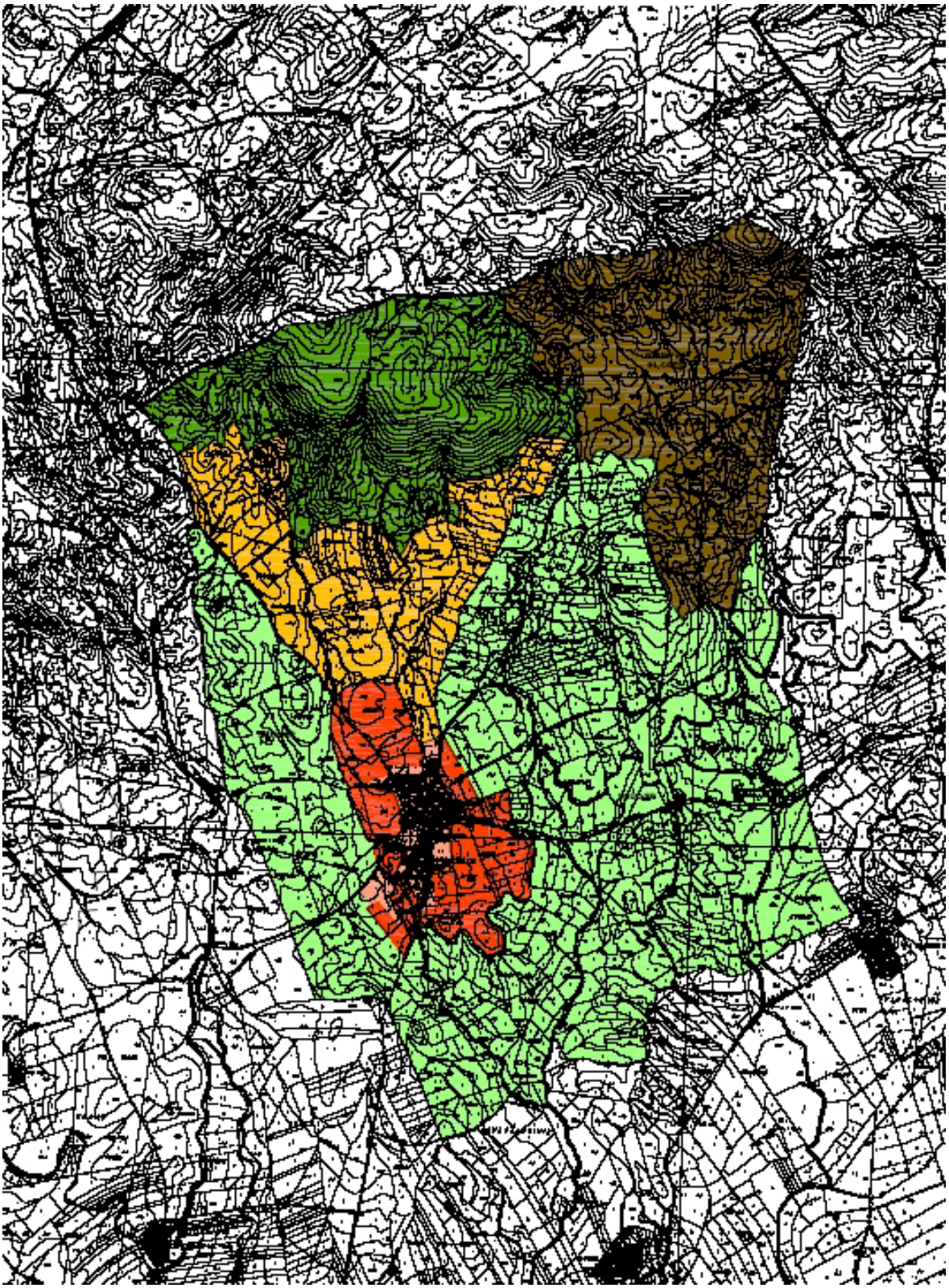
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGUILLOS



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE BURGUILLOS

APROB. DEFINITIVA PARCIAL
DEL P.G.O.U. MAYO-2006

ASISTENCIA TÉCNICA
analiter

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BURGUILLOS
BURGUILLOS

TÍTULO PRIMERO. CONTENIDO, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA....11
Artículo 1. Antecedentes del Plan General de Ordenación Urbana 11
Artículo 2. Naturaleza y ámbito territorial del Plan General de Ordenación Urbana ... 11
Artículo 3. Documentación de Plan de Ordenación Urbana: Contenido y valor de sus elementos.... 11
Artículo 4. Vigencia del Plan General de Ordenación Urbana.... 12
Artículo 5. Efectos del plan General de Ordenación urbana 13
Artículo 6. Interpretación del Plan General de Ordenación Urbana 13
Artículo 7. Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.... 14
Artículo 8. Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana.... 14
TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANISTICO DEL SUELO....16
CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES....16
SECCIÓN 1º. PRINCIPIOS GENERALES.-....16
Artículo 9. Principios de la actividad urbanística.... 16
Artículo 10. Competencias.... 16
Artículo 11. Intervención de los particulares.... 16
SECCIÓN 2º. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.-....17
Artículo 12. División del suelo: Clasificación.... 17
Artículo 13. División del suelo: Calificación 17
Artículo 14. División del suelo: Ordenación 18
Artículo 15. División del suelo: Áreas de Reparto.... 19
Artículo 16. División del suelo: Unidades de ejecución 19
CAPÍTULO II DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO RÉGIMEN GENERAL.-....20
Artículo 17. Deberes básicos de los propietarios.... 20
Artículo 18. Plazos para el cumplimiento de los deberes 20
Artículo 19. Incumplimiento de los deberes básicos 21
SECCIÓN 1º. DEBERES Y DERECHOS RELATIVOS AL PLANEAMIENTO.-.... 21
Artículo 20. Obligación de los particulares de redactar planeamiento 21
Artículo 21. Incumplimiento del deber de redactar el planeamiento....21
Artículo 22. Consecuencias de la aprobación del planeamiento....22
SECCIÓN 3º. DEBERES Y DERECHOS RELATIVOS A LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.- 22
Artículo 23. Obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización....22
Artículo 24. Cesión de terrenos 22
Artículo 25. Equidistribución 23
Artículo 26. Urbanización....23
Artículo 27. Incumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización 23
Artículo 28. Cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización 24
Artículo 29. Contenido del derecho al aprovechamiento urbanístico 24
Artículo 30. Ajuste del aprovechamiento Objetivo y el Subjetivo 24
Artículo 31. Obligación de solicitar de licencia 25
Artículo 32. Incumplimiento del deber de solicitar licencia....25
Artículo 33. Cumplimiento del deber de solicitar licencia 25
Artículo 34. Contenido del derecho a edificar....26
Artículo 35. Obligación de edificar 26
Artículo 36. Incumplimiento del deber de edificar....26
Artículo 37. Cumplimiento del deber de edificar....26
SECCIÓN 4º. DEBERES Y DERECHOS RELATIVOS A LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES.- 27
Artículo 38. Obligación de uso....27

Artículo 39. Obligaciones de conservación 27
Artículo 40. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato 27
Artículo 41. Costeamiento de las obras de conservación 28
Artículo 42. Obligación de rehabilitar 29
Artículo 43. Costeamiento de las obras de rehabilitación 29
Artículo 44. Ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento 29
Artículo 45. Procedencia de la declaración de ruina 29
Artículo 46. Declaración de ruina 30
Artículo 47. Inaplicabilidad de la demolición 31
Artículo 48. Urgencia y peligro inminente 31
Artículo 49. Obligación de cumplimiento de las normas de protección 31
SECCIÓN 5º. REGISTRO DE DEBERES Y DERECHOS.- 31
Artículo 50. Registro de facultades urbanísticas 31
TÍTULO TERCERO. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN. 32
CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES 32
SECCIÓN 1º. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN.- 32
Artículo 51. Instrumentos de actuación urbanística 32
SECCIÓN 2º. REGISTRO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.- 32
Artículo 52. Registro de instrumentos de actuación urbanística 32
CAPÍTULO II INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN 33
SECCIÓN 1º. CLASES.- 33
Artículo 53. Clases de instrumentos de ordenación 33
SECCIÓN 2º. FIGURAS DE PLANEAMIENTO.- 33
Artículo 54. Planes Parciales 33
Artículo 55. Planes Especiales 35
SECCIÓN 3º. FIGURAS COMPLEMENTARIAS.- 36
Artículo 56. Estudios de Detalle 36
Artículo 57. Expedientes de Alineaciones 36
Artículo 58. Ordenanzas Especiales 37
CAPÍTULO III INSTRUMENTOS DE GESTIÓN 37
SECCIÓN 1º. DISPOSICIONES GENERALES.- 37
Artículo 59. Clases 37
SECCIÓN 2º. ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.- 37
Artículo 60. Sistemas de actuación 37
Artículo 61. Sistema de compensación 37
Artículo 62. Sistema de cooperación 38
Artículo 63. Sistema de expropiación 38
SECCIÓN 3º. ACTUACIONES ASISTEMATICAS Y DIRECTAS.- 39
Artículo 64. Definición 39
Artículo 65. Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico 39
Artículo 66. Proyecto de Expropiación 39
Artículo 67. Expediente de Distribución de Cargas 39
Artículo 68. Parcelaciones urbanísticas 40
Artículo 69. Convenios urbanísticos 41
SECCIÓN 4º. REGISTROS DE GESTION.- 41
Artículo 70. Registro de Transferencias de Aprovechamientos 41
CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE EJECUCION MATERIAL 42
SECCIÓN 1º. DISPOSICIONES GENERALES.- 42
Artículo 71. Clases de proyectos 42
Artículo 72. Condiciones generales de los proyectos técnicos 42
SECCIÓN 2º. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.- 42

Artículo 73. Definición, clases y características generales 42
Artículo 74. Contenido de los proyectos de urbanización 43
SECCIÓN 3º. PROYECTOS DE EDIFICACION.- 45
Artículo 75. Definición y clases 45
Artículo 76. Condiciones comunes 46
Artículo 77. Documentación específica de los proyectos de obras en edificios existentes 47
Artículo 78. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación 48
Artículo 79. Documentación específica de los proyectos de demolición 49
SECCIÓN 4º. PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS.- 49
Artículo 80. Definición y clases 49
Artículo 81. Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas 51
SECCIÓN 5º. PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES.- 51
Artículo 82. Definición y clases 51
Artículo 83. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones 51
SECCIÓN 6º. PROYECTOS DE MODIFICACION DE USO.- 51
Artículo 84. Definición 52
Artículo 85. Condiciones de los proyectos de modificación de uso 52
CAPÍTULO V INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN 52
SECCIÓN 1º. CLASES.- 52
Artículo 86. Clases de instrumentos de protección 52
SECCIÓN 2º. INSTRUMENTO DE PROTECCION URBANÍSTICOS.- 52
Artículo 87. Planes Especiales de Protección 53
Artículo 88. Normas Especiales de Protección 53
Artículo 89. Análisis de Efectos Ambientales 53
Artículo 90. Informes sectoriales sobre material ambiental 53
SECCIÓN 3º. INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.- 53
Artículo 91. Alcance y Objetivos 53
Artículo 92. Plan de Restauración 53
Artículo 93. Calidad del aire 54
Artículo 94. Gestión de Residuos Sólido Urbanos y asimilables 55
Artículo 95. Acciones a cumplir durante la ejecución de las obras de urbanización y edificación 56
TÍTULO CUARTO. INTERVENCION MUNICIPAL SOBRE EL SUELO 57
CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES 57
SECCIÓN 1º. DISPOSICIONES GENERALES.- 57
Artículo 96. Contenido 57
SECCIÓN 2º. INFORMACION URBANISTICA.- 57
Artículo 97. Publicidad del planeamiento 57
Artículo 98. Consulta directa 57
Artículo 99. Consultas previas 58
Artículo 100. Informes urbanísticos 58
Artículo 101. Cédulas urbanísticas 58
CAPÍTULO II INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO 59
SECCIÓN 1º. DISPOSICIONES GENERALES.- 59
Artículo 102. Competencia municipal 59
SECCIÓN 2º. LICENCIAS.- 59
Artículo 103. Actividades sujetas a licencia 59
Artículo 104. Tipos de licencias y procedimientos 59
Artículo 105. Licencias de parcelación 60
Artículo 106. Licencias de obras de urbanización 60

Artículo 107. Licencia de obras de edificación 61
Artículo 108. Licencias de otras actuaciones urbanísticas 62
Artículo 109. Licencias de actividades y de instalaciones 62
Artículo 110. Licencias de primera ocupación o de apertura 62
Artículo 111. Licencia de obras de carácter provisional 63
Artículo 112. Licencia de modificación de usos 63
SECCIÓN 3º. PROCEDIMIENTO DE CONCESION DE LICENCIA.- 64
Artículo 113. Requisitos del otorgamiento de licencia 64
Artículo 114. Deficiencias subsanables en el proyecto 64
Artículo 115. Consecuencias del otorgamiento de licencia 64
SECCIÓN 4º. OTRAS CARACTERISTICAS DE LAS LICENCIAS.- 64
Artículo 116. Condicionamiento de las licencias 64
Artículo 117. Licencia de obras con eficacia diferida 65
Artículo 118. Licencias concedidas por silencio 65
Artículo 119. Modificación de licencias 65
Artículo 120. Transmisión de licencias 65
CAPÍTULO III INTERVENCION MUNICIPAL DEL MERCADO DEL SUELO 65
SECCIÓN 1º. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.- 65
Artículo 121. Finalidad y destino 65
Artículo 122. Bienes integrantes 66
Artículo 123. Reservas de terrenos. Expropiación 66
Artículo 124. Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo 66
SECCIÓN 2º. EXPROPIACION Y VENTA FORZOSA.- 66
Artículo 125. Expropiación 66
Artículo 126. Competencia expropiatoria y gestión de la expropiación 67
Artículo 127. Expropiación de otras Administraciones y expropiación con beneficiario .. 67
Artículo 128. Régimen de venta forzosa 67
SECCIÓN 3º. REGISTROS DE INTERVENCION EN EL MERCADO.- 68
Artículo 129. Registro de solares y terrenos sin urbanizar 68
Artículo 130. Inventario del Patrimonio Municipal de Suelo 68
TÍTULO QUINTO. REGIMEN DEL SUELO URBANO 69
SECCIÓN 1º. CONDICIONES GENERALES.- 69
Artículo 131. Definición y delimitación 69
Artículo 132. Derechos y deberes generales de los propietarios del suelo urbano 69
Artículo 133. Deberes y Cargas de los Propietarios de Suelo Urbano 69
SECCIÓN 2º. DESARROLLO DEL SUELO URBANO.- 70
Artículo 134. Ámbito de planeamiento en suelo urbano 70
Artículo 135. Suelo urbano Consolidado 70
Artículo 136. Suelo urbano NO CONSOLIDADO 70
SECCIÓN 3º. GESTION DEL SUELO URBANO 71
Artículo 137. Areas de reparto en suelo urbano 71
Artículo 138. Unidades de Actuación 71
Artículo 139. Delimitación de unidades de Actuación no previstas en el planeamiento 71
Artículo 140. Cargas de Cesión Gratuita de los Propietarios de Suelo Urbano 71
Artículo 141. Expediente Reparcelatorio y Definición de Derechos. 71
Artículo 142. Efectos de Reparcelación 71
Artículo 143. Intervención mediadora de la Administración 71
SECCIÓN 4º. EJECUCION DEL SUELO URBANO.- 72
Artículo 144. Urbanización en suelo urbano 72
Artículo 145. Urbanización anticipada 72
Artículo 146. Requisitos generales para la edificación en suelo urbano 73

Artículo 147. Urbanización y edificación simultánea en suelo urbano asistemático 73
Artículo 148. Urbanización y edificación simultáneas en suelo urbano NO CONSOLIDADO 73
TÍTULO SEXTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE..... 74
SECCIÓN 1º. DETERMINACIONES GENERALES.- 74
Artículo 149. Delimitación, IDENTIFICACIÓN Y CATEGORIAS 74
Artículo 150. Desarrollo del Suelo Urbanizable. 74
Artículo 151. coeficientes de ponderación. 74
Artículo 152. Áreas de Reparto y Aprovechamiento medio 75
Artículo 153. Obligaciones y Cargas de los Propietarios. 75
Artículo 154. Edificabilidades máximas. Número máximo de viviendas. 76
Artículo 155. Actuaciones en Suelo Urbanizable previas al Desarrollo de los Sectores. 76
Artículo 156. Requisitos para Poder Edificar. 76
Artículo 157. Ejecución del Planeamiento. 77
SECCIÓN 6º. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.- 77
Artículo 158. Contenido de los Planes Parciales. 77
Artículo 159. Memoria del Plan Parcial. 77
Artículo 160. Plan de Etapas y Programas de Actuación del Plan Parcial. 78
Artículo 161. Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial. 78
Artículo 162. Conformidad de las compañías suministradoras. 79
Artículo 163. Planos de Información del Plan Parcial. 79
Artículo 164. Planos de Ordenación del Plan Parcial. 79
Artículo 165. Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial. 80
Artículo 166. Plan de Restauración, y Otras Determinaciones. 80
Artículo 167. Calidad del aire. 80
Artículo 168. Gestión de RSU y asimilables. 80
Artículo 169. Acciones a cumplir durante la ejecución de las obras proyectadas. 81
Artículo 170. Normas generales de Urbanización 81
SECCIÓN 7º. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.- 81
Artículo 171. Estudios de Detalle. 81
Artículo 172. Proyectos de Urbanización. 81
SECCIÓN 8º. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.- 82
Artículo 173. Criterios de Ordenación. 82
Artículo 174. Reservas de suelo para dotaciones. 83
Artículo 175. Condiciones de diseño de la red viaria. 83
Artículo 176. Condiciones de los estacionamientos. 83
SECCIÓN 9º. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.- 84
Artículo 177. Condiciones de la edificación. 84
Artículo 178. Condiciones de uso. 84
SECCIÓN 10º. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.- 85
Artículo 179. Definición. 85
Artículo 180. Condiciones de urbanización. 85
SECCIÓN 11º. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES.- 85
Artículo 181. Alcance de las determinaciones particulares. 85
SECCIÓN 12º. EL SUELO URBANIZABLE “TRANSITORIO” O DE PLANEAMIENTO INCORPORADO.- 85
Artículo 182. Delimitación. 86
Artículo 183. Condiciones Particulares. 86
SECCIÓN 13º. EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO 86
Artículo 184. Condiciones Generales. 86
Artículo 185. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA 86

Artículo 186. CONDICIONES DE EJECUCIÓN..... 90
SECCIÓN 14º. EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO..... 90
Artículo 187. CONDICONES GENERALES 90
TÍTULO SÉPTIMO. SISTEMAS 91
CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES..... 91
Artículo 188. La Red de Sistemas y sus Clases. 91
Artículo 189. Condiciones de Uso y Edificación. 91
Artículo 190. Programación..... 91
CAPÍTULO II SERVICIOS..... 92
Artículo 191. Definición. 92
Artículo 192. Regulación de los Servicios..... 92
Artículo 193. Titularidad y Régimen Urbanístico..... 92
Artículo 194. Procedimiento de Obtención del Suelo para Servicios. 92
CAPÍTULO III SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES..... 92
SECCIÓN 1º DISPOSICIONES COMUNES.- 92
Artículo 195. Definiciones. 92
Artículo 196. Titularidad y Régimen Urbanístico..... 92
SECCIÓN 2º SISTEMAS LOCALES.- 93
Artículo 197. Elementos de los Sistemas Locales. 93
Artículo 198. Obtención de Suelo para los Sistemas Locales. 93
SECCIÓN 3º SISTEMAS GENERALES.- 93
Artículo 199. Definición, delimitación e identificación. 93
Artículo 200. Regulación de los Sistemas Generales. 94
Artículo 201. Procedimiento de Obtención de los Sistemas Generales. 94
Artículo 202. Adscripción de Terrenos. 94
Artículo 203. Derecho y Obligaciones de los Propietarios. 94
Artículo 204. Obtención por Expropiación Forzosa de Sistemas Adscritos al Suelo Urbanizable. 95
Artículo 205. Ocupación de Terrenos de Sistemas Generales. 95
Artículo 206. Adjudicación de Terrenos. 95
Artículo 207. colaboración de los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores en la ejecución de los sistemas generales. 95
TÍTULO OCTAVO. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE..... 97
CAPÍTULO I RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE..... 97
SECCIÓN 1º. DISPOSICIONES GENERALES.- 97
Artículo 208. Definición y categorías 97
Artículo 209. Sobre la modificación de la clasificación del suelo no urbanizable..... 97
Artículo 210. Delimitación y declaración de nuevas áreas especialmente protegidas en suelo no urbanizable 98
Artículo 211. Licencias en suelo no urbanizable 98
Artículo 212. Parcelaciones y segregaciones en esta clase de suelo..... 99
Artículo 213. Edificaciones e instalaciones en esta clase de suelo..... 99
Artículo 214. Extracciones y talas..... 100
Artículo 215. Documentación general de los proyectos y planes de los distintos usos en el suelo no urbanizable..... 100
Artículo 216. Condiciones generales para la edificación de los distintos usos en suelo no urbanizable 100
Artículo 217. Condiciones generales para la ejecución de los distintos usos en suelo no urbanizable 101
Artículo 218. Espacios afectados por Planes y Programas sectoriales legislados por administraciones competentes..... 103
Artículo 219. Acuerdos entre particulares y la Administración en esta clase de suelo .. 104

