana y los sectores de suelo urbanizable colindantes, que incluye el núcleo de conexión tipo rotonda con prolongación de la calle Tartessos; igualmente vinculante se considera la localización y dimensionado del sistema general de espacios libres (SGEL-7) incluido en el sector como protección del cementerio.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos (+) UA Déficit (-) UA
50.445,15	0,47510	23.961,45	21.566,00	2.395,45	0

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Tipología (%)	Edif (m ² t/m ² s)	Superficie Edificab. (m ² t)	Densidad (viv/Ha)	Nº max viv. (nº viv.)	Coef. de uso	Aprov. Obj. Equiv. (UA)
Industrial	I (100%)		25.222,58	-	-	0,95	23.961,45
Totales zonas		0,50	25.222,58	-	0		23.961,45

SISTEMAS GENERALES

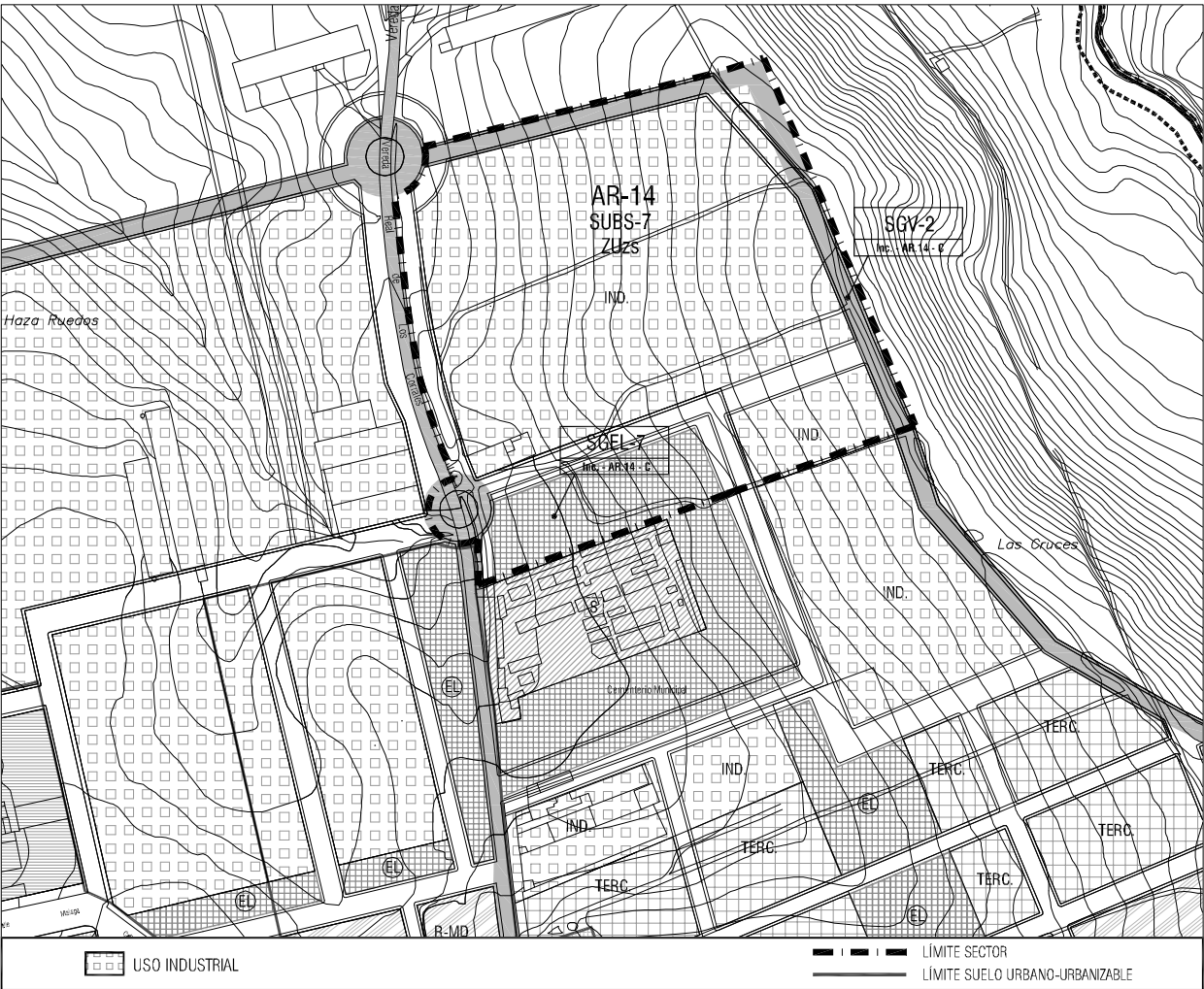
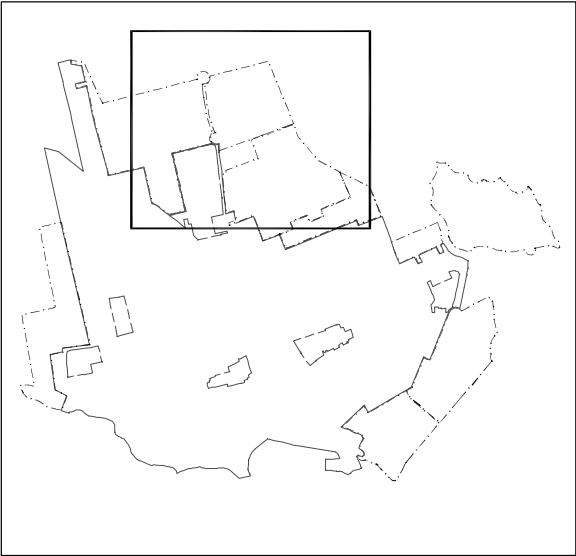
RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES

SG INCLUIDOS SGV-2 SGEL-7	4.117,00 5.691,00	Sistemas de Interés Público y Social Sistema de espacios libres (10% S. sector) Deportivo (2% Sup. sector) Comercial (1% Sup. sector) Social (1% Sup. sector)	5.044,51 1.008,90 504,45 504,45
Total SG incluidos	9.808,00	Totales	7.062,32
SG EXTERIORES:	Aparcamientos: 1 por cada 100 m² edif (50% públicos)		

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Reparcelación y Urbanización	SISTEMA: Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2013 - 2017

SUZs (SUBS 7)	LOCALIZACIÓN E. 1:4000
ESQUEMA DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN	



	PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL AYUNTAMIENTO DE LOS CORRALES FEBRERO 2013 SUBS-8 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Ar - 15
---	---

DESCRIPCIÓN

Terrenos localizados al norte del núcleo urbano, colindantes con el mismo en el actual polígono Industrial

OBJETIVOS Y CRITERIOS

Se persigue como objetivo la creación de nuevo suelo industrial, sobre un soporte apto par el crecimiento tanto por sus condiciones físicas como por su situación en una zona estratégica para fortalecer el sistema productivo.

Reforzar, regularizar y dotar de acceso al polígono existente desde la carretera de Osuna.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Se considera vinculante la localización y dimensionado de red viaria general (SGV-1), que incluye su conexión con la carretera de Osuna mediante rotonda de dimensiones adecuadas y la local grafiada su conexión con la trama urbana, igualmente vinculante se considera la situación de los espacios libres de protección del suelo urbano residencial.

Con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo de este sector, deberá realizarse un estudio de la repercusión acústica sobre el uso residencial. La línea de edificación para este uso se ubicará de conformidad con las conclusiones del estudio, en función de la línea isófona admisible para las zonas residenciales. Se establecerán las medidas necesarias para proteger las condiciones acústicas de dichos entornos, las cuales deberán formar parte del planeamiento de desarrollo.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos (+) UA Déficit (-) UA
93.385,00	0,47510	44.357,88	39.923,00	4.434,88	0

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Tipología (%)	Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Superficie Edificab. (m ² t)	Densidad (viv/Ha)	Nº max viv. (nº viv.)	Coef. de uso	Aprov. Obj. Equiv. (UA)
Industrial	I (100%)		46.692,50	-	-	0,95	44.357,88
Totales zonas		0,50	46.692,50	-	0		44.357,88

SISTEMAS GENERALES

RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES

SG INCLUIDOS	SGV-1	6.510,00	Sistema de espacios libres (10% S. sector)			9.338,50	
			Sistemas de Interés Público y Social				
			Deportivo (2% Sup. sector)			1.867,70	
			Comercial (1% Sup. sector)			933,85	
			Social (1% Sup. sector)			933,85	
Total SG incluidos		6.510,00	Totales			13.073,90	

SG EXTERIORES:

Aparcamientos: 1 por cada 100 m² edif (50% públicos)