Artículo 220. Regularización de construcciones anteriores a la aprobación del plan ... 104
SECCIÓN 2º. USOS Y ACTIVIDADES NO SOMETIDOS A DECLARACION DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL.- ... 104
Artículo 221. Sobre usos y actividades no sometidas a declaración de utilidad pública e interés social ... 104
Artículo 222. Construcciones e instalaciones vinculadas a la instalación, CONSERVACIÓN y servicios de las obras públicas ... 105
Artículo 223. Construcciones o instalaciones que guarden relación expresa con la naturaleza de la finca ... 105
Artículo 224. Construcciones residenciales aisladas ... 105
Artículo 225. Condiciones de tramitación ... 105
SECCIÓN 3º. USOS Y ACTIVIDADES SUJETAS A PREVIA DECLARACION DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.- ... 105
Artículo 226. Sobre la declaración de utilidad pública e interés social ... 105
Artículo 227. Usos y actividades permitidas mediante declaración de interés público y social ... 105
Artículo 228. Condiciones de tramitación de los usos sujetos a declaración de interés público y social ... 105
Artículo 229. Condiciones generales de uso para las actividades permitidas mediante declaración de interés público y social ... 105
CAPÍTULO II SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO ... 105
Artículo 230. Tipos ... 106
Artículo 231. Espacio Forestal Las "Laderas" (EF) ... 106
Artículo 232. Suelo Agroforestal "El Coto" (sf) ... 109
Artículo 232 bis. Vías Pecuarias ... 106
CAPÍTULO III SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL.. 107
Artículo 233. Suelo agrícola de regadío (SR) ... 107
Artículo 234. Unidad Agrícola de Secano ... 108
TÍTULO NOVENO. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCION ... 109
CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES ... 109
Artículo 235. Definición ... 109
Artículo 236. Directrices para las actuaciones protegidas ... 109
Artículo 237. Instrumentos de protección ... 109
CAPÍTULO II PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO Y ARQUITECTONICO110
Artículo 238. Clases ... 110
Artículo 239. Regulación de los recursos arqueológicos ... 110
Artículo 240. Protección de vías pecuarias y caminos rurales ... 114
Artículo 240 bis. Protección del Patrimonio Arquitectónico ... 110
CAPÍTULO III PROTECCION DEL MEDIO FÍSICO ... 111
Artículo 241. Protección de los recursos hidrológicos ... 111
Artículo 242. Protección de la vegetación ... 112
Artículo 243. Protección de la fauna ... 112
Artículo 244. Protección del suelo ... 113
Artículo 245. Protección contra la contaminación de suelos ... 113
Artículo 246. Protección del paisaje ... 113
Artículo 247. Protección atmosférica y ambiental ... 118
Artículo 247 bis. Ordenanza de Protección de Medio Amb iente ... 1149
CAPÍTULO IV PROTECCIONES DEL MEDIO URBANO ... 115
Artículo 248. Regulación sobre la publicidad en carretera ... 115
Artículo 249. Regulación de carteles y otros medios de publicidad en edificios ... 115
Artículo 250. Solares ... 115
Artículo 251. Decoro de las fachadas de edificios y construcciones ... 116

Artículo 252. Instalaciones en la vía pública 116
Artículo 253. Ambitos de aplicación 116
Artículo 254. Condiciones de seguridad 116
Artículo 255. Condiciones de accesibilidad 116
Artículo 256. Condiciones de legibilidad 116
Artículo 257. Condiciones de manejabilidad 117
Artículo 258. Condiciones de habitabilidad 117
Artículo 259. Condiciones complementarias 117
Artículo 260. Condiciones de los itinerarios peatonales 117
Artículo 261. Condiciones de las concesiones de ocupación 117
Artículo 262. Condiciones para la ejecución de obras afectando vías y espacios libres públicos 118

CAPÍTULO V REGISTRO DE BIENES PROTEGIDOS Y DE SERVIDUMBRES 118

Artículo 263. Contenido 118
Artículo 264. Bienes arqueológicos 122
Artículo 264 bis. Normas de Protección Arqueológica 1185

TÍTULO DÉCIMO. REGULACION DE LOS USOS 125

CAPÍTULO I CONDICIONES GENERALES 125

Artículo 265. Definición 125
Artículo 266. Tipos de Usos 125
Artículo 267. Regulación de los usos 125
Artículo 268. Regulación de los usos en las figuras de planeamiento 126
Artículo 269. Tipos de edificación a efectos de regulación de usos 126
Artículo 270. Clases de usos 126
Artículo 271. Simultaneidad de usos 127

CAPÍTULO II USO RESIDENCIAL 127

Artículo 272. Definición y clases 127

CAPÍTULO III USO INDUSTRIAL 128

Artículo 273. Definición y clases 128
Artículo 274. Categorías del uso industrial en función de su compatibilidad 129
Artículo 275. Industrias compatibles con la zonificación residencial 129
Artículo 276. Industrias que requieren zonificación industrial específica 130
Artículo 277. Regulación del uso industrial 130
Artículo 278. Vertidos industriales 130
Artículo 279. Niveles de industria 130
Artículo 280. Instalaciones de suministro de carburantes para automóviles 130

CAPÍTULO IV USO TERCIARIO 131

Artículo 281. Definición y clases 131
Artículo 282. Hospedaje 131
Artículo 283. Comercio 131
Artículo 284. Oficinas 132
Artículo 285. Recreativo 132
Artículo 286. Hostelería 132

CAPÍTULO V EQUIPAMIENTO COMUNITARIO 133

Artículo 287. Definición y clases 133

CAPÍTULO VI PARQUES Y JARDINES PUBLICOS 134

Artículo 288. Definición y clases 134
Artículo 289. Condiciones de aplicación 135
Artículo 290. Parques urbanos y jardines 135
Artículo 291. Ordenación de espacios libres y jardines 135
Artículo 292. Servidumbres 136

CAPÍTULO VII TRANSPORTE Y COMUNICACIONES 136

Artículo 293. Definición y clases 136
Artículo 294. Condiciones de aplicación 136
SECCIÓN 1º. RED VIARIA 136
Artículo 295. Clasificación de la red viaria 136
Artículo 296. Condiciones de desarrollo de la red viaria 136
Artículo 297. Condiciones específicas de las vías públicas 137
Artículo 298. Regulación de caminos 137
Artículo 299. Vías pecuarias 137
Artículo 300. Servidumbre y afecciones de carreteras, caminos y vías primarias 137
SECCIÓN 4º APARCAMIENTOS 138
Artículo 301. Definición 138
Artículo 302. Reservas de espacios para aparcamientos 138
Artículo 303. Reservas de aparcamiento por usos 138
CAPÍTULO VIII SERVICIOS TÉCNICOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS 139
Artículo 304. Definición 139
Artículo 305. Localización 139
Artículo 306. Centrales de telefonía 139
Artículo 307. Líneas aéreas de Alta Tensión 139
Artículo 308. Servidumbres 144
CAPÍTULO IX USO GANADERO 144
Artículo 308 bis. Localización 140
TÍTULO UNDÉCIMO. CONDICIONES PARTICULARES U ORDENANZAS DE LAS DISTINTAS ZONAS DEL SUELO URBANO 141
CAPÍTULO I DISPOSICIONES PRELIMINARES 141
Artículo 309. Condiciones Particulares u Ordenanzas de Zona. 141
Artículo 310. Alteración de las Condiciones Particulares. 141
Artículo 311. Zonas. 141
CAPÍTULO II CASCO URBANO 141
Artículo 312. Definición y objetivos. 141
Artículo 313. Delimitación. 142
Artículo 314. Unidad Edificatoria. 142
Artículo 315. Condiciones particulares de parcelación. 142
Artículo 316. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela. 143
Artículo 317. Condiciones Particulares de Ocupación, Edificabilidad y Altura. 143
Artículo 318. Protección del Arbolado. 143
Artículo 319. Condiciones particulares de uso. 144
CAPÍTULO III ORDENANZA DE LA ZONA URBANA EN EXTENSIÓN. 144
Artículo 320. Definición y objetivos. 144
Artículo 321. Delimitación. 144
Artículo 322. Condiciones Particulares de Parcelación. 144
Artículo 323. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela. 145
Artículo 324. Condiciones Particulares de Ocupación, Edificabilidad y Altura. 145
Artículo 325. Condiciones Particulares de Estética. 146
Artículo 326. Condiciones Particulares de Uso. 146
CAPÍTULO IV ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL. 146
Artículo 327. Definición y Objetivos. 146
Artículo 328. aplicación. 147
Artículo 329. Condiciones Particulares de Parcelación, Posición y Forma. 147
Artículo 330. Condiciones Particulares de Uso. 147
Artículo 331. Condiciones Particulares ambientales. 148
Artículo 332. Condiciones Particulares de Estéticas. 148
Artículo 333. Condiciones Particulares de Abastecimiento, Vertido y Depuración de agua. 149
Artículo 334. Condiciones Particulares de los Residuos Industriales 150

CAPÍTULO V ORDENANZA DE LA ZONA TERCIARIA....151

Artículo 335. DEFINICIÓN 151
Artículo 336. Delimitación 151
Artículo 337. Condiciones particulares de parcelación.... 151
Artículo 338. Condiciones particulares de edificación 151
Artículo 339. Condiciones particulares de uso.... 155

CAPÍTULO VI ORDENANZA PLAN PARCIAL APROBADO....155

Artículo 339 bis. Definición, delimitación y regulación 155

TÍTULO DUODÉCIMO. ORDENANZAS DE LA EDIFICACION. DEFINICIONES DE CARACTER GENERAL 154

Artículo 340. Parcela y solar 154
Artículo 341. Terreno Natural.... 154
Artículo 342. Definiciones relativas a la edificabilidad 154
Artículo 343. Ocupación de parcela.... 155
Artículo 344. Alineación del Vial.... 155
Artículo 345. Alineación de Edificación.... 155
Artículo 346. Ancho de Vial.... 155
Artículo 347. Retranqueos de la edificación a la alineación 155
Artículo 348. Separaciones mínimas a linderos privados y públicos.... 155
Artículo 349. Manzana 156
Artículo 350. Profundidad edificable 156
Artículo 351. Medianería.... 156
Artículo 352. Reglas sobre medianerías.... 156
Artículo 353. Cuerpos salientes 156
Artículo 354. Elementos salientes.... 157
Artículo 355. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas 157
Artículo 356. Criterios de medición de alturas 157
Artículo 357. Planta Baja 158
Artículo 358. Planta Sótano 158
Artículo 359. Plantas Altas....159
Artículo 360. Normas específicas de la edificación residencial....159
Artículo 361. Normas específicas de la edificación de aparcamientos 161
Artículo 362. Elementos técnicos de las instalaciones....162
Artículo 363. Normativa complementaria para el desarrollo de las alineaciones y rasantes deL Plan....163

ANEXOS 166

* Fichas del suelo Urbano
* Fichas del Suelo Urbanizable
* Magnitudes del Suelo Urbanizable Ordenado por Manzanas
* Fichas de Catálogos (Bienes Protegidos)

TÍTULO PRIMERO. CONTENIDO, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Artículo 1. ANTECEDENTES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

1. El presente Plan General de Ordenación Urbana, (en adelante PGOU), son el resultado de la revisión de las Normas Subsidiarias, aprobadas el 21 de Noviembre de 1986 y de su adaptación primero a la Ley 13/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (RCL 1998, 959), y los preceptos vigentes del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de conformidad con lo establecido en su Disposición Transitoria Séptima, y posteriormente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. El PGOU sustituyen plenamente, en lo que se refiere al término municipal de Burguillos, al precedente documento de Planeamiento, el cual queda derogado para dicho ámbito a la entrada en vigor del mismo, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en este Plan o que resultaran procedentes al amparo de la Ley de Ordenación Urbana de Andalucía.

3. Del mismo modo quedan sin efecto los instrumentos de Planeamiento y Gestión aprobados para el desarrollo de las referida Normas Subsidiarias.

Artículo 2. NATURALEZA Y ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

El PGOU de Burguillos tiene por objeto la ordenación integral del territorio del municipio, a cuyos efectos y de conformidad con la legislación urbanística vigente:

a) Define los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio.

b) Clasifica el suelo, estableciendo el régimen jurídico correspondiente a cada clase y categoría de éste.

c) Delimita, directamente o por medio de los instrumentos urbanísticos de planeamiento previstos para su desarrollo, las facultades propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de tales facultades.

d) Regula los mecanismos previstos en la legislación urbanística vigente para intervenir el mercado del suelo de acuerdo a la función social de la propiedad.

Artículo 3. DOCUMENTACIÓN DE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA: CONTENIDO Y VALOR DE SUS ELEMENTOS

El PGOU está integrado por los siguientes documentos:

1. La MEMORIA, con sus anexos, señala los objetivos generales y expresa y justifica los criterios seguidos para adoptar sus determinaciones. Se divide en Memoria Justificativa e Informativa, Memoria de Ordenación.

   a) Memoria de Información tienen un carácter informativo y manifiesta cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas deel Plan.

   b) La Memoria de Ordenación. Señala los objetivos generales de la ordenación, expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. La Memoria de Participación forma parte de la referida Memoria de Ordenación.

   Es el instrumento básico para la interpretación de las Normas en su conjunto y sirve para resolver los conflictos entre los distintos documentos o determinaciones del Normas.

2. La NORMATIVA URBANÍSTICA (NU), constituyen el cuerpo normativo de la ordenación urbanística del municipio de Burguillos. se divide en tres apartados.

   a) Régimen Urbanístico, contiene el articulado de la normativa urbanística del PGOU, regulando el régimen jurídico a que quedan sometidas las distintas clases de suelo.

   b) Ordenanzas, regula las condiciones generales y particulares de la edificación.

c) Fichas Reguladoras, contiene las fichas de los ámbitos de Planeamiento, así como los de las áreas de reparto.

Prevalece sobre los restantes documentos el de Normas para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del Ordenamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas clases de categorías de suelo y los aprovechamientos admisibles sobre el mismo.

3. PLANOS:

A) Planos de Información

01	SITUACIÓN	1/100.000
02	ENCUADRE	1/30.000
03	GEOLOGÍA	1/30.000
04	HIDROLOGÍA SUPERFICIAL	1/30.000
05	USOS DEL SUELO	1/30.000
06	PAISAJE	1/30.000
07	PROCESOS Y RIESGOS	1/30.000
08	INCIDENCIAS TERRITORIALES	1/30.000
09	UNIDADES AMBIENTALES	1/30.000
10	CALIDAD AMBIENTAL Y DEFICIT AMBIENTALES	1/30.000
11	CALIDAD AMBIENTAL Y UNIDADES AMBIENTALES	1/30.000
12	PARCELARIO	1/2.500
13	ALTURA Y EDIFICACIONES	1/2.500
14	USOS Y EQUIPAMIENTOS	1/2.500
15	TIPOS DE CALZADA	1/2.500
16	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	1/2.500
17	RED DE SANEAMIENTO	1/2.500
18	ALUMBRADO PÚBLICO Y SUMINISTRO ELÉCTRICO	1/2.500
19	FOTOPLANO	S/E
20	ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO	1/2.500

B) Planos de Ordenación.

a) Plano de Estructura General y Orgánica, Clasificación del Suelo y Determinaciones del Suelo No Urbanizable a escala 1: 10.000. Expresan el modelo resultante de la ordenación establecida y la Estructura General y Orgánica del Territorio. Con este contenido sirven de referencia para discernir en caso de duda aquellas propuestas de modificaciones del PGOU que pueden implicar la revisión de las mismas conforme a lo establecido en el Art. 7 de este PGOU. Contienen, además, la clasificación del suelo del término municipal y la totalidad de las determinaciones gráficas sobre el Suelo No Urbanizable. Recoge las determinaciones globales y pormenorizadas y delimita las áreas de especial protección para esta clase de suelo. Como plano de ordenación sus determinaciones prevalecen para esta clase de suelo

b) Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes y Desarrollo del Planeamiento, Gestión a escala 1:2.000. Contiene la clasificación y la zonificación del suelo y el señalamiento de los usos y régimen edificatorio propio de cada zona, las alineaciones y rasantes, así como otras determinaciones sobre desarrollo del planeamiento y posición y forma de las edificaciones. Contiene la división del territorio en áreas de reparto y el señalamiento espacial de los Sistemas Generales y Locales, especificando las formas de obtención de los mismos, así como las delimitaciones de las unidades de ejecución en Suelo Urbano. Es un Plano de Ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

Artículo 4. VIGENCIA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

El PGOU entrará en vigor con la publicación del acuerdo de su Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, una vez publicada su normativa urbanística en el Boletín Oficial de la Provincia.

1. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones, en tanto no se proceda a su revisión.

2. Se deberá estudiar la oportunidad de la Revisión del PGOU si acontecen algunos de las siguientes circunstancias:

   a) Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el término de Burguillos y que así lo disponga o lo haga necesario.

   b) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigiesen una significativamente mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a Sistemas Generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.

c) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren sustancialmente las hipótesis del PGOU en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de ordenación expresados en la Memoria de Ordenación.

d) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del PGOU que den lugar a alteraciones que incidan sustancialmente sobre la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

e) Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política que inspira al PGOU.

Artículo 5. EFECTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

La entrada en vigor del PGOU le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar del Ayuntamiento en cualquier momento información escrita sobre su contenido y aplicación, en la forma que se regula en este PGOU.

b) Ejecutividad, lo que implica por un lado la facultad de emprender la realización de los proyectos y las obras que en el Plan estén previstos y, en general, la habilitación al Ayuntamiento para el ejercicio de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cabal cumplimiento de sus determinaciones.

c) Obligatoriedad, lo que implica el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de las Administraciones Públicas, como para los particulares, así como, la nulidad de las dispensaciones, que se contuviesen en los Planos u Ordenanzas, al margen de las consideraciones generales del Planeamiento. Dicho cumplimiento estricto de sus determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

d) Legitimación de expropiaciones, lo que implica la declaración de la utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de constitución de servidumbres.

Artículo 6. INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

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

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

   Las determinaciones del PGOU se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón a sus contenidos, conforme a lo señalado en el Art. 3, y a sus fines y objetivos, expresados en la Memoria.

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

3. Los datos relativos a los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en Suelo Urbano y Urbanizable, son aproximados teniendo en consideración que obedecen a una medición realizada sobre una base cartográfica a escala 1/2.000. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del PGOU, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales) a la que se aplicará en su caso el índice de edificabilidad definido en la ficha de características correspondiente.

4. Los actos realizados al amparo del texto de una norma del presente PGOU que persigan un resultado prohibido o contrario a dicho Plan o al ordenamiento urbanístico

en general se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.

Artículo 7. REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

El Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, entendida como adopción de nuevos criterios, la cual se podrá producir, no obstante, en cualquier momento, anterior o posterior, si se produjera alguna de las siguientes circunstancias:

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

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

2. Cuando la Administración Estatal o la Autonómica acuerden, en caso de urgencia o excepcional interés público, actuaciones no previstas en el planeamiento, precisen o no éstas de licencia urbanística, salvo que las mismas constituyan un supuesto de modificación.

3. Cuando otras circunstancias sobrevenidas. de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad prevista, lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

Artículo 8. MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

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

2. No se consideran, en principio, modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana:

   a) La delimitación de unidades de actuación y la de áreas de reserva de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo, no previstas expresamente en el PGOU.

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

      En particular, se considerará así los meros ajustes en la delimitación de los instrumentos de Planeamiento y de gestión, siempre que no impliquen reducción de los Sistemas Generales o de los espacios libres.

      Igualmente, se incluyen en este supuesto las alteraciones, por el planeamiento de desarrollo, de las determinaciones no vinculantes del PGOU.

   c) Los acuerdos singulares de interpretación del Plan General de Ordenación y la aprobación de Ordenanzas Especiales, para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, previstas o no en este PGOU.

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

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

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

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

   a) Parciales, aquellas modificaciones que no alteran los Sistemas Generales del territorio, ni afecten a la clasificación del suelo o al Suelo No Urbanizable, cuya Aprobación Definitiva corresponde al Ayuntamiento de Burguillos, en virtud del artículo 22.1 del Decreto 77/1994 que regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

b) Sustanciales, aquellas que afecten a los Sistemas Generales del territorio, a la clasificación del suelo o al Suelo No Urbanizable, cuya aprobación será competencia del Consejero de Obras Públicas y Transportes y se tramitarán según lo dispuesto en el artículo 32 de la LOUA, con las particularidades del Decreto 77/1994 de la Junta de Andalucía.

c) Cualificadas, aquellas que tuvieran por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos, y que se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 4.10º del Decreto 77/1994 de la Junta de Andalucía.

5. Cuando la modificación del Plan pueda afectar al aprovechamiento medio de una o varias áreas de reparto, la Memoria deberá justificar:

a) La pequeña incidencia de la modificación en el valor del aprovechamiento y, por tanto, la innecesariedad de su alteración.

b) Por el contrario, que la modificación incide sustancialmente en el aprovechamiento correspondiente por lo que procede su modificación.

En el segundo caso será necesario fijar nuevamente sus respectivos aprovechamientos, excluyendo:

a) En Suelo Urbano aquellas unidades de actuación que hubiesen alcanzado la fase de Aprobación Definitiva.

b) En Suelo Urbanizable, aquellos sectores que cuenten con Aprobación Definitiva.

c) En cualquier caso, los Sistemas Generales o Locales vinculados para su obtención a las unidades de ejecución o sectores que se encuentren en las anteriores condiciones.

Las unidades de ejecución y los sectores excluidos, así como los sistemas a ellos vinculados, conservarán el aprovechamiento medio que al área de reparto en que se encuentren incluidos les hubiese asignado este Plan General.

6. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las, previsiones y determinaciones contenidas en el Plan, y, en especial, sobre el aprovechamiento medio, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN 1º. PRINCIPIOS GENERALES.-

Artículo 9. PRINCIPIOS DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

Constituyen los pilares básicos de la actividad urbanística los siguientes principios:

a) La función social de la propiedad que delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

b) La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos que la Ley define.

c) La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos y el reparto entre los afectados por la misma de los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, que se producirán en los términos fijados por las Leyes.

d) La utilización del suelo y de las edificaciones que se producirá conforme al presente Plan, en el marco de la legislación de ordenación territorial y urbanística aplicable.

e) Promover la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social.

Además, son de incidencia sectorial en la ordenación urbanística la consecución de los siguientes objetivos:

1. La conservación de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona.

2. La utilización racional de los recursos naturales.

3. La conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.

Artículo 10. COMPETENCIAS

1. El desarrollo, gestión y ejecución del Plan corresponde al Ayuntamiento de Burguillos, directamente o por medio de los órganos constituidos a tal efecto. En todo caso, el mismo se producirá mediante los instrumentos urbanísticos y jurídicos que procedan en función de la clase de suelo de que se trate y de los objetivos que en cada caso se pretendan, y de conformidad al ejercicio municipal de las competencias delegadas por la Junta de Andalucía en virtud del Decreto 77/1994.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración General del Estado y de la Junta de Andalucía el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persiguen.

3. En todo caso, las facultades que supongan ejercicio de autoridad se ejercerán siempre en régimen de Derecho Público y de gestión directa.

Artículo 11. INTERVENCIÓN DE LOS PARTICULARES

1. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento el Ayuntamiento de Burguillos facilitará la participación de los interesados y, en particular, los derechos de iniciativa e información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

2. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del Plan lo aconseja, se suscitará la iniciativa privada en la medida más amplia posible, a través de los sistemas de actuación o mediante concesión.

3. Lo anterior se efectuará respetando la libre concurrencia de los particulares y fomentando la colaboración activa de estos.

SECCIÓN 2º. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.-

Artículo 12. DIVISIÓN DEL SUELO: CLASIFICACIÓN

Por su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, el Plan dividen el suelo de la totalidad del municipio de Burguillos con arreglo a los criterios que a continuación se señalan.

1. Clasificación del suelo.

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

   1.1. Suelo Urbano.

   Comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad a la entrada en vigor del Plan y aquellas otras que, por la ejecución de éste, lleguen a adquirir tal condición en el futuro.

   Se delimita en el plano de ordenación nº 3 "Clasificación del suelo. Núcleo de Población" y se regula específicamente en el Título Quinto de estas.

   1.2. Suelo Urbanizable.

   Se caracteriza por estar destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto. En razón de las previsiones que el Plan establece para su incorporación al proceso de desarrollo urbano.

   El Suelo Urbanizar aparece delimitado en el plano de ordenación nº 3 "Clasificación del suelo. Núcleo de Población" y su régimen jurídico figura en el Título Sexto de estas.

   1.3. Suelo No Urbanizable.

   Es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano, confirmando su valor agropecuario y natural, o que no se precisa para el modelo de crecimiento previsto.

   La delimitación general del Suelo No Urbanizable aparece fijada en el plano de de ordenación nº 3 "Clasificación del suelo. Núcleo de Población" y su régimen jurídico se recoge en el Título Octavo de estas.

2. Suelo de Sistemas Generales (SG).

   Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio. El Plan, en todo caso, adscribe a las distintas clases de suelo los Sistemas Generales por él previstos.

   El señalamiento del suelo de Sistemas Generales figura en el plano de de ordenación nº 3 "Clasificación del suelo. Núcleo de Población". Las condiciones de uso y régimen del suelo de sistemas generales se regulan en el Título Séptimo de estas.

Artículo 13. DIVISIÓN DEL SUELO: CALIFICACIÓN

1. Mediante la calificación, el Plan asignan a cada parte del territorio un uso determinado, con carácter global en las distintas clases de suelo y, complementariamente, con carácter pormenorizado en Suelo Urbano Consolidado y No Urbanizable.

2. Los usos globales se regulan por estas, distinguiendo aquellos de carácter dotacional:

   Los usos de carácter no dotacional son los siguientes:

   a) Residencial.

   b) Industrial intensivo.

c) Industrial extensivo.

d) Terciario.

2.1. Son usos de carácter dotacional los siguientes:

a) Servicios de Interés Público y Social. (SIPS)

b) Deportivo.

c) Dotacional genérico

d) Educativo.

e) Sanitario.

f) Cultural.

Los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad privada o pública, o, en éste último caso, de que formen parte de los Sistemas Generales o constituyan Sistemas Locales.

3. Igualmente se regulan en este Plan, en determinados casos, los usos pormenorizados. La pormenorización de usos, en las áreas de Suelo Urbano remitido a planeamiento especial de reforma interior y en las de Suelo Urbanizable, es función propia del planeamiento especial y parcial correspondiente.

4. La delimitación de los usos se contiene en el plano de "Estructura General y Orgánica. Clasificación". La regulación de los usos globales, así como las condiciones particulares aplicables a los mismos se contienen en el Título Decimoprimero de estas. La regulación de los usos pormenorizados en Suelo Urbano y en Suelo No Urbanizable se incluye en los Títulos Quinto y Octavo respectivamente.

Artículo 14. DIVISIÓN DEL SUELO: ORDENACIÓN.

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

1. En el Suelo Urbano:

En esta clase de suelo, el Plan General de Ordenación Urbanística, establece las siguientes categorías:

A) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos que están urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en la categoría siguiente.

B) Suelo urbano no consolidado, comprende los terrenos que se adscrito a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

a) Carecer de urbanización consolidada por:

1. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

2. Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

b) Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

2. En el Suelo Urbanizable:

Sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes (PP).ya sean de carácter residencial (PPR) o industrial (PPI).

Se establecen en esta clase de suelo las categorías siguientes:

A) Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que forman los sectores para los que el Plan ha establecido directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

B) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previstos, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística.

C) Suelo urbanizable transitorio, integrado por los sectores cuyo planeamiento de desarrollo ha sido aprobado definitivamente: sectores residenciales NO-R2, SU-R5 y OE-R3.

3. En el Suelo No Urbanizable:

El Plan establece directamente su normativa de aplicación, sin perjuicio de la necesidad de redactar determinadas figuras complementarias de planeamiento cuando así se requiera.

Se divide en las siguientes categorías:

a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

b) Suelo No Urbanizable Carácter Rural o Natural.

4. En el suelo de Sistemas Generales:

El Plan ordenan directamente determinados elementos o bien remite la ordenación detallada de los mismos al planeamiento especial o, en su caso, parcial correspondiente.

Artículo 15. DIVISIÓN DEL SUELO: ÁREAS DE REPARTO

1. A fin de definir el contenido normal del derecho de propiedad, el Plan delimitan diversas áreas de reparto de cargas y beneficios (A_R) para el Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable.

Para cada área de reparto el Plan define su aprovechamiento medio respectivo (A_M) que se expresa en metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo y referido, en todo caso, al uso característico de dicha área.

Artículo 16. DIVISIÓN DEL SUELO: UNIDADES DE EJECUCIÓN

1. Sin perjuicio de la posterior delimitación de unidades de ejecución y demás determinaciones de gestión que corresponda adoptar por las figuras de planeamiento de desarrollo (PERI y PP), el Plan determina y delimita los siguientes ámbitos:

a) Unidades de ejecución, en Suelo Urbano no consolidado.

b) Polígonos o Unidades para la gestión de áreas de planeamiento Aprobado, en su caso.

2. La determinación y delimitación de unidades de ejecución o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto en estas. En todo caso, no podrán delimitarse unidades de ejecución en las que la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de cada unidad y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio sobre su superficie, sea superior al diez por ciento (10 por 100) de este último. Dicho cálculo se efectuará, en todo caso, de conformidad con lo dispuesto, para cada clase de suelo, por estas.

En particular, se estará a lo dispuesto en estas para la delimitación de unidades de ejecución en ámbitos de planeamiento especial de reforma interior en Suelo Urbano y sectores de planeamiento parcial en Suelo Urbanizable, así como para la delimitación en Suelo Urbano consolidado de unidades de actuación no previstas por este Plan.

3. Cuando la delimitación esté contenida en los planes no será de aplicación el procedimiento establecido, salvo para su modificación, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la Aprobación Inicial del correspondiente documento de planeamiento.

CAPÍTULO II DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO RÉGIMEN GENERAL.-

Artículo 17. DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS

1. En cumplimiento de los preceptos constitucionales y en congruencia con la función social y utilidad pública de la propiedad privada, el presente Plan otorgan, delimitan y configuran el preciso contenido del derecho de propiedad, condicionando su ejercicio y subordinándolo al interés general, en la forma que las leyes y el planeamiento establecen.

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

3. De conformidad con lo anterior, los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones, en Suelo Urbano y Urbanizable, quedan sometidos a los siguientes deberes básicos:

3.1. Deberes relativos al planeamiento.

Es deber de los propietarios de terrenos y construcciones incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento y desde la aprobación del mismo. Su contenido se desarrolla en este Capítulo Segundo, e implica los siguientes deberes legales:

a) Redactar, en su caso, las figuras de planeamiento de desarrollo.

b) Incorporarse al proceso de urbanización y edificación.

3.2. Deberes relativos a la ejecución del planeamiento.

La utilización del suelo, y en especial su urbanización y edificación, debe producirse en la forma y con las limitaciones establecidas en este Plan, por remisión de la legislación aplicable territorial y urbanística, y de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios. Su contenido se desarrolla en este Capítulo II, e implica los siguientes deberes legales:

a) Ceder suelo dotacional.

b) Ceder suelo con aprovechamiento lucrativo.

c) Equidistribuir.

d) Urbanizar.

e) Solicitar licencia.

f) Edificar.

3.3. Deberes relativos a la propiedad de bienes inmuebles.

Igualmente quedan sometidos los propietarios al cumplimiento de los deberes relativos a la edificación, y en concreto los referidos al uso, conservación, protección y rehabilitación de la misma en tanto que resultado final del proceso del planeamiento. Su contenido se desarrolla en este Capítulo II, e implica los siguientes deberes legales:

a) Uso.

b) Conservación.

c) Rehabilitación.

d) Protección.

Artículo 18. PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES

1. Los deberes básicos de los propietarios, relacionados en el artículo anterior, deberán ejercitarse respetando en todo caso:

a) Los programas y orden de prioridades contenidos en los planes para los deberes relativos al planeamiento y a su ejecución.

b) Los plazos previstos en las órdenes municipales para la ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento de los deberes básicos relativos a la propiedad de bienes inmuebles.

2. En defecto de previsión expresa en los anteriores documentos se aplicarán los plazos establecidos en la legislación urbanística vigente que tendrán, en todo caso, carácter supletorio.

Artículo 19. INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES BÁSICOS

1. En todos los supuestos expresamente previstos en este Título, la infracción por los propietarios de dichos deberes generales o de los plazos previstos para el cumplimiento de los mismos facultará al Ayuntamiento a la expropiación o sometimiento al régimen de venta forzosa, con carácter sancionador, por incumplimiento de la función social de la propiedad del terreno o construcción afectado.

2. La aplicación de las sanciones previstas exigirán del Ayuntamiento, en todo caso, la apertura de expediente administrativo municipal que resolverá motivadamente sobre el incumplimiento del deber o del plazo establecido para el mismo. Dicha resolución se ajustará a las siguientes reglas:

   a) Será necesaria la previa audiencia al interesado, sin cuya condición no cabe resolución administrativa declarando el incumplimiento del deber o de los plazos correspondientes.

   b) Simultáneamente a la declaración de incumplimiento el Ayuntamiento decidirá las medidas a adoptar resolviendo sobre la aplicación, en su caso, de la expropiación o la sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo y en estas Normas.

SECCIÓN 1º. DEBERES Y DERECHOS RELATIVOS AL PLANEAMIENTO.-

Artículo 20. OBLIGACIÓN DE LOS PARTICULARES DE REDACTAR PLANEAMIENTO

1. Los particulares podrán redactar y presentar al Ayuntamiento las figuras de planeamiento de desarrollo de el presente Plan, en los casos y de conformidad a lo establecido en el mismo.

2. Cuando el presente Plan establezcan la iniciativa particular para la formulación de las correspondientes figuras de planeamiento de desarrollo, los propietarios afectados estarán obligados a redactar y presentar ante el Ayuntamiento dichas figuras, en los plazos establecidos de conformidad, en todo caso, con lo establecido por la legislación urbanística aplicable.

   Todo ello sin perjuicio de la facultad municipal de proceder por sí mismo a la redacción de dicho planeamiento, bien en los casos previstos en este Plan o, anticipadamente cuando las razones de utilidad pública o interés social lo hagan conveniente.

   Dicha obligación alcanza, igualmente, a aquellas figuras complementarias reguladas en el Capítulo II del Título Tercero de estas Normas, estén previstas en el Plan o en el planeamiento de desarrollo del mismo.

3. De igual modo, los particulares podrán formular las figuras de planeamiento de desarrollo que el presente Plan establezcan de iniciativa pública, previa conformidad municipal, y siempre que se garantice el cumplimiento de todos los objetivos y plazos señalados en el mismo.

   En este caso, se deberá presentar con carácter previo un Avance del planeamiento en el que se exprese el modo en que dichos compromisos deban quedar garantizados.

Artículo 21. INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE REDACTAR EL PLANEAMIENTO

El incumplimiento por los particulares del deber de redactar el planeamiento facultará a la Administración bien a su formulación o bien a la adopción de las medidas previstas con carácter general en este Título.

Artículo 22. CONSECUENCIAS DE LA APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO

1. La aprobación del planeamiento preciso, según la clase de suelo de que se trate, implica para los propietarios afectados:

   a) La adquisición del derecho a urbanizar, entendiendo por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructura fijados en este Plan para que adquiera la condición de solar.

   b) La obligación de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio y, en concreto, del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos y condiciones establecidos en los planes de etapas del planeamiento de desarrollo.

   Los plazos computarán desde la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución.

   El instrumento de planeamiento a que se refiere el punto anterior, será:

   a) En Suelo Urbano: Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle.

   b) En Suelo Urbanizable: Plan Parcial.

2. El derecho a urbanizar se entiende sin perjuicio de la necesidad de cumplir cualquier otra determinación que establezca el presente Plan la legislación urbanística y, en concreto, requerirá la previa aprobación de Plan Especial, Proyecto de Urbanización o cualquier otro instrumento que condicione su ejercicio.

3. Una vez adquirido el derecho a urbanizar, será posible la modificación o revisión del planeamiento de desarrollo antes del transcurso de los plazos establecidos para el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución.

   No obstante si dicha alteración se produce una vez alcanzada la fase de procedimiento a que se refiere el Art. 182 será preciso indemnizar, por la Administración, la reducción del aprovechamiento urbanístico en la cuantía del mismo.

SECCIÓN 3º. DEBERES Y DERECHOS RELATIVOS A LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.-

Artículo 23. OBLIGACIONES DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN

Los propietarios de suelo afectados por la ejecución del planeamiento tienen el deber de ceder, equidistribuir y urbanizar en los plazos previstos en el propio planeamiento. Dicho deber se ejercitará de conformidad a lo establecido en los artículos siguientes.

Artículo 24. CESIÓN DE TERRENOS

Los propietarios de suelo tienen el deber de ceder:

a) Los terrenos destinados a dotaciones públicas, y en particular la superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, y los terrenos previstos por la Ley del Suelo y sus Reglamentos y, en su caso, el Plan.

   A estos efectos y en cumplimiento con la Ley y sus Reglamentos, el planeamiento de desarrollo establecerá el carácter público o privado de las dotaciones o reservas que se prevean. En ausencia de determinaciones concretas al respecto las dotaciones y reservas se entenderán públicas.

b) Los terrenos donde se localice el aprovechamiento lucrativo correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación por el propietario.

   En todo caso, el propietario podrá adquirir dicho aprovechamiento lucrativo mediante el pago de su valor urbanístico, en los casos y condiciones que se establecen en este Plan.

   Dichas cesiones se instrumentarán, en cada clase y categoría de suelo, mediante los procedimientos recogidos en los correspondiente Títulos de estas Normas y con el alcance que en cada caso se expresa.

Artículo 25. EQUIDISTRIBUCIÓN

1. Los deberes y cargas inherentes a la ejecución serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento.

2. La distribución equitativa de los beneficios y cargas se instrumenta:

   a) Cuando se actúa a través de unidades de ejecución, mediante el cumplimiento de las obligaciones que derivan del sistema de actuación que corresponda.

   b) Cuando se actúa asistemáticamente, mediante los procedimientos establecidos en estas Normas.

Artículo 26. URBANIZACIÓN

1. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística tienen el deber de urbanizar. Dicho deber implica, en principio, la obligación de sufragar los costes de urbanización de los correspondientes terrenos.

   El Ayuntamiento o los propietarios de terrenos exteriores a una unidad de ejecución a los que se les adjudiquen aprovechamiento en la misma, participarán en dichos costes en proporción a los aprovechamientos que le correspondan.

2. Asimismo, los propietarios de terrenos estarán obligados al deber adicional de ejecutar, además de costear, por si mismos la urbanización de los terrenos en los casos previstos expresamente en este Plan y, en particular, siempre que:

   a) En Suelo Urbano, el terreno esté incluido en una unidad de actuación.

   b) El sistema de actuación elegido, dentro de una unidad de ejecución, fuese el de compensación.

3. En cualquier caso, corresponde a los propietarios de suelo costear las obras de urbanización, previstas en los planes y proyectos, que el Ayuntamiento considere conveniente ejecutar de modo anticipado y unitario, pero sólo en la cuantía que sea de interés para los respectivos terrenos.

4. El alcance y contenido del deber de urbanizar se establece, para cada clase y categoría de suelo, en los correspondientes Títulos de estas Normas.

Artículo 27. INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN

1. El incumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos previstos implica la no adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, quedando extinguido el derecho a urbanizar.

2. La resolución que declare dicho incumplimiento se ajustará a lo previsto en el punto 2 del artículo 19 de estas Normas, en consecuencia, se dictará previa audiencia del interesado y resolverá sobre la procedencia de la aplicación de la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno.

   En el sistema de cooperación el incumplimiento del deber de urbanizar permite al Ayuntamiento optar alternativamente por la exacción, por vía de apremio, de las correspondientes cuotas de urbanización.

3. Los terrenos se valorarán de conformidad a lo establecido en la Ley de Ordenación Urbana de Andalucía.

4. Sin perjuicio de lo previsto en el punto 1 de este artículo, se garantizarán en cualquier caso los derechos de los propietarios no responsables del incumplimiento y, en concreto, cuando se hubiese fijado el sistema de compensación y transcurran los plazos previstos para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico sin que se hubiesen cumplido los deberes correspondientes se estará a los dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en cuyo caso:

   a) La Administración actuante procederá a sustituir el sistema por el de cooperación o expropiación.

   b) Los propietarios que, en dicho momento, ofrezcan constituir depósito o prestar aval por un importe equivalente al 25% 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.

Artículo 28. CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN

1. El cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento implica:

   a) La adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada, o su equivalente económico.

   b) La obligación de solicitar licencia de edificación en los plazos fijados por el planeamiento correspondiente.

2. Corresponde a los propietarios, en todo caso, acreditar el cumplimiento de los expresados deberes, de conformidad a los siguientes criterios:

   a) Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de compensación, los propietarios adquirirán el derecho al aprovechamiento urbanístico mediante la efectiva urbanización de los terrenos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución en los plazos previstos.

   b) Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación, los propietarios adquirirán el derecho al aprovechamiento urbanístico por el cumplimiento de las cargas y deberes inherentes al sistema.

   c) En Suelo Urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en una unidad de ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido, a los solos efectos de viabilizar las transferencias de aprovechamiento, por la aprobación del planeamiento preciso en cada caso.

   d) En suelo urbanizable deberá acreditarse la ejecución efectiva de los Sistemas Generales que le correspondan, o la aportación económica que se derive del Aprovechamiento si no se ejecutase directamente.

Artículo 29. CONTENIDO DEL DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

1. Aprovechamiento objetivo (A_O) es el permitido por las presente Plan o sus instrumentos de desarrollo sobre un terreno. Se determina en base al uso, intensidad y, en su caso, tipología edificatoria atribuidos a dicho terreno.

2. El aprovechamiento medio se define como la superficie construida del uso y, en su caso, tipología edificatoria característica del área de reparto para cada metro cuadrado de suelo de dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías mediante la asignación de los correspondientes coeficientes de ponderación.

   El aprovechamiento medio es fijado por el presente Plan, en Suelo Urbano y Urbanizable, no pudiendo ser alterado por ningún otro instrumento de planeamiento o gestión.

3. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación o aprovechamiento subjetivo (A_S) por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 90 por 100 del aprovechamiento medio del área de reparto en que se encuentre.

4. El ajuste entre el aprovechamiento subjetivo y el medio permitido por el planeamiento se producirá en la forma regulada en el siguiente artículo.

Artículo 30. AJUSTE DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO Y EL SUBJETIVO

1. El ajuste entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo por el conjunto de propietarios de la unidad de actuación se efectuará en el instrumento redistributivo de cargas y beneficios en la forma establecida en los artículos 107 y siguientes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

   El derecho al aprovechamiento urbanístico de cada uno de los propietarios se concretará, dentro de dicha unidad de ejecución, adjudicando las parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación que procedan.

2. El otorgamiento de la licencia implicará:

a) La adquisición del derecho a edificar que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico atribuido en la licencia, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable

b) La obligación de edificar en los plazos previstos, a cuyo efecto el acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras de conformidad, en su caso, con estas Normas.

3. La denegación de licencia por causa imputable al titular del terreno implicará la no adquisición del derecho a edificar, y conlleva idénticas consecuencias y trámites que las establecidas en el punto 2 del artículo 32.

4. Lo establecido en los puntos 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 establece la legislación urbanística y estas Normas.

Artículo 31. OBLIGACIÓN DE SOLICITAR DE LICENCIA

1. La solicitud de licencia exige la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico y por consiguiente el cumplimiento previo de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

   En concreto, se precisa de la previa conversión de la parcelas en solares lo que será de aplicación en todo caso, incluso en Suelo Urbano no incluido en unidad de ejecución.

2. No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación y urbanización simultáneas cuando se garantice, de acuerdo a lo previsto en los Títulos Quinto y Sexto de estas Normas, la urbanización de los terrenos.

   En este caso, la adquisición definitiva del derecho al aprovechamiento urbanístico y del derecho a edificar queda subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

Artículo 32. INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE SOLICITAR LICENCIA

1. La no solicitud de licencia de edificación en el plazo fijado en el planeamiento implicará la apertura de expediente administrativo municipal que resolverá sobre la procedencia de declarar dicho incumplimiento.

2. La declaración del incumplimiento implica:

   a) Los terrenos se valorarán, en todo caso, con arreglo a la reducción en un cincuenta por ciento (50 por 100) del aprovechamiento urbanístico.

   b) La Administración debe resolver sobre la aplicación, en su caso, de la expropiación o la sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos.