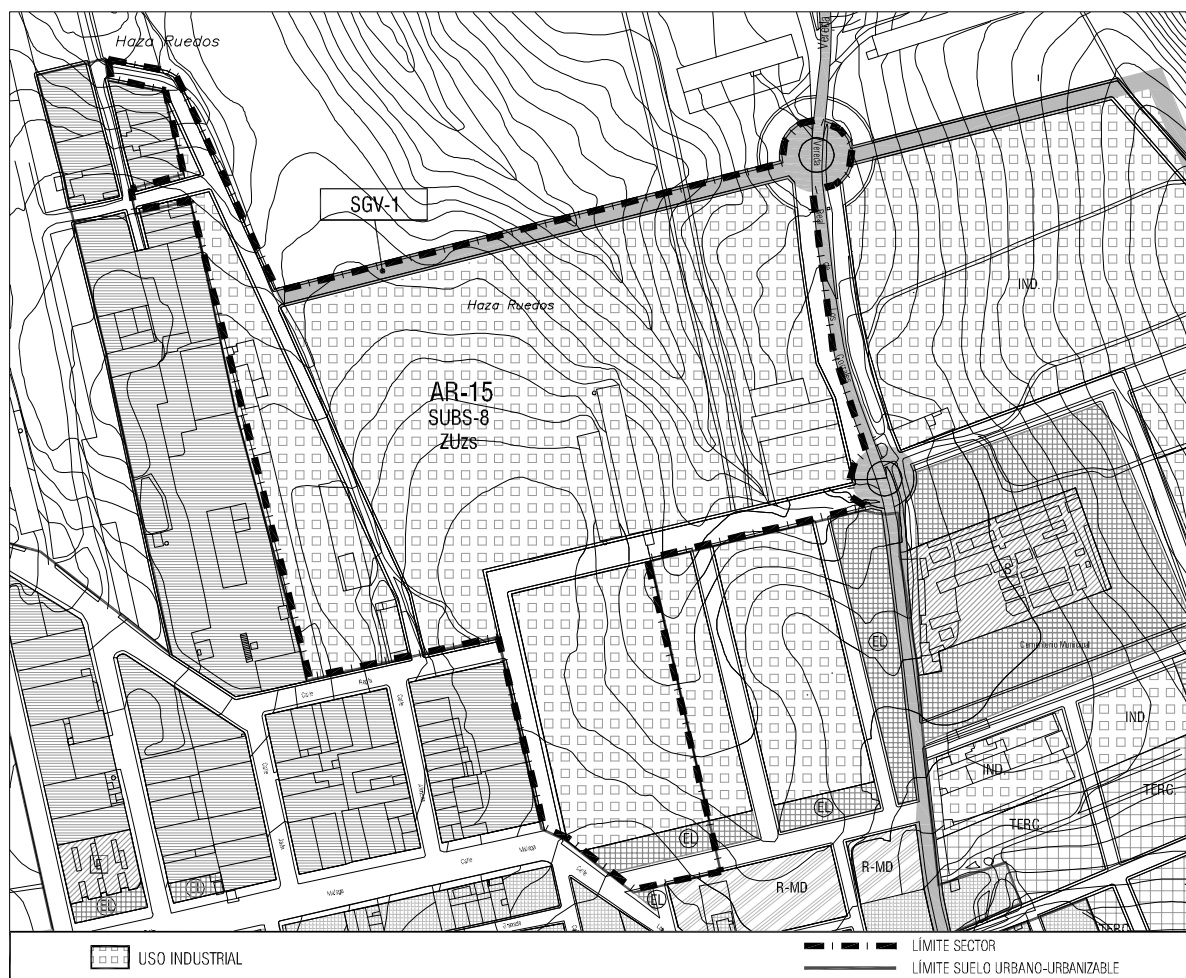
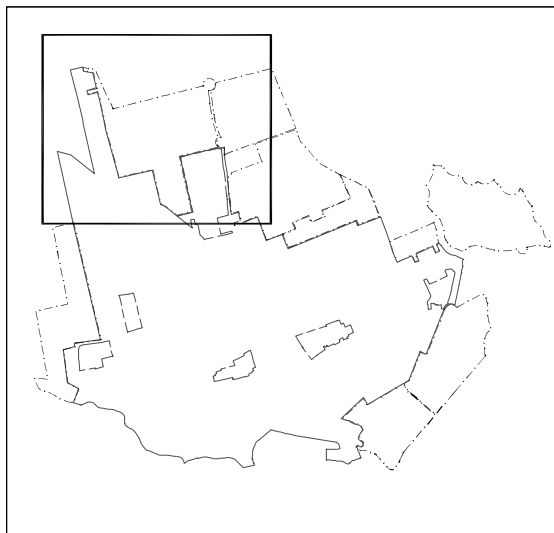
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Reparcelación y Urbanización	SISTEMA: Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 2	PROGRAMACIÓN: 2017 - 2021

SUzs (SUBS 8)

LOCALIZACIÓN E. 1:4000

ESQUEMA DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



Sevilla, 3 de marzo de 2014.- El Delegado del Gobierno (Decreto 342/2012, del 31.7 y Orden de 10.2.2014), Francisco Javier Fernández Hernández.

00046248