3. A igual régimen se estará caso de que la solicitud de licencia se verifique sin el cumplimiento previo de los correspondientes deberes urbanísticos, salvo lo dispuesto en el punto 2 del artículo 31 de estas Normas.

Artículo 33. CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE SOLICITAR LICENCIA

1. Solicitada licencia de edificación, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su otorgamiento, comprobando que se cumplen los requisitos señalados en el Art. 113 de estas Normas.

2. El otorgamiento de la licencia implicará:

   a) La adquisición del derecho a edificar que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico atribuido en la licencia, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable

   b) La obligación de edificar en los plazos previstos, a cuyo efecto el acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras de conformidad, en su caso, con estas Normas.

3. La denegación de licencia por causa imputable al titular del terreno implicará la no adquisición del derecho a edificar, y conlleva idénticas consecuencias y trámites que las establecidas en el punto 4 del artículo 32.

4. Lo establecido en los puntos 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 establece la legislación urbanística y estas Normas.

Artículo 34. CONTENIDO DEL DERECHO A EDIFICAR

1. La obtención de licencia atribuye al propietario el derecho a materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente al proyecto presentado, el cual no podrá ser en ningún caso superior al aprovechamiento real permitido por el planeamiento, ni inferior al mínimo establecido en el mismo.

2. Lo anterior se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en el punto 4 del artículo 36 de estas Normas.

Artículo 35. OBLIGACIÓN DE EDIFICAR

Consiste en ejecutar la edificación conforme a los plazos previstos en la correspondiente licencia, de conformidad con las determinaciones de la misma y con el ordenamiento urbanístico.

Artículo 36. INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICAR

1. El incumplimiento del deber de edificar en los plazos fijados por la licencia implica, para el interesado, la imposibilidad de adquirir el derecho a la edificación quedando extinguido el derecho a edificar.

   Ello exige declaración formal, previo expediente tramitado con audiencia del interesado, que resolverá sobre:

   a) La extinción del derecho a edificar, lo que implica para el interesado la imposibilidad de 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.

   b) En dicho caso, se resolverá sobre la aplicación de la expropiación o la venta forzosa de los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas.

2. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatible con el planeamiento podrá ser objeto de legalización de conformidad con lo dispuesto en la LOUA.

3. La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

   La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia, e implicará:

   a) 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.

   b) En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia en el plazo fijado por la legislación urbanística vigente, computándose desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

4. Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera 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.

Artículo 37. CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICAR

La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística implica:

   a) La adquisición del derecho a la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística. La edificación queda incorporada al patrimonio de su titular

   b) La obligación del propietario de cumplir los deberes relativos a la edificación y que se contienen en la siguiente Sección.

SECCIÓN 4º. DEBERES Y DERECHOS RELATIVOS A LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES.-

Artículo 38. OBLIGACIÓN DE USO

1. Los propietarios de bienes inmuebles tienen el deber de destinar efectivamente los terrenos y construcciones al uso establecido en estas Normas, en su planeamiento de desarrollo o en las licencias que a su amparo se concedan.

2. El cumplimiento de este deber está igualmente sometido a los plazos, en su caso, previstos en estas Normas.

3. Cuanto se establece en la presente Sección respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin prejuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación vigente.

Artículo 39. OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN

1. Se consideran contenidas en el límite del deber de conservación regulado por el capítulo V de la LOUA

   1.1. Los trabajos y obras que afecten a terrenos, urbanizaciones particulares, carteles, edificios, construcciones e instalaciones de toda clase y que tengan por objeto:

   a) El mantenimiento de los mismos en las condiciones particulares de seguridad, salubridad y ornato público que les sean propias.

   b) La reposición a sus condiciones preexistentes de seguridad salubridad y ornato públicos, consolidando o reparando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

   En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las que aseguren el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las mismas y la reposición habitual de sus componentes.

   c) En todo caso, dotar a los terrenos e inmuebles de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato públicos que se definen en el artículo siguiente.

   1.2. Aún cuando no se deriven del presente Plan ni de ninguno de sus instrumentos del desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico, al amparo del artículo 156 de la LOUA, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

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

   En este caso podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma.

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

   1.3. El Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias reguladas en este artículo con indicación de los plazos para su realización.

Artículo 40. CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO

1. En relación a las infraestructuras se consideran condiciones mínimas de conservación las siguientes:

   a) En urbanizaciones, correrá a cuenta de los propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, redes de alumbrado, y la de los restantes elementos que configuren la urbanización, incluido el mantenimiento de las correspondientes dotaciones locales, en su caso.

   A estos efectos, los instrumentos de planeamiento de detalle estudiarán y determinarán, en su caso, la obligatoriedad de constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para el ámbito comprendido en los mismos.

En todo caso, los propietarios de urbanizaciones de iniciativa particular, estarán obligados a constituir la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

b) El propietario de cada parcela asumirá la responsabilidad del mantenimiento de las acometidas de las redes de servicio, asegurando el correcto estado de funcionamiento de las mismas.

Para aquellos Suelos Urbanos consolidados que no dispongan de instrumentos de planeamiento específico, el Ayuntamiento estudiará y determinará, en su caso, ya sea de oficio o a petición de los interesados, comunidades de propietarios, asociaciones de vecinos u otros colectivos afectados, la obligatoriedad de constitución de dichas Entidades de Conservación.

2. En solares, el propietario del mismo deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

a) Vallado. Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla según se determina en las presentes Normas.

b) Tratamiento de la superficie. Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

c) Limpieza y salubridad. El solar deberá estar permanentemente limpio y desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

3. En construcciones serán mínimas las siguientes condiciones:

a) Condiciones de seguridad o estabilidad técnica total de la edificación o sus elementos adosados.

Los elementos estructurales deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar a las cimentaciones. En particular deberá garantizarse la protección de la estructura frente a la acción del fuego. Deberán conservarse, igualmente, los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos estancos al paso del agua, y de modo que no ofrezcan riesgo de caídas a las personas y a los bienes.

b) Condiciones de salubridad e higiene de todas las instalaciones.

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garanticen su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Se deberá mantener, tanto el edificio como sus espacios libres, con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de control de emisiones de humos y partículas.

Los servicios propios de las viviendas y comunidades de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de calderas, etc., deberán adecuarse a las disposiciones legales en vigor, y el Ayuntamiento podrá exigir las medidas correctoras y establecer para los almacenamientos las limitaciones que se consideren necesarias, para evitar molestias o peligros para las personas o los bienes.

c) Condiciones de ornato o decoro público.

La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Artículo 41. COSTEAMIENTO DE LAS OBRAS DE CONSERVACIÓN

1. Las obras de conservación de construcciones, edificaciones e instalaciones correrán a cargo de los propietarios si las mismas se contuvieran dentro del límite del deber de conservar, definido conforme a lo dispuesto en los artículos 39 y 40.

En todo caso, correrán a cargo de los propietarios de los inmuebles, las obras que no excedan en su cuantía del cincuenta por ciento (50 por 100) del valor actual del mismo.

2. Las obras ordenadas por motivos de interés estético o turístico se atendrán a los mismos criterios del punto anterior.

3. La conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios correspondientes a las obras de urbanización, en tanto no sean recibidas por el Ayuntamiento, será de cuenta y con cargo a los propietarios o entidad promotora, en su caso.

   Una vez recibidas por el Ayuntamiento, la conservación de las obras de urbanización correrá a cargo de los propietarios, constituidos en su caso en Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación y dentro de los límites temporales que al efecto se establezcan cuando así se imponga por el planeamiento o, en su caso, por las bases del concurso, acuerdo de adjudicación o resulte expresamente de cualquier disposición legal.

   La obligación de los compradores de parcelas de adherirse a la Entidad Colaboradora de Conservación, en los casos en que fuera exigible, se hará constar mediante inscripción registral como carga de la finca.

Artículo 42. OBLIGACIÓN DE REHABILITAR

1. Los propietarios de inmuebles están sometidos al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana. Igualmente están obligados a realizar las obras de rehabilitación previstas en los planes, normas y órdenes de ejecución derivados de los mismos.

2. En ese sentido, se definen como obras de rehabilitación las obras mínimas e imprescindibles para poder habilitar el inmueble con las condiciones legales necesarias y suficientes de higiene, instalaciones y seguridad, incluso cuando dicha rehabilitación exija obras de reestructuración, cimentación, consolidación o reposición de elementos portantes y cuya cuantía no supere el cincuenta por ciento (50 por 100) del valor de reposición del inmueble.

Artículo 43. COSTEAMIENTO DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde este alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento u otras Administraciones públicas cuando lo rebasaren o redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Artículo 44. EJECUCIÓN SUBSIDIARIA POR EL AYUNTAMIENTO

De conformidad con el artículo 156 de la LOUA, cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación o rehabilitación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido en estas Normas.

Artículo 45. PROCEDENCIA DE LA DECLARACIÓN DE RUINA

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del número 2 del artículo 157 de la LOUA, con las siguientes precisiones:

a) Agotamiento generalizado de los elementos estructurales.

   Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida. Incurren en la consideración de agotamiento generalizado aquellos supuestos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio (1/3) de la totalidad de los mismos.

   La determinación de la extensión a que se refiere el apartado anterior se llevará a cabo mediante las siguientes reglas:

   1.ª El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales calculándose la proporción de cada uno de los elementos en relación con el total de forma porcentual.

   2.ª Asimismo, se fijará la proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada, igualmente, en forma porcentual.

   3.ª Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado 2º y los porcentajes de los elementos estructurales a que se refiere el apartado 1º.

b) Obras de reposición.

Son obras de reposición las que devuelven el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquél que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

El coste de ejecución de la reposición se determinará por medio de proyecto técnico adecuado, y de acuerdo a las siguientes reglas:

1.ª La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que haya sufrido la edificación.

2.ª La depreciación se determinará a través de coeficientes de uso, antigüedad y estado de conservación.

3.ª A los bienes catalogados conforme a la LOUA, los declarados Bien de Interés Cultural o los que puedan alcanzar esta declaración por tener expediente incoado, no les será aplicado coeficiente alguno de depreciación.

4.ª En todo caso, las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

c) Relación con la ordenación.

La simple disconformidad con el Plan o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida expresamente como determinación del Plan o instrumento que lo desarrolle.

Artículo 46. DECLARACIÓN DE RUINA

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición. Si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.

b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, adoptando las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la propia resolución debe determinar.

2. La declaración en estado ruinoso de una edificación, o parte de la misma, implica las adopción de las siguientes medidas:

1.ª La inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar.

2.ª La obligación del propietario de:

a) Demoler y sustituir total o parcialmente la edificación salvo en el supuesto de que el inmueble esté sujeto a rehabilitación forzosa, o el propietario opte voluntariamente por la rehabilitación. La demolición correrá, en su caso, subsidiariamente a cargo del Ayuntamiento si el propietario incumple su obligación.

b) Rehabilitar el inmueble, cuando no proceda la demolición.

La no solicitud en plazo de licencia de sustitución, previa demolición, o de rehabilitación implicará la aplicación del régimen de venta forzosa al inmueble.

Las medidas anteriores lo serán sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido el propietario

como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

3. Si el coste de ejecución de las obras de conservación del inmueble permitiera la declaración del estado de ruina, por exceder del límite del deber de conservación, pero existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran el mantenimiento del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por:

   a) Declarar el estado de ruina.

   b) Subvencionar el exceso del coste de la reparación, imponiendo la rehabilitación forzosa y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Artículo 47. INAPLICABILIDAD DE LA DEMOLICIÓN

1. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble que se encuentre en algún supuesto de rehabilitación forzosa no habilita, obliga ni implica, en ningún caso, la obligación de demoler y si únicamente la obligación de adoptar las medidas pertinentes en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

   En particular, se entenderá que concurre causa de rehabilitación forzosa cuando se trate de un bien singularmente protegido y catalogado por un plan o norma urbanística o incurso en alguno de los supuestos de protección previstos en la legislación del Patrimonio o cuando se hubiesen apreciado por el Ayuntamiento la concurrencia de las razones a que hace mención el apartado 3 del artículo anterior.

2. En este sentido quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaran o desmontaran un edificio o elemento arquitectónico objeto de conservación o rehabilitación, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.

Artículo 48. URGENCIA Y PELIGRO INMINENTE

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración del estado de ruina de un inmueble no impedirá, en los supuestos contemplados en la LOUA, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

Artículo 49. OBLIGACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE PROTECCIÓN

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones están obligados al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y del patrimonio histórico que se recogen en el Título Noveno de estas Normas.

SECCIÓN 5º. REGISTRO DE DEBERES Y DERECHOS.-

Artículo 50. REGISTRO DE FACULTADES URBANÍSTICAS

1. El Ayuntamiento podrá formar un Registro de Facultades Urbanísticas donde se recogerá el régimen urbanístico aplicable a fincas, unidades de ejecución y sectores de planeamiento.

2. El registro contendrá como mínimo los siguientes datos:

   a) Identificación urbanística y catastral de la finca, unidad de ejecución o sector.

   b) Aprovechamiento medio del área de reparto en que se encuentre.

   c) Grado de adquisición de facultades urbanísticas, de conformidad con lo establecido en este Título, con indicación de la fecha de adquisición de las mismas.

3. Dicho Registro se coordinará con el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar y en con el Registro de Transferencias de Aprovechamientos.

TÍTULO TERCERO. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN 1º. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN.-

Artículo 51. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

1. Para el desarrollo y ejecución del Plan, y con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

   a) Instrumentos de ordenación.

      Se denominan instrumentos de ordenación aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones del Plan o del planeamiento territorial, y se tratan en el Capítulo II de éste Título.

   b) Instrumentos de gestión.

      Se denominan instrumentos de gestión, o de ejecución jurídica del planeamiento, aquellos cuya finalidad es posibilitar el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, rescatar las plusvalías correspondientes a los entes públicos, posibilitar la obtención de los terrenos destinados a dotaciones públicas y, en su caso, distribuir la carga derivada de las obras de urbanización necesarias. Dichos instrumentos son recogidos en el Capítulo III de éste Título.

   c) Instrumentos de ejecución material.

      Se denominan instrumentos de ejecución material todos aquellos proyectos técnicos, cuyo objeto es posibilitar la realización de las actividades de uso, urbanización o edificación de los terrenos. Los mismos se incluyen en el Capítulo IV de éste Título.

   d) Instrumentos de protección.

      Se denominan instrumentos de protección todos aquellos cuya finalidad es la protección, conservación y regulación del patrimonio histórico y arquitectónico, del medio físico o natural y del medio urbano. Los mismos se regulan en el Capítulo V de éste Título.

2. La base cartográfica de todos los planos de información y de proyecto de los instrumentos a que hace referencia este Título se referirá, siempre, a la red local municipal de coordenadas U.T.M. y en la escala en cada caso procedente.

SECCIÓN 2º. REGISTRO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.-

Artículo 52. REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Se formalizará el correspondiente registro, donde se inscribirán, como mínimo:

a) Los acuerdos de Aprobación Definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión.

b) Las sentencias y resoluciones administrativas que afecten a los instrumentos a que se refiere el apartado anterior.

c) Los convenios urbanísticos.

CAPÍTULO II INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

SECCIÓN 1º. CLASES.-

Artículo 53. CLASES DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

1. El desarrollo del Plan se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento:

   a) Planes Parciales de Ordenación, directamente para el Suelo Urbanizable.

   b) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el Suelo Urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.

2. Para ajustar la ordenación de determinados ámbitos o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan o alguna de las figuras de planeamiento de desarrollo de las señaladas en el punto anterior, puede ser complementadas mediante las siguientes figuras complementarias:

   a) Estudios de Detalle, como complemento del Plan, o de Planes Especiales de Reforma Interior para el Suelo Urbano, y de Planes Parciales para el Suelo Urbanizable.

   b) Expedientes de Alineaciones.

   c) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

3. Todos las modificaciones del planeamiento general, así como Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y Planes Especiales que derivan de la ejecución del planeamiento general, incorporaran entre sus objetivos la necesidad de desarrollar las medidas correctoras contenidas en este Plan General, derivadas de la Declaración Previa de Impacto, con el suficiente grado de detalle conforme a las funciones propias de las distintas figuras de planeamiento y en la medida que corresponda a su aplicación.

SECCIÓN 2º. FIGURAS DE PLANEAMIENTO.-

Artículo 54. PLANES PARCIALES

1. El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el Suelo Urbanizable, salvo la redacción eventual de Planes Especiales y Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.

2. Los Planes Parciales desarrollarán integralmente las determinaciones urbanísticas del Suelo Urbanizable delimitado por el Plan, mediante la ordenación detallada y completa de su ámbito territorial.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LOUA, en los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento.

   Contendrán asimismo los documentos previstos en los artículos 57 al 64 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones siguientes:

A. En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, se precisarán justificadamente los siguientes aspectos:

   A.1. Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.

   A.2. Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan.

   A.3. Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística mediante las correspondientes unidades

de ejecución, haciendo patente que se ajustan a los criterios de delimitación establecidos en estas Normas. Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan para cada una de dichas unidades de ejecución.

A.4. Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de los usos y actividades previsto en el territorio ordenado. En todo caso se respetarán los estándares mínimos establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento. A tales efectos y cuando el Plan Parcial no fije expresamente el número de viviendas resultantes en el sector, el cómputo de los referidos estándares se efectuará, de conformidad con lo establecido en la LOUA, por cada 100 metros cuadrados del techo edificable del sector. En estos casos la consideración de las distintas unidades de vivienda definidas en el artículo 9 del Anexo del Reglamento de Planeamiento se efectuará de conformidad al referido parámetro.

A.5. Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos, estableciendo los criterios de diseño de los espacios públicos libres.

A.6. Articulación, en forma de sistema local, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan.

B. En los casos expresamente establecidos por el Plan, densidad y número de viviendas resultantes en el sector, que se ajustará a lo establecido en la correspondiente Ficha de características del sector.

C. Delimitación de unidades de ejecución y elección del sistema de actuación, de acuerdo a lo establecido en estas Normas.

D. A efectos de cálculo de los aprovechamientos objetivos, se deberá establecer la ponderación relativa de los usos y tipologías, pormenorizados, resultantes de la subzonificación propuesta, con referencia al uso y tipología característico, respetando la ponderación fijada por el Plan para las zonas que incluya.

E. Análisis de Efectos Ambientales en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas u otros medios se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar, y sobre las condiciones de vida de los habitantes o usuarios de las áreas colindantes o cualquier otra sobre la que pudiese tener incidencia negativa.

F. La ordenación viaria secundaria y en su caso la localización de ciertas piezas de equipamiento local, deberán preverse en los Planes Parciales de acuerdo con las que el Plan contiene para determinados Sectores en el plano de "Calificación, Usos y Sistemas". Por el carácter indicativo que este Plan confieren a tales determinaciones - salvo indicación expresa en contrario -, los Planes Parciales podrán asumirlas o bien proponer su modificación, siempre que demuestren la mejor concepción urbanística dentro del mismo modelo urbano y aseguren en todo caso la continuidad viaria y coherencia de trazado con los sectores colindantes y con los sistemas generales.

G. Determinación de las ordenanzas reguladoras de la edificación sobre la superficie residencial neta que podrá ser cualquiera de las ordenanzas desarrollada en estas Normas, adaptadas puntualmente en su caso a las peculiaridades del sector:

H. Cuanta documentación adicional fuese precisa, deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación del Plan y el cumplimiento de las condiciones específicas que estas establecen.

I. El estudio económico financiero del Plan Parcial cuantificará justificadamente las cargas de urbanización, tanto internas como externas correspondientes a cada una de las unidades de ejecución que se hubiesen delimitado, de conformidad a lo establecido en el artículo 63.3 del Reglamento de Planeamiento.

J. La documentación gráfica se presentará a escala 1/1.000 como mínimo.

4. Cuando lo exigiera el Ayuntamiento, o por voluntad de quién tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances de Plan Parcial -que podrán también ser redactados por el Ayuntamiento - en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento propuesto. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

5. Los Planes Parciales de iniciativa privada deberán además incluir los documentos y determinaciones a que hacen referencia el artículo 13 de la LOUA y 46 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 55. PLANES ESPECIALES

1. El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico deL Plan desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. En consecuencia, y sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer, no podrán en ningún caso modificar la clasificación del suelo.

2. Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:

   2.1. La ordenación de áreas determinadas de Suelo Urbano para su reforma interior y saneamiento ya sea:

      a) En actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad.

      b) En operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada a estos efectos, desde el Plan o posteriormente en su desarrollo.

   2.2. El desarrollo y ordenación pormenorizada y, siempre que no exijan la previa definición de un modelo territorial, el establecimiento y coordinación de los sistemas generales de:

      a) Comunicaciones y sus zonas de protección.

      b) Espacios libres y zonas verdes.

      c) Equipamientos comunitarios para asuntos de interés público y social.

      d) Infraestructuras y servicios generales de abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y telecomunicaciones.

3. Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por el Plan para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifica en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones:

   a) La Memoria justificativa, recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Expondrá justificadamente los extremos que a continuación se detallan:

   b) Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

   c) Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes al Plan.

   d) El Plan Especial contendrá las determinaciones y documentación que señalan los artículos 14 de la LOUA, y los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, así como cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del mismo.

   e) Los Planes Especiales de iniciativa privada cumplirán en la medida en que sea de aplicación las determinaciones establecidas por las presentes normas para los Planes Parciales del mismo tipo de iniciativa.

4. En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate. Además contendrán:

   4.1. Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior, cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá, además de lo indicado en el apartado b) del punto 3, la justificación detallada de los siguientes aspectos:

      a) Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario, en función de las necesidades de la población y las actividades previstas en el territorio ordenado. Si el Plan Especial afecta áreas consolidadas, se deberá justificar que la reforma no incide negativamente en la densidad congestiva y en la dotación de equipamientos comunitarios y espacios

libres de dicho ámbito. Si se trata de planes especiales de reforma interior, que afecten a suelo vacante, las dotaciones se dimensionarán en función de las características socio-económicas de la población y de conformidad a la legislación sectorial aplicable. En este último caso, dichas dotaciones no serán inferiores a las reservas exigidas para los Planes Parciales de Ordenación en Suelo Urbanizable del Reglamento de Planeamiento, salvo que se justifique la imposibilidad del cumplimiento de estos parámetros.

b) Razones por la que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.

c) Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales y escalas establecidos por el Plan.

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

e) Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y adopción de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

A efecto de cálculo de los aprovechamientos lucrativos, se deberá establecer la ponderación relativa de los usos y tipologías pormenorizadas, resultantes de la subzonificación propuesta, con referencia al uso característico, respetando el aprovechamiento fijado por el Plan.

4.2. Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquel, lo que se acreditará con un estudio justificativo en el que se demostrará, además de su necesidad o conveniencia, su coherencia con el Plan y la incidencia sobre el mismo.

SECCIÓN 3º. FIGURAS COMPLEMENTARIAS.-

Artículo 56. ESTUDIOS DE DETALLE

1. Además de los casos previstos en este Plan, o los que pudiesen establecer los Planes Especiales de Reforma Interior en el Suelo Urbano, o los Planes Parciales en el Suelo Urbanizable, podrán redactarse cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

   a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el Suelo Urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.

   b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el Suelo Urbano o el Urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades o el aprovechamiento asignadas por los Planes.

   c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en superficies con entidad suficiente a estos efectos. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a edificabilidad y usos permitidos y prohibidos, si bien se podrá modificar la tipología edificatoria siempre que se justifique adecuadamente, sin que ello implique una alteración del coeficiente de ponderación fijado en el planeamiento, ni el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución ó área de reparto.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presente Plan o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan, o cuando 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.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 15 de la LOUA y 66 del Reglamento de Planeamiento. La escala de representación de la documentación gráfica será de 1/500 como mínimo.

Artículo 57. EXPEDIENTES DE ALINEACIONES

Dado que los datos relativos a las alineaciones y rasantes fijados por este Plan no tienen más precisión que la propia de su escala, por obedecer a una medición realizada sobre una

base cartográfica a escala 1/2000, se ajustarán dichas alineaciones, en su caso, mediante Expediente de Alineaciones aprobado por el órgano municipal competente cuando no sea preciso, de conformidad con la legislación vigente, un Estudio de Detalle.

Artículo 58. ORDENANZAS ESPECIALES

Todas aquellas disposiciones de carácter general, y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorgan, se entenderán a efectos de estas Normas como Ordenanzas Especiales. Y como tales, se regularán de conformidad a lo dispuesto en la legislación de régimen local, en cuanto respecta a su tramitación y requisitos para su aprobación. La cual, en tanto no implique modificación o revisión del Plan, corresponderá al órgano municipal competente. En todo caso, requerirán publicación en el Boletín Oficial correspondiente.

CAPÍTULO III INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

SECCIÓN 1º. DISPOSICIONES GENERALES.-

Artículo 59. CLASES

1. La ejecución jurídica de las determinaciones del planeamiento se efectuará mediante los instrumentos de gestión, que podrán ser:

   a) Sistemáticos. Para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, mediante la delimitación de unidades de ejecución en Suelo Urbanizable y, en su caso, en Suelo Urbano.

   b) Asistemáticos. Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en terrenos de Suelo Urbano con aprovechamientos lucrativos o destinados a dotaciones públicas de carácter local, excluidos justificadamente de las unidades de ejecución.

   c) Directos. Para la ejecución de los Sistemas Generales o alguno de sus elementos.

SECCIÓN 2º. ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.-

Artículo 60. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

1. La ejecución sistemática del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística vigente, dentro de las unidades de actuación que se delimiten al efecto. En todo caso, se adoptará el sistema que la Administración elija motivadamente en cada ocasión y, en general, la determinación del sistema se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución. En defecto de previsión expresa al respecto, la Aprobación Definitiva de la delimitación de la unidad de actuación implica, la iniciación del expediente de reparcelación conforme a lo previsto en el artículo 101.1 del Reglamento de Gestión Urbanística y, en consecuencia la elección del sistema de cooperación.

2. En función del sistema de actuación elegido, el instrumento de gestión será:

   a) Proyecto de Reparcelación.

   b) Proyecto de Expropiación.

Artículo 61. SISTEMA DE COMPENSACIÓN

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios junto con los de suelo exterior a los que se adjudique aprovechamiento en la unidad de ejecución deben constituirse en Junta de Compensación, salvo que se trate de un único titular de los terrenos.

2. De acuerdo con los criterios establecidos en las Bases de Actuación, la Junta formulará un Proyecto de Reparcelación con el contenido del artículo 172 del Reglamento de Gestión.

Para la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos de inscripción del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto para la reparcelación, salvo que los propietarios por unanimidad adopten otros criterios, siempre que no sean contrarios a la ley, al interés público o al planeamiento.

3. En los supuestos de propietario único, el proyecto de Reparcelación se limitará a expresar la localización de los terrenos afectos a dotaciones públicas según el planeamiento, así como la localización de las parcelas edificables donde situar el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

Artículo 62. SISTEMA DE COOPERACIÓN

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

2. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, mediante el desarrollo de un proyecto de reparcelación, salvo que sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el punto 4 de este artículo.

   La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

3. La reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan, cuando los propietarios de terrenos de cesión obligatoria y gratuita, no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de terrenos en la unidad.

4. No resultará necesaria la reparcelación, en los casos previstos por el artículo 73 del Reglamento de Gestión y así se declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del mismo. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para la unidad de ejecución delimitada. No se requerirá tal declaración en el caso del apartado b) del citado artículo 73.

5. Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a los que dispone la LOUA, sus reglamentos, en especial el Título Tercero del de Gestión Urbanística y a cuanto se señale en estas Normas, que sea de aplicación.

6. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, redactados sus planos a escala mínima 1:1.000 y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el planeamiento que se ejecute. En su Memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

Artículo 63. SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y los otros bienes comprendidos dentro de la unidad de ejecución y realiza en ella las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. El órgano expropiante podrá liberar de la expropiación, mediante las condiciones y garantías que resultaran oportunas, a determinados bienes de propiedad privado o patrimoniales.

3. La gestión de los terrenos expropiados será posible mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y urbanístico, y en consecuencia se podrá recurrir a:

   a) Gestión directa. Que adoptará las formas de gestión por la propia entidad local, organismo autónomo local o sociedad mercantil, cuyo capital social pertenezca íntegramente a la Entidad Local.

   b) Gestión indirecta. Adoptará alguna de las formas concesión, gestión interesada, concierto, arrendamiento, o sociedad mercantil y cooperativas participadas cuyo capital social pertenezca tan sólo parcialmente a la entidad local.

   c) Consorcios locales con otras Administraciones públicas o entidades sin ánimo de lucro.

d) Igualmente será posible promover modalidades asociativas con otras Administraciones públicas o particulares, en especial mediante Mancomunidad de Municipios.

SECCIÓN 3º. ACTUACIONES ASISTEMATICAS Y DIRECTAS.-

Artículo 64. DEFINICIÓN

Son instrumentos de gestión asistemática y directa:

a) Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

b) Los Proyectos de Expropiación.

c) Los Expedientes de Distribución de Cargas.

d) Los Proyectos de Parcelación.

e) Los Convenios Urbanísticos.

Artículo 65. TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

1. En Suelo Urbano, cuando no se actúe a través de unidades de ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos por el planeamiento se producirá mediante Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico, de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.

2. Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico que tengan lugar entre particulares, sin intervención de la Administración actuante, sólo podrán referirse a terrenos que estén situados en la misma área de reparto. Sin embargo cuando la Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico se verifique con mediación de la Administración no será preciso que se cumpla la anterior condición. No obstante, en este caso será preciso tener en cuenta el valor urbanístico, según su localización, de las parcelas de procedencia y de destino para establecer una adecuada correspondencia.

Artículo 66. PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

1. La expropiación se aplicará en los supuestos del Art. 128 y requiere la formulación de Proyecto de Expropiación que se ajustará al previsto en la legislación vigente.

2. Para la aplicación de la expropiación se estará a lo dispuesto en el Capítulo Tercero del Título Cuarto Sección 2ª de estas Normas, en cuanto sea de aplicación.

Artículo 67. EXPEDIENTE DE DISTRIBUCIÓN DE CARGAS

1. El expediente de Distribución de Cargas tiene por objeto la distribución justa y equitativa de los costes de urbanización entre los terrenos beneficiados por una actuación urbanística en los casos que no sea procedente otro procedimiento.

   En particular dicho Expediente será de aplicación en el sistema de cooperación cuando habiéndose declarado la innecesariedad de la reparcelación se precise distribuir los costes de urbanización entre los propietarios afectados.

2. El Expediente de Distribución de Cargas deberá constar de los siguientes documentos:

   2.1. Memoria, que se referirá a los siguientes extremos:

   a) Circunstancias o acuerdos que motiven el reparto de cargas y peculiaridades que, en su caso, concurran, así como justificación de su ámbito.

   b) Criterios de valoración y tasación utilizados.

   c) Criterios de adjudicación.

   d) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los criterios que se propongan.

   e) Justificación de la innecesariedad de regularizar las lindes de las fincas afectadas.

2.2. Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de sus derechos.

2.3. Tasación de los costes de urbanización, cuyo alcance y contenido será el establecido en estas Normas.

2.4. Cuenta de liquidación.

2.5. Planos:

a) Plano de situación de la finca.

b) Plano de delimitación con expresión de los linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes.

3. Su tramitación se ajustará a las siguientes reglas:

El expediente se iniciará de oficio por la Administración municipal con antelación suficiente para no causar demoras en la tramitación del planeamiento correspondiente.

Igualmente se podrá iniciar a instancia de los particulares en los casos siguientes:

a) Cuando los interesados consideren que la distribución de la carga externa de urbanización efectuada por el Plan no resulta equitativamente distribuida entre los ámbitos o sectores de planeamiento beneficiados.

b) Cuando al iniciar la tramitación de una figura de planeamiento de desarrollo los interesados consideren la carga externa de urbanización desproporcionada con relación al aprovechamiento real atribuido por el planeamiento, existiendo otros ámbitos o sectores que resulten beneficiados por dichas obras. Recibida la solicitud el Ayuntamiento decidirá sobre la apertura o no del correspondiente expediente. La resolución que ponga fin a la tramitación deberá ser motivada.

El expediente se tramitará, en todo caso, con audiencia de los interesados y será aprobado por el órgano municipal competente, previa Aprobación Inicial e información pública por quince (15) días.

4. La cuantía de la carga de urbanización atribuible a cada sector o ámbito de planeamiento se establecerá proporcionalmente al aprovechamiento real fijado por el Plan para cada una de las respectivas fincas. No obstante lo anterior, los interesados de mutuo acuerdo podrán solicitar de la Administración la adopción de un criterio distinto, siempre que se garantice la adecuada distribución de dicha carga y no se cause perjuicio a terceros.

Artículo 68. PARCELACIONES URBANÍSTICAS

1. Tendrá la consideración de parcelación urbanística la que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los Suelos Urbanos o Urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente planeamiento previsto en este Plan. En cualquier caso, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable.

3. El Proyecto de Parcelación Urbanística, cuando se tramite como documento independiente, tendrá el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. Se describirá, con expresión de superficie y localización, cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas resultantes, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

b) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.

c) Planos topográfico de estado actual, a escala 1:500 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias y regístrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existente y los usos de los terrenos.

d) Planos de parcelación, a escala 1:500 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.

e) En su caso, propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

f) Certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constaren matriculadas se indicará tal circunstancia, acompañando el título o títulos que acrediten el dominio.

Artículo 69. CONVENIOS URBANÍSTICOS

1. Para la mejor gestión del planeamiento, el Ayuntamiento de Burguillos podrá suscribir convenios de colaboración con particulares o entidades públicas. Dichos convenios no podrán alterar las determinaciones del planeamiento que ejecutan, ni perjudicar derechos e intereses de terceros y se regirán por los principios de legalidad, transparencia y publicidad y se ajustarán a lo previsto en el artículo 30 de la LOUA.

2. En ningún caso, podrán suponer disminución de los deberes y cargas previstos en el planeamiento.

SECCIÓN 4º. REGISTROS DE GESTION.-

Artículo 70. REGISTRO DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS

1. Se formará un Registro de Transferencias de Aprovechamientos cuyo objeto será la inscripción, separada, de los siguientes supuestos:

   a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares.

   b) Los acuerdos de transferencia de aprovechamientos urbanísticos que, por cualquier título, hayan sido celebrados entre la Administración actuante y los particulares.

   c) Los acuerdos de aprobación de las reservas de aprovechamiento, así como su posterior materialización o compensación sustitutiva, en su caso.

2. De conformidad con lo dispuesto en el apartado a) anterior, podrán inscribirse en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos, con efecto meramente declarativo, las siguientes situaciones:

   a) Los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación correspondientes a propietarios de terrenos que sean objeto de ocupación directa por la Administración.

   b) Para las unidades de ejecución que se delimiten en Suelo Urbano y Urbanizable, el exceso o defecto de aprovechamiento.

   c) En Suelo Urbano asistemático, el defecto de aprovechamiento cuando se hubiera obtenido licencia para edificar y el Ayuntamiento no estime oportuno su adquisición inmediata.

   Con relación a dichas situaciones se hará constar cuando menos los siguientes datos:

   a) Superficie y situación urbanística de la finca.

   b) Área de reparto donde se encuentre situado el terreno.

   c) Aprovechamiento Objetivo y Subjetivo, y por consiguiente el exceso o defecto de aprovechamiento, expresado en m²t/m²s del uso característico del área de reparto.

   d) Cualesquiera cargas urbanísticas u otras obligaciones que estén pendientes de cumplimiento, en relación a los referidos terrenos.

3. En todo caso se inscribirán, al menos, en el Registro los siguientes actos de los relacionados en el apartado b) del punto 1 de este artículo:

   a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares, que deberán constar en documento público.

   b) Los acuerdos de compra, venta o cesión por cualquier título de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre la Administración y los particulares, entre las que se incluyen los acuerdos de reparcelación económica.

   c) Las transferencias coactivas de aprovechamientos urbanísticos.

   Con relación a los mismos se indicará:

a) Situación, superficie y datos regístrales de las fincas de origen y destino con referencia, en su caso, a la hoja de inscripción en el propio Registro de dichos terrenos.

b) Cuantía del aprovechamiento que se transfiere.

c) Tipo de la transferencia, indicando si la misma se produce entre particulares o si se verifica con intervención de la Administración. Así como del carácter coactivo o voluntario de la misma.

d) Titularidad de los nuevos aprovechamientos resultantes en la parcela de destino.

4. El Ayuntamiento expedirá certificaciones de inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento con carácter previo a su inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos regule la legislación.

CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE EJECUCION MATERIAL

SECCIÓN 1º. DISPOSICIONES GENERALES.-

Artículo 71. CLASES DE PROYECTOS

La ejecución material de las determinaciones del Plan 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 Edificación.

c) Otras actuaciones urbanísticas.

d) De actividades e instalaciones.

e) De modificación del uso.

Artículo 72. CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en la legislación aplicable.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir redactados por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

SECCIÓN 2º. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.-

Artículo 73. DEFINICIÓN, CLASES Y CARACTERÍSTICAS GENERALES

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan y Planes Especiales de Reforma Interior en el Suelo Urbano y por los Planes Parciales, en el Suelo Urbanizable.

2. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

a) Excavaciones y movimiento de tierras.

b) Obras de fábrica. Galerías de servicios.

c) Pavimentación de viario.

d) Red de distribución de agua potable. Red de riego e hidrantes.

e) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

f) Red de distribución de energía eléctrica. Alumbrado público. Canalizaciones de telecomunicación.

g) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.

h) Demolición y eliminación de elementos existentes.

3. Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o polígono del Suelo Urbanizable o de un polígono de reforma interior en Suelo Urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominarán Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización especificando, en cada caso, su objeto u objetos específicos.

4. Los proyectos de urbanización cuando deban resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad técnica, conforme a lo establecido en estas Normas.

Artículo 74. CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas en el mismo.

2. Incluirán, en todo caso, los documentos siguientes:

2.1. Memoria.

Este documento ofrecerá una visión general de todas las obras recogidas en el proyecto, presentará la documentación legal sobre la que se base el mismo y que justifica su redacción y ofrecer una exposición clara y concluyente de la adecuación del proyecto a los planeamientos que sirvieron de base a su redacción.

Se desglosará en los siguientes capítulos: Memoria descriptiva y Memoria justificativa.

a) Memoria descriptiva.

Contendrá la exposición y justificación de los criterios en que se basa el estudio, indicará los datos previos y métodos de cálculo, cuyo detalle y desarrollo incluirá en anejos separados. Quedarán justificadas las soluciones adoptadas en sus aspectos técnicos y económicos y las características de todas y cada una de las obras proyectadas.

b) Memoria justificativa o Anejos a la Memoria.

Contendrá los criterios e hipótesis que justifican los elementos constructivos proyectados, debiendo detallarse cuantos cálculos ha sido preciso realizar para justificar la capacidad o resistencia de las soluciones adoptadas.

2.2. Planos.

En este documento se incluirá toda la información necesaria para definir las obras objeto del proyecto.

Podrá desglosarse en los siguientes capítulos: Planos de información y Planos de proyecto.

a) Planos de información.

Se desarrollarán sobre topográfico oficial, a escala mínima 1:1.000 y con curvas de equidistancia de una (1) metro, referido a las coordenadas UTM. de la red geodésica local, en el que, subdividiéndose cuantas hojas sea preciso, se fijen:

1.ª Los límites del Plan que se proyecta ejecutar y la situación de las obras.

2.ª Las construcciones, instalaciones, plantaciones y arbolado existente, con indicación de los que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse.

3.ª Plano de zonificación del planeamiento que ejecuta.

4.ª La situación de las infraestructuras, obras y servicios existentes, debidamente acotados, así como la red de drenaje natural.

b) Planos de proyecto.

A escala adecuada y sobre igual base, subdividiéndose en las hojas que sean necesarias, incluirán aquellos que sea competencia del proyecto de la siguiente relación:

1.ª Plano de replanteo, sobre base topográfica, que concretará los límites previstos de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

2.ª Planta, perfiles longitudinales y transversales de la red viaria y peatonal y sus conexiones externas, secciones tipo y estructuras de firmes.

3.ª Plano topográfico modificado.

4.ª Plantas y alzados de las redes de servicios e infraestructuras que comprende el punto 2 del Art. 73 y de las conexiones externas.

5.ª Planta de señalización viaria y semaforización y detalles de instalaciones.

6.ª Plano de ajardinamiento, arbolado y mobiliario Urbano.

7.ª Planos de estructuras y detalles constructivos.

2.3. Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

Expresará las condiciones técnicas, económicas y administrativas de las obras y servicios y se ajustará a la normativa general y a la legislación e instrucciones específicas de los organismos e instituciones competentes a las que se hará expresa referencia en el documento.

Contendrá las prescripciones necesarias para la correcta definición de las obras proyectadas, calidad de los materiales a emplear y características de ejecución, medición y abono de las unidades de obra.

2.4. Presupuesto.

Este documento, integrado o no en varios presupuestos parciales, contendrá expresión de los precios unitarios, auxiliares y descompuestos, cuadros de precios, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración. Las mediciones y presupuestos se harán, en su caso, desglosados por unidades de ejecución, presentándose al final un resumen general de los presupuestos.

2.5. Un programa de desarrollo de los trabajos en tiempo y coste óptimo, de carácter indicativo.

2.6. Salvo cuando resulte incompatible con la naturaleza de la obra, el proyecto deberá incluir un estudio geotécnico de los terrenos sobre los que la obra se va a ejecutar.

El citado estudio, así como el plan de obra a que se refiere el apartado anterior, podrá incluirse dentro del capítulo correspondiente a la Memoria justificativa del proyecto.

3. En los proyectos generales, así como en los de obras ordinarias que comprendan más de un grupo de obras de urbanización de los relacionados en el punto 2 del Art. 73, cada uno de ellos constituirá un Capítulo independiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la Memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

4. En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los proyectos de urbanización y demás disposiciones municipales.

SECCIÓN 3º. PROYECTOS DE EDIFICACION.-

Artículo 75. DEFINICIÓN Y CLASES

1. A los efectos de su definición en proyectos y de aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en el Título Decimoprimero de las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

   a) Obras en edificios existentes.

   b) Obras de nueva edificación.

   c) Obras de demolición.

2. Las obras en edificios existentes son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, pero sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación. Entre ellas se encuentran:

   2.1. Obras de conservación o mantenimiento, cuya finalidad es exclusivamente la de mantenimiento del edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

   2.2. Obras de restauración, que tienen por objeto la recuperación de un edificio, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original.

   2.3. Obras de rehabilitación, que tienen por objeto la puesta en condiciones adecuadas de uso del edificio, manteniendo sus características estructurales y morfológicas.

   2.4. Obras de renovación, que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones importantes en su morfología.

   2.5. Obras menores, que son las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, así como las pequeñas obras de reparación, adecentamiento o adecuación de edificaciones, que no afecten a elementos estructurales, a la configuración de la edificación ni a las instalaciones de servicio común de la obra principal y, en particular, las siguientes:

   - Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
   - Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada en licencia de obras mayores.
   - Construcción de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y venta.
   - Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
   - Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a licencia de obra mayor.
   - Colocación de postes.
   - Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a vía pública.
   - Instalación de marquesinas.
   - Ejecución de obras interiores o locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura.
   - Reparación de cubiertas y azoteas que afecten al armazón o estructura de los mismos.

- Reparación de cubiertas con sustitución parcial de materiales de cubrición.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios sin interés histórico-artístico.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones desagües y albañales.
- Construcción de pozos y fosas sépticas.
- Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
- Reparación o construcción de elementos estructurales, entreplantas, refuerzos de pilares.
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
- Formación de aseos en locales comerciales o almacenes.
- Construcción o modificación de escaparates.
- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por licencia de obras.
- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.
- Establecimiento de muros.
- Construcción de vallas.
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio.
- Construcción de piscinas.

3. Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:

   a) Obras de reconstrucción, que tienen por objeto, mediante nueva construcción, la reedificación de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, en el mismo lugar reproduciendo sus características morfológicas.

   b) Obras de sustitución, mediante las cuales se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

   c) Obras de nueva planta. Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

   d) Obras de ampliación, que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

4. Las obras de demolición podrán ser:

   a) Totales.

   b) Parciales.

Artículo 76. CONDICIONES COMUNES

1. Según lo dispuesto con carácter general en estas Normas, los proyectos de obras de edificación comprenderán los siguientes documentos:

   1.1 Memoria descriptiva. Contendrá:

   a) La descripción de las obras, y en particular la de aquellos datos que no puedan representarse, numérica o gráficamente, en los planos.

   b) Indicación de los canales de acceso y conexión con las redes existentes.

c) Se incluirá una ficha-resumen comprensiva de los datos y documentos requeridos, según modelo oficial, en su caso.

1.2 Memoria justificativa. Que contendrá la justificación, al menos, de los siguientes aspectos:

a) Cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación,

b) Aprovechamiento real permitido sobre la parcela y aprovechamiento susceptible de apropiación por su titular, en función de las determinaciones del presente Plan, reparcelaciones previas, acuerdos de cesión o equidistribución previamente inscritos en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento y/o solicitud de reparcelación económica al Ayuntamiento.

c) Justificación específica de que el proyecto cumple las normas sobre prevención de incendios y normas sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

d) Reserva de espacios para aparcamientos y plazas de garaje, de conformidad con lo dispuesto en estas Normas.

1.3 Planos, entre los que se incluirán:

a) Emplazamiento, a escala mínima 1:2.000 y 1:500, copias de los planos oficiales, en los que se exprese claramente la situación de la finca y la obra con referencia a las vías públicas o privadas en que esté situada. En estos planos se acotarán las distancias de la obra al eje de la vía pública y la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima y se indicarán las alineaciones oficiales. En dicho plano figurará cuando sea necesario las construcciones existentes en las fincas colindantes, con los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que puedan derivarse, y además se dibujará sobre la parcela para la que se solicita licencia, la edificación que se pretende realizar, indicando en números romanos el número de plantas de sus diferentes partes.

b) Topográfico del solar, en su estado actual a escala debidamente acotado, con referencia a elementos fijos de fácil identificación, figurando línea de bordillo si la hubiere, alineación que le afecte y edificaciones y arbolado existente. En su caso, se presentará copia del plano correspondiente al Expediente de Alineaciones.

c) Plantas y fachadas, a escala con las secciones necesarias para su completa inteligencia, acotado, anotado y detallado, todo cuanto sea preciso para facilitar su examen y comprobación con relación al cumplimiento de las ordenanzas que fueran aplicables.

1.4 Presupuesto, que se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y en las instrucciones que, en su caso, apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento de Burguillos. En proyectos de demolición, reconstrucción y sustitución, se presentará documentación justificadora del cumplimiento de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley del Suelo sobre el derecho de realojo.

1.5 Etapas. Los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de los plazos de iniciación de las obras y de su duración máxima prevista, así como los plazos parciales de ejecución, si éstos fuesen procedentes por el objeto del proyecto. Igualmente, se señalarán los plazos máximos de interrupción de las obras. Para las obras de nueva edificación y las de reestructuración total, los plazos serán como mínimo los que resulten aplicables de las fases de realización del movimiento de tierras, forjado de suelo de planta baja y coronación.

2. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra.

Artículo 77. DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DE LOS PROYECTOS DE OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES

1. Los proyectos de obras en edificación existente contendrán, en todo caso:

a) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos característicos a efectos de la obra que se pretende. A fin de posibilitar la comparación del estado original con el resultante de la actuación proyectada.

b) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la tipología del edificio pudieran introducir las obras.

c) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

d) Documentación gráfica y fotográfica que describa o no la existencia de ruidos de especies protegidas con propuesta de conservación o de alternativas de renidificación natural o artificial, de conformidad a lo establecido en estas Normas.

2. Además las obras de restauración y rehabilitación contendrán los siguientes documentos:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

c) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran o rehabilitan acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

d) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración o rehabilitación.

Cuando las obras de restauración o rehabilitación no afecten a la totalidad del edificio, podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar en función del alcance de la actuación.

3. Obras de conservación o mantenimiento. Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la situación original y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

4. Obras exteriores. Contendrán además la justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con obras análogas.

5. Cuando la obra sea de carácter menor tal cual se define en el Art. 75, apartado 2.5., se requerirá proyecto firmado por técnico competente y visado por su Colegio Profesional, en los casos en que afecten de algún modo a fachadas de locales, a su acondicionamiento interior, y a todo lo que suponga refuerzo, reparación o construcción de elementos estructurales (pilares, entreplantas, etc.) Dicho proyecto contendrá toda la documentación necesaria para conocer la situación y estado de la edificación existente, el alcance de las obras con planos y presupuestos, y justificación pormenorizada de las soluciones adoptadas.

Artículo 78. DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DE LOS PROYECTOS DE NUEVA EDIFICACIÓN

1. En general, los proyectos de nueva edificación deberán contener una separata suscrita por el solicitante de las obras y por el técnico proyectista, con el siguiente contenido:

a) Memoria resumen de los datos cuantitativos y cualitativos básicos del proyecto determinantes del cumplimiento de la normativa urbanística y del uso a que se le destina.

b) Plano de situación a escala 1:2.000. En todo caso, los proyectos contendrán los documentos particulares que se señalan en los puntos siguientes.

2. Obras de reconstrucción. Se complementarán con la siguiente documentación:

a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se

construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

3. Obras de sustitución.

Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto. Se añadirá una separata sobre condiciones de demolición de la edificación a sustituir.

4. Obra de nueva planta.

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

5. Obras de ampliación. Incorporarán los siguientes documentos:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual y descripción fotográfica del mismo.

b) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

c) Cuando afecten a la estructura del edificio, se aportará documentación específica, suscrita por técnico competente, sobre estudios de las cargas existentes y resultantes, y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.

Artículo 79. DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DE LOS PROYECTOS DE DEMOLICIÓN

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la misma y, en todo caso, contendrán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento, a escala mínima 1:500.

b) Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.

c) Memoria técnica en la que se incluyan las precauciones a tomar en relación con la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.

d) Fotografías en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra.

e) Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras visado, en su caso, por el Colegio Profesional correspondiente.

f) Documentación gráfica y fotográfica que describa o no la existencia de nidos de especies protegidas, con propuesta de conservación o de alternativas de renidificación natural o artificial, de conformidad a lo establecido en estas Normas.

SECCIÓN 4º. PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS.-

Artículo 80. DEFINICIÓN Y CLASES

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras 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.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

a) Obras civiles singulares

b) Actuaciones estables

c) Actuaciones provisionales

3. Se definen como obras civiles singulares 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.

4. Serán actuaciones estables cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada.

a) Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

b) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

c) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

d) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

e) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

f) Implantación fija de las casas prefabricadas o desmontables y similares.

g) 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.

h) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampanada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

i) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

j) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

k) Vertederos de residuos o escombros.

l) 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.

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

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

o) Terraplenados, y vertidos de áridos y piezas de hormigón en el litoral y cualquier actuación destinada a ganar terreno al mar.

5. Son actuaciones provisionales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o precario, y particularmente 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 recintos feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

f) Ocupación de terrenos por otras instalaciones desmontables.

Artículo 81. CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE OTRAS ACTIVIDADES URBANÍSTICAS

1. Los proyectos a que se refiere esta sección se atendrán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate y a los contenidos en estas Normas. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

2. Tendrán la consideración de obras menores, que no precisan proyecto técnico, las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, adecentamiento y modificación de edificios, y las obras en solares y patios.

SECCIÓN 5º. PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES.-

Artículo 82. DEFINICIÓN Y CLASES

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

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

   a) Proyectos de instalaciones de actividades. Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se 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 pretenden implantar.

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

Artículo 83. CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección redactados por facultativo competente, y se atendrán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica especifica y por el contenido de estas Normas. Las implantación de actividades industriales queda expresamente condicionada al cumplimiento de los procedimientos de prevención ambiental (evaluación de impacto ambiental, informe ambiental y calificación ambiental), niveles de emisión de contaminantes atmosféricos, exigencias de aislamiento acústico y de gestión de residuos que resulten procedentes en aplicación de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, Protección Ambiental y sus normas de desarrollo (Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental , Reglamento de Informe Ambiental, Reglamento de Calificación Ambiental, Reglamento de la Calidad del Aire, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y Reglamento de Residuos).
Contendrán como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva y justificativa.

b) Planos de situación del local dentro de la planta del edificio.

c) Planos de proyecto.

d) Presupuesto.

Asimismo se incluirá Declaración de la potencia de los motores a instalar y fotocopia del alta en la Impuesto de Bienes Inmuebles.

Para la tramitación de actividades sujetas a algunos de los procedimientos de prevención ambiental, deberá contemplarse los recogido en el Titulo IV “Norma de Prevención Acústica” del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía donde se establece la exigencia de presentación de Estudios Acústico y su contenido mínimo (artículos 34 y 35).

SECCIÓN 6º. PROYECTOS DE MODIFICACION DE USO.-

Artículo 84. DEFINICIÓN

Se entiende por modificación del uso el ejercicio en una finca de un uso distinto del obligado, según lo definido en estas Normas.

Artículo 85. CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE MODIFICACIÓN DE USO

Con la solicitud de licencia para la modificación de uso se acompañará proyecto con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa pormenorizada del cumplimiento de las limitaciones establecidas en el Plan para el uso pretendido, con indicación de si el nuevo uso es admisible por el Planeamiento vigente.

b) Plano de situación de la finca a escala 1/2.000 con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en este situada.

c) Plano de emplazamiento a escala 1/500, en el que se exprese claramente la situación de la finca dentro del inmueble que ocupa.

CAPÍTULO V INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN

SECCIÓN 1º. CLASES.-

Artículo 86. CLASES DE INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN

1. Se consideran instrumentos genéricos de protección:

   a) Los Planes Especiales, elaborados con este fin.

   b) Las Normas Especiales de protección en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

   c) Los Catálogos de Bienes Protegidos, complementarios de este Plan o de su planeamiento de desarrollo.

2. Se consideran instrumentos específicos de protección del patrimonio histórico y arquitectónico:

   a) Los previstos con tal carácter en la legislación del Patrimonio histórico, tanto estatal como autonómica.

   b) Los regulados expresamente por estas Normas, y en particular los Informes Arqueológicos municipales.

3. Se consideran instrumentos de protección del medio físico:

   a) Los previstos en la legislación ambiental vigente, tanto estatal como autonómica.

   b) Los Estudios de Impacto Ambiental, regulados en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla.

   c) Los Análisis de Efectos Ambientales regulados en el artículo 89 de estas Normas.

   d) Los Informes Sectoriales sobre material ambiental, solicitados por el Ayuntamiento al amparo del artículo 90 de estas Normas.

4. Se consideran instrumentos de protección del medio urbano:

   a) La Ordenanza municipal de vallas publicitarias.

   b) Los Bandos municipales de ornato.

   c) Cualquier otra Ordenanza Especial en relación a dichos espacios o a sus elementos.

SECCIÓN 2º. INSTRUMENTO DE PROTECCION URBANÍSTICOS.-

Artículo 87. PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN

1. Son los que tienen por objeto la protección, catalogación, mejora o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos aislados o genéricamente considerados comprendiendo, entro otros análogos:

    1. Los espacios naturales.

    2. El paisaje.

    3. Medio urbano, rural o natural.

    4. Las vías de comunicación y sus zonas de protección.

2. Tendrán el contenido y determinaciones que establece el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 88. NORMAS ESPECIALES DE PROTECCIÓN

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

Artículo 89. ANÁLISIS DE EFECTOS AMBIENTALES

El Análisis de Efectos Ambientales municipal abarcará los siguientes extremos:

a) Descripción general del proyecto o actuación en el que se incluya la justificación de su emplazamiento y las alternativas consideradas.

b) Descripción del estado inicial del entorno territorial-ambiental en que ha de situarse el proyecto o actuación.

c) Evaluación de los efectos ambientales previsibles y descripción de las medidas correctoras previstas.

d) Previsiones de evolución ambiental y territorial a medio y largo plazo.

e) Identificación de los principales aspectos socioeconómicos del proyecto o actuación.

f) Relación de los criterios e indicadores utilizados en el estudio y descripción de la metodología empleada.

Artículo 90. INFORMES SECTORIALES SOBRE MATERIAL AMBIENTAL

En todos los casos en que lo requiera la normativa sectorial aplicable, así como en aquellas ocasiones que se considere necesario el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, se solicitará del organismo competente informe sobre la procedencia o no de autorizar la actuación propuesta a la luz de las normas y planes sectoriales que rijan la materia de que se trate. Dicho informe tendrán el carácter que establezca la legislación sectorial aplicable. En defecto de previsión expresa al respecto, el informe no tendrá carácter vinculante.

SECCIÓN 3º. INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.-

Artículo 91. ALCANCE Y OBJETIVOS

La totalidad de los instrumentos de ordenación de estas Normas: Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales y Estudios de Detalle, así como la totalidad de los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Edificación cuando sus características y envergadura lo hagan aconsejable, contendrán obligatoriamente las medidas expresadas en esta Sección para minimizar el impacto ambiental y paisajístico de las actuaciones ordenadas o proyectadas, así como para garantizar el control de los Desechos y Residuos Sólidos Urbanos (RSU) generados en las fases de construcción y funcionamiento.

Artículo 92. PLAN DE RESTAURACIÓN

1. Los instrumentos definidos en el Art. 53 tendrán que contener un Plan de Restauración, ambiental y paisajístico, de la zona de actuación que abarque entre otros los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como; instalaciones auxiliares; vertederos o escombreras de nueva creación; zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras; red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales; accesos y vías abiertas para la obra; carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en la áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas dedicando una especial atención a los siguientes aspectos: nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía; descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales existentes, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona; conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizasen para el transito de maquinaría pesada.

c) Las medidas de protección y corrección de impactos que deban incorporarse a los mencionados proyectos se elaborarán con un grado de detalle suficiente, de manera que quede garantizada su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaría en el Proyecto. Las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de prescripciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.

d) El Plan de Restauración ha de ejecutarse en todo caso antes de la emisión del acta provisional de recepción de la obra. El Promotor del proyecto remitirá a la Dirección provincial de Medio Ambiente, antes de dicho plazo, el documento que certifique la realización del Plan de Restauración referenciado.

2. 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), establecido medidas correctoras para paliar su impacto. A tal efecto, se aplicarán como mínimo las siguientes:

a) En los bordes de contacto con el medio rural se dispondrán, preferentemente, sistema de espacios libres o acerados amplios que permitan la disposición de masas de arbolado.

b) Las ordenanzas del planeamiento de desarrollo incorporarán el tratamiento obligado de los espacios no ocupados por la edificación y en los bordes de contrato con las vista más comprometidas (carreteras) se implantarán pantallas vegetales que oculten, al menos parcialmente la edificación.

c) Las especies vegetales a utilizar en estas actuaciones, en el arbolado urbano y en las zonas verdes deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas locales y características del suelo.

d) Se asumirá como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible de la topografía existente y minimizar el volumen de movimiento 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.

e) 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.

f) 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 camino y garantizando la continuidad de las tramas urbanas y rural.

Artículo 93. CALIDAD DEL AIRE.

1. Los instrumentos definidos en el Art. 53 de uso residencial incluirán un estudio de incidencia acústica del tráfico rodado y actividades próximas sobre las viviendas. En el caso de que dicho estudio resulte la posibilidad de alcanzar niveles superiores de ruido en las viviendas de los que marca el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 326/2003, de 25 de noviembre), se diseñarán medidas correctoras al respecto (como pantallas acústicas o ventanas con aislamiento acústico) que garanticen el cumplimiento de dicha normativa.

2. A fin de regular la protección del medio ambiente frente a los ruidos y vibraciones que impliquen molestias, riesgo para la salud de las personas o daño para bienes de cualquier naturaleza, se redactarán unas ordenanzas municipales conforme al modelo tipo de ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica, aprobado por Orden de la Conserjería de Medio Ambiente, de 26 de Julio de 2005.

Artículo 94. GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDO URBANOS Y ASIMILABLES.

Los instrumentos definidos en el Art. 53 tendrá que contener medidas para garantizar el control sobre los RSU y asimilables que abarquen entre otros los siguientes aspectos:

1. Medidas necesarias para garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos (inertes y urbanos) que se generen durante las fases de construcción y funcionamiento, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.

   En las licencias municipales se incluirán las condiciones oportunas para la correcta gestión de los residuos municipales e inertes (condiciones y punto de entrega, periodicidad etc.), así como las relativas a los residuos peligrosos que se puedan generar (recogida por gestor autorizado, obligaciones del productor, etc.).

2. Para garantizar el control de desechos y residuos que se generen en el desarrollo del planeamiento se adoptarán las siguientes medidas:

   1. Los residuos urbanos serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas (plantas de compostaje, vertederos controlados, etc.)

   2. Los escombros y demás residuos inertes generados, durante la fase de obras y ejecución de las actuaciones, serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas (plantas de compostaje, vertederos controlados, etc.,)

   3. Los proyectos de urbanización deberán contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excedentes de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.

   4. 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.

   5. La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria de construcción habrá de realizarse conforme a la Orden de 28 de Febrero de 1989 del Ministerio de Obras Públicas. En este sentido, queda prohibido todo depósito o vertido de aceite usado en aguas superficiales subterráneas o en los sistemas de evacuación de aguas residuales, así como todo vertido o depósito de aceite usado con efecto nocivos sobre el suelo. El contratista vendrá obligado bien a efectuar el cambio en centros de gestión autorizados (talleres, estaciones de engrase, etc.…), bien a efectuar el cambio en el parque de maquinaria y entregar los aceites usados a persona autorizada para la recogida o bien a realizar la gestión completa de estos residuos peligrosos mediante la oportuna autorización.

   6. 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. En este sentido, la retirada de materiales de desecho y escombros será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación y serán adecuadamente trasladados a vertederos controlados.

   7. En cualquier caso, todas las actividades de eliminación de residuos mediante su depósito en vertedero 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. Así mismo, los criterios técnicos mínimos para el diseño, construcción, explotación, clausura y mantenimiento de vertederos en el término municipal serán lo establecido en el citado Real Decreto.

3. En cualquier caso, podrá llegarse a un acuerdo entre las partes implicadas y la Corporación Municipal u organismo correspondiente para la correcta gestión de los citados residuos.

4. Las operaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y escombros y en su caso, traslado al vertedero al que se destine los residuos, tanto sean realizados por la Administración como por particulares, han de contar con todas las autorizaciones administrativas preceptivas que en cada caso correspondan, así como cumplir todas las determinaciones establecidas en la legislación vigente (Ley 10/1998, de Residuos; Ley 11/1997, de Envases y Residuos de Envases; Real Decreto 1481/2001, por lo que se regula la eliminación de residuos mediante su depósito en vertedero; Real Decreto

952/1997, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; Decreto 99/2004, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía; Decreto 104/2.001 por el que se regulan las autorizaciones administrativas en materia de valoración y eliminación de residuos, etc.).

Artículo 95. ACCIONES A CUMPLIR DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

En las distintas fases de ejecución de las obras proyectadas se procederá a la realización de las siguientes acciones:

1. Humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras.

2. Garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en las obras de urbanización y edificación como en otras actuaciones que necesiten licencia de obras.

3. Los cambios de aceites usados por la maquinaría deberán realizarse en instalaciones fijas acondicionadas y autorizadas a tal efecto, que garanticen la correcta gestión de dichos aceites según establece la Orden de 28 de febrero de 1989 (BOE nº 57, de 8 de marzo de 1989).

4. Los horarios en los que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población de las viviendas próximas, ajustándose al horario convencional de jornada laboral (8.00: 15:00 y 16:00 20:00 h).

5. El tráfico de maquinaría pesada que se va a producir en la fase de construcción, ha de planificarse utilizando aquellas 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 una posibilidad técnica para efectuarlo, se facilitará una circulación fluida al atravesar las zonas residenciales, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

TÍTULO CUARTO. INTERVENCION MUNICIPAL SOBRE EL SUELO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN 1º. DISPOSICIONES GENERALES.-

Artículo 96. CONTENIDO

1. Se regulan en el presente Título los mecanismos e instrumentos municipales de intervención en las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación, y en concreto las siguientes:

   a) Facilitar a los propietarios el cumplimiento de las obligaciones impuestas por la legislación vigente, mediante la adecuada información urbanística.

   b) Intervenir la parcelación así como la construcción y uso de las fincas.

   c) Prohibir los usos no ajustados a la ordenación urbanística.

2. Asimismo, se regulan los mecanismos de intervención en la regulación del mercado de suelo, mediante:

   a) Constitución y gestión de Patrimonios municipales de suelo.

   b) Cesión de terrenos edificables y derechos de superficie sobre los mismos.

   c) Ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, conforme a la legislación vigente.

   d) Garantizar la subordinación de los terrenos a los fines y en los plazos previstos en el planeamiento.

SECCIÓN 2º. INFORMACION URBANISTICA.-

Artículo 97. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

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

   a) Consulta directa.

   b) Consultas previas.

   c) Informes urbanísticos.

   d) Cédulas urbanísticas.

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

Artículo 98. CONSULTA DIRECTA

1. Toda persona tiene derecho a tener vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, así como de los registros en él previstos, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de interés. De igual modo, se facilitará al público la obtención de copias de los documentos anteriormente citados, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezca al efecto.

2. A estos fines los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los planes, así como de sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de Aprobación Inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso.

3. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, delimitación de unidades de ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación aprobados o en trámite. Dichos documentos se encontrarán, en todo caso, actualizados.

Artículo 99. CONSULTAS PREVIAS

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

Artículo 100. INFORMES URBANÍSTICOS

1. Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, sector o unidad de ejecución, el cual se emitirá, por el servicio municipal determinado al efecto, en el plazo máximo de un (1) mes desde la fecha de solicitud.

2. La solicitud de informe irá acompañada de plano de emplazamiento de la finca sobre topográfico oficial a escala 1:2.000, o bien la denominación precisa, en su caso, conforme al Plan, del ámbito de planeamiento o unidad de ejecución objeto de consulta. Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos o antecedentes fuesen precisos.

Artículo 101. CÉDULAS URBANÍSTICAS

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

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

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

   a) Situación de la finca, con expresión de si está o no edificada.

   b) Clasificación y categoría del suelo en que se haya enclavada.

   c) Área de reparto en que se encuentre con indicación del aprovechamiento medio correspondiente.

   d) Planeamiento de aplicación y, en su caso, figuras complementarias de planeamiento, en particular alineaciones que le afecten, con indicación de sus respectivas fechas de aprobación. Del mismo modo se señalará cualquier instrumento de intervención municipal que pudiera afectar a la finca.

   e) Calificación del suelo con expresión de los usos, intensidades y tipologías que le asigne el planeamiento, asó como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación.

   f) Aprovechamiento lucrativo resultante de las anteriores condiciones de ordenación, en función de los criterios de cálculo de éste establecido por el PLAN o el planeamiento de desarrollo del mismo.

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

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

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

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

4. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderán sin perjuicio de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanzan, en ningún caso, a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanísticamente aplicable en cada momento.

   No obstante, la existencia de error en la información suministrada al interesado deberá ser considerada y su incidencia valorada en cuantas resoluciones administrativas se adopte al respecto. En todo caso, la información errónea genera, en cuanto supone un funcionamiento anormal de la Administración, derecho del interesado a ser indemnizado.

CAPÍTULO II INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

SECCIÓN 1º. DISPOSICIONES GENERALES.-

Artículo 102. COMPETENCIA MUNICIPAL

1. 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 Plan y a la legislación urbanística aplicable, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

2. La intervención municipal se ejerce mediante los siguientes procedimientos:

   a) Licencias urbanísticas.

   b) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras o de otros usos.

   c) Inspección urbanística.

SECCIÓN 2º. LICENCIAS.-

Artículo 103. ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el Capítulo II 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.

2. 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, para las Administraciones Públicas.

Artículo 104. TIPOS DE LICENCIAS Y PROCEDIMIENTOS

1. 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 ocupación.

   g) De obras de carácter provisional.

   h) De modificación de usos.

2. 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 NIF. 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 N.I.F. cuando el solicitante sea una persona jurídica.

   c) Situación, superficie y propiedad de la finca 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.

3. Las licencias se otorgarán según las previsiones de las presentes Normas, 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.

4. 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, dictada en desarrollo de lo dispuesto en el presente Plan, de conformidad con la legislación urbanística y territorial, así como la restante legislación estatal y autonómica aplicables, en especial la legislación de régimen local.

Artículo 105. LICENCIAS DE PARCELACIÓN

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

2. La licencia de parcelación se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de Reparcelación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de Aprobación Definitiva de los Planes Parciales y Especiales de propietario único que incluyan planos parcelarios con las características recogidas en estas Normas, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

3. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en el Suelo Urbano o Urbanizable, que pretende realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior.

4. 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 106. LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

5. La solicitud de obras de urbanización, deberá ser acompañada de los siguientes documentos:

   a) Plano de situación, a escala mínima 1:2.000, por triplicado.

   b) Cédula urbanística de la finca sobre la que se solicita licencia, en su caso.

   c) Proyecto de Urbanización, con el contenido requerido por estas Normas.

2. Los Proyectos Generales de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a lo previsto en la LOUA, por lo que las obras detalladas y programadas en los mismos no precisarán de licencia municipal. No obstante, los Proyectos de Obras Ordinario que no tenga 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.

3. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos municipales mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión. Asimismo, en el plazo máximo de los tres (3) meses siguientes a la notificación del acuerdo de Aprobación Definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir un depósito del dos por cien (2 por 100) del presupuesto de ejecución material, calculado con arreglo al coste de las obras, en concepto de control de calidad, para la realización de los ensayos correspondientes.

4. 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.

5. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de Aprobación Definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes o el de otorgamiento de la licencia, en su caso, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedasen pendientes.

6. 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 107. LICENCIA DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

1. 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 caso 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 por triplicado.

   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.

2. 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, 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) Obtención de licencia de apertura, si así lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate. La licencia de apertura podrá tramitarse paralelamente a la de obras.

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

Artículo 108. LICENCIAS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

La realización de los actos correspondientes a otras actuaciones urbanísticas contemplados en estas Normas requerirá, 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 109. LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

1. Estará sujeto a la licencia de actividad de toda clase de establecimientos que tengan acceso directo a la vía pública o se encuentren instalado en el interior de fincas particulares. A los efectos del párrafo anterior, se entiende por establecimiento toda edificación, instalación o recinto cubierto o al aire libre, que esté o no abierto al público, destinado a cualquier uso distinto al de vivienda. No estará sujeta a esta licencia la vivienda, sus instalaciones complementarias (trasteros, locales de reunión de comunidades, aparcamiento, piscinas, instalaciones deportivas, etc.) y, en general, toda instalación que esté al servicio de aquella.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de la misma 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.

3. 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.

4. Cabrá la concesión de licencias de aperturas 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.

5. Para la tramitación de actividades sujetas a algunos de los procedimientos de prevención ambiental, deberá contemplarse los recogido en el Titulo IV “Norma de Prevención Acústica” del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía donde se establece la exigencia de presentación de Estudios Acústico y su contenido mínimo (artículos 34 y 35).

Artículo 110. LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN O DE APERTURA

1. La licencia de ocupación 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.

2. 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 puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

   c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de la licencia de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación 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. Licencias o permisos de apertura 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 hubiese acometido simultáneamente con la edificación.

f. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores ó propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos u obras que resulten contrarios al planeamiento.

5. La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad.

6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultara ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización. Ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística.

Artículo 111. LICENCIA DE OBRAS DE CARÁCTER PROVISIONAL

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

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

a) Estar clasificados como Suelo Urbano, remitido a PERI o donde el Plan establezcan 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 común.

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

2. 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 Estudio de Detalle, PERI o en Suelo Urbanizable programado a desarrollar mediante PP, aún no se hubiese producido su Aprobación Inicial, o producida hubiesen transcurrido más de dos (2) 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.

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

Artículo 112. LICENCIA DE MODIFICACIÓN DE USOS

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

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

3. La modificación del uso de viviendas por otro distinto, incluido el comercial y el hotelero, no implicará cambio alguno en el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente. Sin embargo, se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos en el planeamiento a efectos de determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación por el propietario.

SECCIÓN 3º. PROCEDIMIENTO DE CONCESION DE LICENCIA.-

Artículo 113. REQUISITOS DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIA

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 este Plan.

c) En actuaciones asistemáticas, que el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación por el propietario, de acuerdo a lo previsto en estas normas.

Artículo 114. DEFICIENCIAS SUBSANABLES EN EL PROYECTO

1. Informado el expediente, el Ayuntamiento comunicará al interesado, de forma conjunta y en un sólo acto, los posibles reparos técnicos y de cualquier otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación aportada que se entiendan subsanables para que en el plazo de un (1) mes proceda a corregirlas, con advertencia de que transcurrido el término del plazo sin que se haya efectuado la referida subsanación, se considerará a todos los efectos caducada la licencia.

2. No se consideran deficiencias subsanables las siguientes:

   a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.

   b) No respetar las determinaciones del Plan con relación a los usos y tipologías permitidos, o con relación a la intensidad de dichos usos. En especial, la ocupación de zonas verdes o espacios libres previstos en el planeamiento.

   c) No ajustarse a normativas específicas de carácter imperativo.

3. Cumplimentada la subsanación no cabrá oponer nuevos reparos sobre la base de cuestiones que no se hubiesen apreciado inicialmente.

Artículo 115. CONSECUENCIAS DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIA

1. El órgano municipal competente otorgará licencia cuando se compruebe el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 108, 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 y el propietario haya ajustado en su caso el aprovechamiento del proyecto al susceptible de apropiación.

2. 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.

3. En los supuestos de anulación de licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la Administración actuante el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad, En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia imputables al perjudicado.

SECCIÓN 4º. OTRAS CARACTERISTICAS DE LAS LICENCIAS.-

Artículo 116. CONDICIONAMIENTO DE LAS LICENCIAS

1. 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 de exigencias derivadas del ordenamiento vigente y en

particular las condiciones a que hace referencia el artículo siguiente, así como las establecidas en el Art. 31 de estas Normas.

2. 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 117. LICENCIA DE OBRAS CON EFICACIA DIFERIDA

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico, 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.

2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis (6) 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 118. LICENCIAS CONCEDIDAS POR SILENCIO

Cuando en aplicación de la legislación vigente, un peticionario considere concedida la licencia de obras por acto presunto, en virtud del silencio administrativo, deberá dirigirse por escrito al Ayuntamiento dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en que la concesión pudo presumirse, requiriéndole para que, en el plazo de un (1) mes resuelva:

a) Bien declarar inaplicable el silencio administrativo positivo.

b) Bien tener por expedida la licencia, sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso de inicio de obras, previa la aprobación del proyecto de ejecución y demás requisitos pendientes.

Artículo 119. 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 120. 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 III INTERVENCION MUNICIPAL DEL MERCADO DEL SUELO

SECCIÓN 1º. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.-

Artículo 121. FINALIDAD Y DESTINO

1. 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.

2. Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico. La declaración de interés social cuando no venga expresamente atribuida por la propia legislación específica, requerirá acuerdo del órgano municipal competente.

3. Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente metálico, se destinarán a la conservación y ampliación del mismo.

4. Las obras previstas en el suelo urbano consolidado ejecutadas con cargo al patrimonio público de suelo serán: Pabellón cubierto, Centro Multifuncional/Teatro y parque "Barrio Lejos". Se establece un porcentaje máximo de aplicación para estas obras del 25% del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del patrimonio público de suelo municipal"

Artículo 122. BIENES INTEGRANTES

1. Integrarán el Patrimonio Municipal del Suelo los bienes patrimoniales clasificados por este Plan, así como por sus modificaciones o revisiones, como Suelo Urbano y en todo caso, los obtenidos por:

   a) Cesiones ya sea en terrenos o en metálico.

   b) Expropiaciones urbanísticas de cualquier clase, y en particular las que se realicen con esa específica finalidad de conformidad a lo dispuesto en la LOUA.

   c) Ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

2. Igualmente se incorporarán al Patrimonio Municipal del Suelo los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable o No Urbanizable que se adquieran con dicha finalidad.

Artículo 123. RESERVAS DE TERRENOS. EXPROPIACIÓN

1. En los casos expresamente previstos por este Plan, sobre suelo clasificado como no urbanizable no sujeto a especial protección, reservas de terrenos de posible adquisición para ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

2. Cuando dichas determinaciones del Plan sean insuficientes, el Ayuntamiento de Burguillos podrá delimitar reservas de superficies sobre los expresados suelos con idéntica finalidad, por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

3. La delimitación de un terreno como reserva para los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

Artículo 124. GESTIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

1. Mientras no esté aprobada la ordenación detallada de los terrenos integrantes del Patrimonio, así como cuando ésta atribuya una calificación urbanística incompatible con los fines de construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, la enajenación de aquellos podrá llevarse a cabo mediante concurso o subasta pública, salvo los casos de permuta con otros bienes inmobiliarios, cuando estos últimos fuesen adecuados a los referidos fines. En cualquier caso, el precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real que tuviera ya atribuido el correspondiente terreno.

2. Iguales previsiones serán de aplicación cuando el bien integrante del Patrimonio no sea susceptible de incorporación al proceso de urbanización y edificación, al no tratarse de terrenos.

3. En los restantes casos la gestión del Patrimonio se atendrá a lo dispuesto en la Sección siguiente.

SECCIÓN 2º. EXPROPIACION Y VENTA FORZOSA.-

Artículo 125. EXPROPIACIÓN

1. Se aplicará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad:

   a) Por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación, o en general, de los deberes básicos establecidos en esta Ley, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa.

   b) En los supuestos de parcelación ilegal en Suelo Urbanizable, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la multa que se imponga.

2. Será también aplicable la expropiación:

   a. Cuando se haya establecido este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.

   b. Para la ejecución en Suelo Urbano de los sistemas generales, así como de las dotaciones locales no incluidas en unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.

c. Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en Suelo Urbanizable.

d. Para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo u otros patrimonios públicos de suelo.

e. Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, así como a otros usos declarados expresamente de interés social, y en particular los sistemas generales en Suelo No Urbanizable.

f. En los demás supuestos legalmente previstos.

Artículo 126. COMPETENCIA EXPROPIATORIA Y GESTIÓN DE LA EXPROPIACIÓN

1. La competencia expropiatoria corresponde:

   a) Al Ayuntamiento.

   b) Sin perjuicio de lo anterior, éste podrá encomendar la potestad expropiatoria a otras Administraciones públicas para el mejor cumplimiento de los fines de dicha expropiación.

   c) Igualmente se podrá transferir, delegar o encomendar la titularidad de la competencia expropiatoria a la Mancomunidad en que se encontrare, en su caso, integrado el municipio.

2. Modalidades de gestión de los terrenos expropiados:

   a) En caso de expropiación de parcelas por incumplimiento del deber de edificar se adoptarán preferentemente modalidades de gestión directa o consorcial y, siempre que el planeamiento urbanístico les hubiera atribuido un uso residencial, deberán destinarse los correspondientes terrenos a la construcción de viviendas al amparo de algún régimen de protección pública.

   b) Igualmente será posible promover modalidades asociativas para la gestión de los terrenos expropiados con otras Administraciones públicas o particulares, de conformidad con la legislación local y urbanística.

Artículo 127. EXPROPIACIÓN DE OTRAS ADMINISTRACIONES Y EXPROPIACIÓN CON BENEFICIARIO

1. El justiprecio expropiatorio del terreno, de conformidad a lo previsto en la Ley del Suelo, se determina en función del aprovechamiento atribuible al mismo (75 por 100 ó 50 por 100 -según la clase de suelo de que se trate - del aprovechamiento medio referido a la superficie del terreno), el cual corresponde abonar al titular del terreno por la Administración actuante no municipal o, en su caso, por el beneficiario de la expropiación.

2. La Administración no municipal o el beneficiario, en su caso, adquieren así derecho al aprovechamiento susceptible de apropiación con carácter general cuando no se actúa por expropiación (90 por 100 del aprovechamiento medio referido a sus superficies).

3. El ajuste entre el aprovechamiento real y el susceptible de apropiación se resolverán con las técnicas habituales. Es decir, el aprovechamiento real en exceso sobre el susceptible de apropiación correspondería al Ayuntamiento, y si el aprovechamiento real fuese inferior resultaría de aplicación la reducción de cargas o la transferencia total o parcial del mismo, según se actúe sistemática o asistemáticamente.

Artículo 128. RÉGIMEN DE VENTA FORZOSA

1. Los inmuebles incluidos en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar al que se refiere el Art. 129 de estas Normas, serán adjudicados en virtud de concurso, cuya convocatoria o pliego de condiciones incluirá, las siguientes determinaciones:

   a) Precio del terreno a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real correspondiente a aquél.

   b) Plazo máximo para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno ya mereciera la calificación de solar.

   c) Precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.

   No podrá transcurrir más de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar hasta la convocatoria del concurso para su adjudicación.

2. El adjudicatario del concurso tendrá la consideración de beneficiario de la expropiación. La diferencia entre la valoración del terreno atribuida al tiempo de su inclusión en el Registro y el precio de adjudicación, corresponderá al Ayuntamiento, que podrá destinarla a inversión en materia de urbanismo y vivienda.

SECCIÓN 3º. REGISTROS DE INTERVENCION EN EL MERCADO.-

Artículo 129. REGISTRO DE SOLARES Y TERRENOS SIN URBANIZAR

Se formará un Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, al amparo de la Ley del Suelo, para los supuestos de incumplimiento de deberes urbanísticos recogidos en la citada Ley. Cuando el Ayuntamiento no opte por la expropiación, acordará la aplicación del régimen de venta forzosa, que se llevará a cabo mediante su inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar. El acuerdo de inclusión en este Registro contendrá la valoración del terreno conforme al grado de adquisición de facultades urbanísticas por su titular y determinará la imposibilidad para éste de proseguir el proceso urbanizador y edificatorio.

Artículo 130. INVENTARIO DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

1. El Ayuntamiento mantendrá el Inventario del Patrimonio Municipal de Suelo, donde se harán constar, al menos los terrenos que se incorporen a dicho Patrimonio, especificando el modo de adquisición, superficie y demás datos registrales.

2. En todo caso los terrenos para los que se hubiera constituido reserva a efectos de su posible incorporación al Patrimonio de conformidad a lo previsto en estas Normas, deberán ser incluidos en un Registro Complementario del anterior.

TÍTULO QUINTO. REGIMEN DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 1º. CONDICIONES GENERALES.-

Artículo 131. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que el Plan, de acuerdo con el artículo 45 de la LOUA, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

Artículo 132. DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANO

1. Con carácter general será lo establecido en la LOUA.

2. En ejercicio de tales facultades, los propietarios de terrenos en Suelo Urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que el Plan asigne a tales terrenos según el área de ordenación en que se encuentren situados. Tal derecho estará sujeto en su caso al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el artículo siguiente dentro de las unidades de ejecución en que se incluyen los terrenos.

   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 de terrenos incluidos en Suelo Urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso de suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten, de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en los artículos correspondientes de este Plan.

4. Los propietarios de Suelo Urbano en cuyos terrenos no pueda materializarse el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el propietario serán compensados de acuerdo a los mecanismos establecidos en este documento o, en su caso, indemnizados en la cuantía legalmente aplicable.

Artículo 133. DEBERES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

1. Con carácter general serán lo establecido en la LOUA.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano no consolidado estarán obligados, en los términos fijados por el Plan, a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Burguillos los terrenos de cesión obligatoria que se incluyan en el polígono o unidad de ejecución en que se encuentren sus terrenos.

3. Tales propietarios deberán, igualmente:

   a) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.

   b) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.

4. El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se deriven de la aplicación de estas Normas se efectuará en los polígonos o unidades de ejecución definidos por el Plan.

SECCIÓN 2º. DESARROLLO DEL SUELO URBANO.-

Artículo 134. ÁMBITO DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

En el Suelo Urbano se delimitan, en el plano de ordenación nº 7 "Desarrollo del Suelo Urbano", los siguientes ámbitos de planeamiento:

a) Suelo Urbano Consolidado cuyo desarrollo se ejecutará por aplicación directa de la ordenación, alineaciones y ordenanzas establecidas en este PGOU.

b) Suelo Urbano no Consolidado, estas áreas serán desarrolladas mediante un Estudio de Detalle o Plan Especial, según se establece en los planos y fichas de planeamiento.

Artículo 135. SUELO URBANO CONSOLIDADO

a) Es el Suelo Urbano Consolidado de modo detallado y finalista. En este suelo, el Plan establecen su ordenación detallada mediante las correspondientes ordenanzas, determinando la asignación de usos pormenorizados, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de las construcciones, definiéndose así el modelo de utilización de los terrenos y construcciones que lo integran.

b) En Suelo Urbano directo las previsiones y determinaciones del Plan serán de aplicación directa e inmediata, al establecer las normas su ordenación detallada, sin perjuicio de la necesidad de proceder, en los casos que proceda, al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento para la ejecución del mismo, mediante unidades de ejecución, de conformidad a lo establecido en la Ley del Suelo y en las presentes Normas.

c) Los propietarios de dicho suelo estarán obligados, en los términos fijados en las presente Plan, al cumplimiento de los deberes establecidos con carácter general en la legislación urbanística, de acuerdo a lo indicado en el Título Segundo de estas Normas.

Artículo 136. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

1. Son aquellos ámbitos del Suelo Urbano establecidos en el plano Nº 7 de ordenación que deberán desarrollarse obligatoriamente por Unidades de Ejecución y cuyas condiciones de ordenación y gestión se establecen en las fichas incluidas como Anexo a estas Normas Urbanísticas.

2. Las actuaciones previstas en este tipo de suelo son las siguientes:

ACTUACIONES DIRECTAS:

UA- 1. Objetivos y criterios:

- Recuperación e integración en la estructura urbana de la antigua Hacienda Esquivel.
- Creación de una amplia plaza frente al Ayuntamiento en el centro mismo del pueblo.
- Permeabilización de la manzana entre la Avda. de Andalucía y la Calle Real con creación de un viario rodado.
- Ejecución de viviendas protegidas en el centro del casco urbano.
- Reserva de suelo para oficinas administrativas municipales.
- Recuperación y mantenimiento de los edificios antiguos pertenecientes a la Hacienda Esquivel.

ACTUACIONES MEDIANTE PLAN PARCIAL:

UA- 4. Objetivos y criterios:

- Completar la estructura urbana del borde oeste del casco urbano
- Posibilitar la integración del arroyo Paso de la Villa.
- Creación de suelo residencial inmediato.
- Creación de una gran superficie de suelo terciario en suelo urbano.
- Reserva de suelo para equipamiento social-cultural.
- Reserva del 10% para VPO.

ACTUACIONES MEDIANTE PLAN ESPECIAL:

UA- 2. Objetivos y criterios:

- Tratamiento del arroyo Paso de la Villa.
- Ordenación integrada de los terrenos que constituyen los márgenes actuales del arroyo.
- Conexión viaria entre las calles Rodeo y San Cristóbal ,
- Conexión viaria o peatonal sobre el cauce entubado del arroyo.
- Creación de una alameda peatonal paralela a la Avda. Arroyo Paso de la Villa.

UA- 3. Objetivos y criterios:

- Ampliación del centro escolar Manuel Medina.
- Reserva de suelo para centro de equipamiento cultural de Sistema General.
- Completar la estructura urbana del borde del casco urbano histórico con continuidad de los viarios existentes en su perímetro.
- Gestión de suelo para VPO.

UA- 5. Objetivos y criterios:

- Finalización del borde oeste de la barriada de La Ermita.
- Regeneración de una manzana de viviendas muy deterioradas y regularización de su reforma.
- Creación de suelo para viviendas de promoción pública que permita el realojamiento de las familias en condiciones precarias.
- Conexión viaria con el exterior del barrio, para evitar el paso de vehículos por su interior.

UA- 6. Objetivos y criterios:

- Creación de una zona verde tipo alameda para la celebración de eventos.
- Reordenación de la estructura viaria del área.
- Regeneración de las edificaciones incluidas en el ámbito del PERI.
- Reutilización de suelos municipales de instalaciones públicas obsoletas para actuaciones de viviendas sociales.
- Reserva para VPO para el 100% de las viviendas.

SECCIÓN 3º. GESTION DEL SUELO URBANO

Artículo 137. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO

En el Suelo Urbano no consolidado se considera cada Unidad de Actuación establecida en el artículo anterior como un área de reparto independiente.

Artículo 138. UNIDADES DE ACTUACIÓN

Cada Unidad de Actuación definida en el artículo 36.2 se considerará como una Unidad de Ejecución, si bien se permite la subdivisión de cada una de ellas atendiendo a criterios de gestión y viabilidad financiera, pudiéndose excluir de las Unidades aquellos terrenos u obras que por su ámbito de servicio sobrepasen el servicio de la UA delimitada.

Además el Ayuntamiento de Burguillos podrá proceder a delimitar Unidades de Actuación en suelo urbano de acuerdo con el procedimiento de la LOUA. y este Plan.

Artículo 139. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN NO PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO

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

Artículo 140. CARGAS DE CESIÓN GRATUITA DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

Los Propietarios de Suelo Urbano no consolidado incluidos en Unidades de Actuación fijadas por el Plan contribuirán a las cargas de planeamiento mediante la cesión gratuita al Ayuntamiento de Burguillos de las superficies y por el concepto expresado en los cuadros de este Plan.

Los propietarios de Suelo Urbano incluidos en Unidades de Actuación que sean delimitadas por el Ayuntamiento de Burguillos contribuirán a las cargas de planeamiento exclusivamente mediante la cesión gratuita de las superficies destinadas a viario, áreas libres y dotaciones al servicio de la Unidad de Actuación.

Artículo 141. EXPEDIENTE REPARCELATORIO Y DEFINICIÓN DE DERECHOS.

El expediente Reparcelatorio que podrá tramitarse simultáneamente con la delimitación de la unidad de actuación, se sustanciará de acuerdo con el procedimiento general regulado en el Título III el Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 142. EFECTOS DE REPARCELACIÓN

Una vez firme el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, producirá los efectos previstos en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 143. INTERVENCIÓN MEDIADORA DE LA ADMINISTRACIÓN

1. Para aquellos casos en los que se demuestre la no rentabilidad de la unidad de ejecución el Ayuntamiento podrá disminuir las cargas urbanísticas hasta el límite que considere razonable para posibilitar su desarrollo.

SECCIÓN 4º. EJECUCION DEL SUELO URBANO.-

Artículo 144. URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO

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

2. En Suelo Urbano no incluido en unidad de ejecución será preciso dotar a la parcela de los servicios e infraestructuras previstos en el Título Decimoprimero de estas Normas para que adquiera la condición de solar, con las siguientes precisiones:

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

   b) No obstante lo anterior, si de resultas de dicho compromiso la cuantía de la carga de urbanizar resultase desproporcionada para el aprovechamiento edificable de la parcela, el propietario podrá solicitar, antes del cumplimiento de los plazos para solicitar la correspondiente licencia, la delimitación de una unidad de actuación para el reparto de dicha carga y el cumplimiento conjunto del deber de urbanizar, donde se incluyan otros terrenos colindantes o no, que resultasen beneficiados con las obras de infraestructuras necesarias. En caso de imposibilidad manifiesta de delimitar dicho ámbito, aún de forma discontinua, por el grado de consolidación de las parcelas afectadas por dichos servicios, el Ayuntamiento valorará la posibilidad de repercutir dicha carga mediante contribuciones especiales, expediente de distribución de cargas o, en su defecto, reduciendo la cuantía imputable al propietario hasta la parte que corresponda. Dichos costes se distribuirán cuando proceda, en cada parcela, en proporción al aprovechamiento real permitido en la misma por el planeamiento o autorizado por la pertinente licencia.

3. En Suelo Urbano incluido en unidad de actuación constituyen carga de urbanización cuyo costeamiento y, en su caso ejecución, corre a cargo de los propietarios, en proporción a sus aprovechamientos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

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

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

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

   d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución. En su caso, los propietarios interesados podrán realizar el pago de estos gastos cediendo, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

Artículo 145. URBANIZACIÓN ANTICIPADA

Será igualmente exigible la obligación de costear las obras de urbanización anticipadas a que hace referencia el punto 3 del Art. 26 de estas Normas, de acuerdo a los siguientes criterios:

a) Dicho deber será exigible sólo a propietarios de terrenos incluidos en una unidad de ejecución.

b) Cuando exista más de un propietario afectado será preciso, con carácter previo, formular un expediente de distribución de cargas, conforme a lo previsto en el Art. 67 de estas Normas, para la justa distribución entre los propietarios y, en su caso, la Administración de la correspondiente carga de urbanización.

c) La cuantía del deber de urbanizar se establecerá para cada terreno en proporción a las obras que sean de interés para el mismo.

d) Para el procedimiento y pago de las cuotas correspondientes se estará a lo dispuesto en los artículos 126 a 129 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 146. REQUISITOS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

El Suelo Urbano además de las limitaciones y cargas que impone las presentes Normas y, en su caso, el planeamiento de desarrollo, en especial las establecidas en los artículos siguientes, no podrá ser edificado hasta tanto haya sido adquirido el derecho a edificar, salvo que la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas.

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

Artículo 147. URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

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

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

b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local, en cuantía suficiente para ejecutar las obras de urbanización con el alcance definido en el punto 2 del Art. 144.

Artículo 148. URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1. Los propietarios de terrenos de Suelo Urbano incluido en unidad de actuación que siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar podrán edificar siempre que cumplan el requisito a) del artículo anterior, así como los siguientes:

   a) Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de actuación si la misma no se efectuó con el planeamiento y que hubiese ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o del proyecto de compensación si estos fuesen necesarios para el reparto de cargas y beneficios del Plan.

   b) Que estuviese concluida la urbanización básica de la unidad de actuación y en consecuencia sea previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con los servicios necesarios para tener la condición de solar.

2. A tales efectos se entenderá como infraestructura básica los siguientes servicios que deben estar realizados en todo el ámbito que afecte a la parcela, salvo los fondos de saco o accesos interiores:

   a) Explanación.

   b) Saneamiento.

   c) Red de agua.

   d) Red de suministro de energía eléctrica.

TÍTULO SEXTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN 1º. DETERMINACIONES GENERALES.-

Artículo 149. DELIMITACIÓN, IDENTIFICACIÓN Y CATEGORIAS

1. Constituyen el Suelo Urbanizable aquellos terrenos delimitados con tal régimen en los planos de ordenación Nº 8.1 Y 8.2 "Ordenación y Desarrollo del Suelo Urbanizable. Delimitación de Sectores".

2. Categorías:

   Dentro del Suelo Urbanizable se establecen las siguientes categorías y sectores:

- Urbanizable Transitorio: Incluye los sectores aprobados definitivamente y en ejecución: NO-R2, OE-R3 y SU-R5.

- Urbanizable Ordenado: Sector I-1.

- Urbanizable Sectorizado: Sectores SU-R6, ES-R7, ES-T1, OE-T2, ES-I2 Y SU-I3.

Artículo 150. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

1. El Suelo Urbanizable transitorio se desarrollará conforme a la aprobación aprobada de los Planes Parciales y continuarán ejecutándose, hasta la completa materialización de sus previsiones dentro de los plazos en ellos establecidos, conforme a la legislación vigente en el referido momento de su aprobación (Disposición Transitoria Tercera.1 de la LOUA).

2. El suelo Urbanizable Ordenado se desarrollará conforme a la ordenación detallada contenida en este Plan General y a la LOUA. La gestión y ejecución precisará de la aprobación del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

3. El suelo Urbanizable Sectorizado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores indicados en los Planos de Ordenación nº 8.1 y 8.2 "Ordenación y Desarrollo del Suelo Urbanizable. Delimitación de Sectores".

4. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título Segundo de estas Normas y al contenido del presente Título.

5. Los Planes Parciales deberán referirse a sectores de Suelo Urbanizable, pudiendo integrar su ordenación a los elementos de Sistemas Generales interiores al mismo. También podrán integrar la ordenación elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, 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 el sector.

6. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en los cuadros y fichas correspondientes.

7. Las ordenanzas de los Planes Parciales se atendrán a lo dispuesto en los Títulos Tercero, Cuarto y Quinto de las NU del Plan y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.

Artículo 151. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

1. En aplicación del artículo 61 de la LOUA se establece en la tabla del apartado siguiente los coeficientes de ponderación, tanto por uso y tipología como por localización y costes de urbanización. Se fijan de manera global para el conjunto de las áreas de reparto para la justificación de lo establecido en el Art. 60 c) de la LOUA.

2. Los coeficientes de uso y tipología son:

SECTOR	Coef. USO	Coef. Tipología
SU – R6	1,00	1,00
ES – R7	1,00	1,00
ES – T1	0,98	1,00
OE – T2	0,98	1,00
ES – I1	0,94	1,00
ES – I2	0,94	1,00
SU – I3	0,94	1,02

3. Los coeficientes de localización, viviendas protegidas y urbanización de los distintos sectores son:

SECTOR	Coef. VPO	LOCALIZACIÓN	URBANIZACIÓN
R6	0,96	1,00	1,04
R7	0,92	1,12	1,06
T1	----	1,00	1,00
T2	----	1,00	1,00
I-1	----	1,00	0,90
I-2	----	1,00	1,00
I-3	----	1,00	1,00

Artículo 152. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

1. En el suelo Urbanizable Transitorio cada sector constituye un área de reparto independiente en los que al tener aprobados sus Proyectos de Reparcelación, el aprovechamiento medio es el definido en éste ó el Plan Parcial Correspondiente.

2. En suelo urbanizable Ordenado y Sectorizado se establecen ocho áreas de reparto conforme a las tablas de la Memoria y los planos de ordenación:

AREA DE REPARTO	SECTOR
2	R6
3	R7
5	T1 T2
6	I-1
7	I-2 I-3

3. En aplicación de los coeficientes de ponderación establecidos en el Art. 151, los Aprovechamientos Medios de las áreas de Reparto son los siguientes:

AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO
2	0,5444
3	0,5089
5	0,5061
6	0,5527
7	0,5058

Artículo 153. OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS.

Los propietarios de terrenos situados en Suelo Urbanizable están obligados a:

1. 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 servicios públicos necesarios.

   b) El diez por ciento (10%) del aprovechamiento Medio del área de reparto en que se encuentren los terrenos.

2. Costear la urbanización en los términos señalados por la legislación urbanística aplicable.

3. Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, cuando así se imponga por el Plan Parcial de Ordenación o resulte expresamente de disposiciones legales, y en cualquier caso, hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.

4. Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos establecidos en su caso.

5. Edificar los solares dentro de los plazos que fije en su caso el propio Plan Parcial.

Artículo 154. EDIFICABILIDADES MÁXIMAS. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.

1. Las edificabilidades máximas serán las que señalan los cuadros y fichas de planeamiento.

2. El número total máximo de viviendas señalado en aquellas fichas de sectores o unidades que prevén usos residenciales no podrá, en ningún caso, ser excedido en el planeamiento de desarrollo del Plan.

Artículo 155. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE PREVIAS AL DESARROLLO DE LOS SECTORES.

1. Los sectores de Suelo Urbanizable no podrán 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 en el artículo siguiente.

   d) No se hayan formalizados 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. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere la LOUA con las garantías que establece en orden a su demolición.

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 156. 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 supuesto en que tal sistema sea aplicable, podrán edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

   a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación si fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

   b) Que se garantice la ejecución previa o simultánea de la urbanización respecto a 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. 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. 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.

3. Las etapas de ejecución deberán componer áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de todo el sector o unidad y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento de Burguillos.

4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a los mismos y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

5. 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 lo edificado, 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 157. 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, en aquellos casos que se encuentren debidamente justificados, y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan.

2. Los propietarios de terrenos situados en Suelo Urbanizable deberán ejecutar los Planes Parciales de cada sector en el plazo previsto dentro de cada Plan Parcial, haber ultimado la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras que exija el sistema de actuación elegido, ejecutando la urbanización del sector, formalizado las cesiones obligatorias y edificando, en su caso, las construcciones previstas en el Plan Parcial dentro de dicho plazo.

SECCIÓN 6º. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.-

Artículo 158. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.

El contenido y documentación exigible a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos posteriores.

Artículo 159. MEMORIA DEL PLAN PARCIAL.

3. 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 tendrán 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, el tipo de los 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.

4. Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan para el sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizasen.

5. Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que se desarrolle, 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 integrados con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

6. 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 Plan General como correspondientes a dicho sector.

   c) Superficie del viario público del Plan Parcial.

   d) Superficie de parques y jardines públicos de cesión obligatoria.

   e) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria, en su caso.

   f) Superficie edificable (suma de las parcelas edificables).

g) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).

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 vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados edificables.

Artículo 160. PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMAS DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

1. Los Planes Parciales expresarán las etapas de su ejecución, señalando, en su caso, las unidades de ejecución que comprendieran, e indicando para cada etapa su duración, el de las obras de urbanización y el de edificación 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 de Burguillos, del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación en las diferentes unidades de ejecución, y del Proyecto de Reparcelación.

   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 para las cesiones obligatorias y gratuitas, así como a los excesos de aprovechamientos.

   d) El que corresponda al inicio y terminación de las obras de urbanización e implantación de los servicios, computado desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

   e) 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.

   f) El que corresponda a la construcción de las dotaciones comunitarias de la urbanización a cargo de los promotores, en su caso.

   g) El que corresponda para la constitución de la Entidad de Conservación.

Artículo 161. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO DEL PLAN PARCIAL.

El estudio económico y financiero contendrá:

1. La evaluación económica de la implantación de los servicios 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: red de alcantarillado redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, pavimentación, arbolado y jardinería, mobiliario urbano y ornamentación, y obras especiales que hubieran de efectuarse.

2. La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su implantación diera lugar.

3. 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 162. CONFORMIDAD DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS.

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de los servicios de Cía. suministradora que proceda, referidos al suministro de agua y saneamiento y de todas las compañías suministradoras de energía (electricidad, gas y otras) y de telecomunicaciones, con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

Artículo 163. PLANOS DE INFORMACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

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 Plan.

b) Ordenación establecida por el Plan General de Ordenación Urbana 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, diferenciado 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. Precisará los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

i) De arbolado, en el que se grafiarán la totalidad de los árboles existentes.

Artículo 164. PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

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 conserva. Los planos de proyecto serán como mínimo.

a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondiente a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicio, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por 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.

b) 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.

c) Plano de los espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, el mobiliario urbano, el alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de calles y plazas y el sentid de numeración de las fincas. Reflejará las curvas de nivel señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas. Deberá también incluir las condiciones de borde con los terrenos colindantes, de forma que permita justificar las continuidades y conexiones viarias.

d) Planos de las características de los espacios libres 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.

e) Plano 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 y red de canalización de semáforos. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales. Se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciando claramente los elementos que hayan de realizarse en galerías.

f) Plano de ordenación de los volúmenes edificables, 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 libres privados comunales de los individuales.

g) Plano de delimitación del sector o unidad y etapas de ejecución, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. 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 una corresponda y el orden de prioridad para su ejecución.

h) Planos del 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 importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes. Se analizará el impacto visual, desde los puntos más importantes de contemplación, mediante perspectivas o fotomontajes de las situaciones actual y prevista, 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 165. ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL.

El Plan Parcial contendrá unas ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señale la legislación urbanística aplicable, satisfaciendo, en todo caso, las NU del Plan, 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 suponen en este Capítulo.

Artículo 166. PLAN DE RESTAURACIÓN, Y OTRAS DETERMINACIONES.

El Plan Parcial contendrá un Plan de Restauración, ambiental y paisajístico, de la zona de actuación que abarque entre otros los aspectos señalados en el Art. 92, de este Plan.

En las actuaciones en el Suelo Urbanizable Industrial, cuya ubicación es contigua al Suelo Urbano, se tendrá en cuenta las siguientes medidas:

- Los Planes Parciales que desarrollen dicho suelo preverán una integración paisajística conjunta de la actuación, con amplios apantallamientos vegetales, fundamentalmente en las vistas más comprometidas, que coinciden con las vías de comunicación y en particular frente al suelo urbano. Dadas las condiciones climatológicas y las características del suelo, la elección de las especies que hayan de implantarse de harán en función de la posibilidad de desarrollo de las mismas, dando preferencia a especies autóctonas o comunes de la zona.

- Igualmente recogerán la prohibición de instalación de industrias, en las áreas perimetrales con el suelo urbano, que no cumplen los Niveles de Emisión al Exterior (N.E.E.), Niveles Acústicos de Evaluación (N.A.E.) Y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud del Reglamento de Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/96, de 20 de febrero.

Artículo 167. CALIDAD DEL AIRE.

El Plan Parcial tendrá que contener un estudio de incidencia acústica y velara por la óptima calidad del aire según las determinaciones señaladas en el Art. 93 de este Plan.

Artículo 168. GESTIÓN DE RSU Y ASIMILABLES.

Durante las distintas fases de ejecución de las obras proyectadas se procederá a la realización de las acciones descritas en el Art. 94 de este Plan.

En cumplimiento de la disposición adicional segunda del Decreto 99/2004, de 9 de Marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, en los suelos de uso industrial en los que, por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se garantizará por el Ayuntamiento mediante su inclusión en el planeamiento de desarrollo consecuente, la provisión de la infraestructuras mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las

necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo. En todo caso, la gestión del citado punto se llevará a cabo por parte de una empresa con autorización para la gestión de residuos peligrosos.

En cumplimiento de la disposición transitoria única del Decreto 99/2004, de 9 de Marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligroso de Andalucía, los polígonos industriales que estén funcionando a la entrada en vigor del Decreto deberán disponerse de la infraestructura mínima de un punto limpio antes del año 2010. En aquellos suelos industriales en donde se constate la imposibilidad física de ubicar dicha infraestructura, los administradores del polígono y las empresas radicadas en los mismos deberían presentar a la Consejería de Medio Ambiente un programa de recogida itinerante de los residuos peligrosos que generan realizada por una empresa gestora de residuos y que cubra las necesidades de las instalaciones industriales allí situadas. De esta manera al rebasar la vigencia de la revisión del planeamiento planteada el mencionamiento horizonte temporal de 2010, en el planeamiento de desarrollo consecuente correspondiente a la ampliación de los polígonos industriales existentes se preverá dicha infraestructura y se recomienda que se adopte en los polígonos industriales que no sean objeto de ampliación.

Artículo 169. ACCIONES A CUMPLIR DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS PROYECTADAS.

Durante las distintas fases de ejecución de las obras proyectadas se procederá a la realización de las acciones descritas en el Art. 95 de estas NU.

Artículo 170. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Los Planes Parciales tendrán que cumplimentar las normas de urbanización recogidas en el Título Tercero de este Plan.

SECCIÓN 7º. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.-

Artículo 171. ESTUDIOS DE DETALLE.

En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle, con el contenido enunciado en estas NU, con las condiciones determinadas en el Título Tercero y con el contenido detallado 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 de 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 predios 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) Planos de ordenación que, a escala 1:500, sobre el parcelario municipal, la expresarán las determinaciones que se completen, adapten 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, (1:500) y vertical (1:50); se reflejará la parcelación, así como la envolvente de la edificación y los perfiles edificables, mediante alzados esquemáticos a escala (1:500) por tramos completos de las calles.

d) Medidas de Protección Medioambiental, que estarán referidas a: Plan de Restauración, Calidad del Aire, Gestión de Residuos Sólidos y Asimilables, y Acciones a cumplir durante el desarrollo de las obras. Tendrán el contenido determinado en los Art. 92 a 95 (ambos inclusive) de este Plan.

Artículo 172. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

   a) Memoria descriptiva de las características de las obras.

   b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

c) Plan de ejecución de las obras detallado que no podrán ser superiores en su conjunto al plan de etapas del Plan Parcial.

d) Planos de proyecto y de detalle.

e) Pliego de prescripciones técnicas y de condiciones económico-administrativas

f) De las obras y servicios.

g) Mediciones.

h) Cuadro de precios descompuestos.

i) Presupuesto.

j) Estudio de las medidas para la conservación y mantenimiento

k) Medidas de Protección Medioambiental, que estarán referidas a: Plan de Restauración, Calidad del Aire, Gestión de Residuos Sólidos y Asimilables, y Acciones a cumplir durante el desarrollo de las obras. Tendrán el contenido en los Art. 92 a 95 (ambos inclusive) de este Plan.

l) Estudio de Seguridad y Salud

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido estas NU y en los pliegos de prescripciones técnicas y condiciones económico-administrativas que contendrán las condiciones y garantías que el Ayuntamiento de Burguillos 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 conveniente.

3. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

a) Excavaciones y movimientos de tierras.

b) Pavimentación de viario.

c) Red de riego e hidrantes.

d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

e) Red de distribución de agua.

f) Red de distribución de energía eléctrica.

g) Canalizaciones de telecomunicación.

h) Galerías de servicios.

i) Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.

j) Alumbrado público.

k) Aparcamientos subterráneos.

l) 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 por atenderlos.

SECCIÓN 8º. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.-

Artículo 173. CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en las fichas del sector y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

1. 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.

2. Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

3. Se cuidarán las condiciones de borde con los suelos colindantes, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

4. Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales 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.

5. Se establecerá un sistema jerarquizado de calles que garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se garantice el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

6. Se establecerá una zonificación interna en los suelos productivos, de manera que las parcelas colindantes con suelo residencial (urbano y urbanizable), equipamiento educativos o servicios de interés público y social, se localicen actividades que acrediten su compatibilidad con dichos usos.

7. Se incluirá asimismo un tratamiento de borde entre el uso industrial y lo residenciales, de equipamiento educativo y servicios de interés público y social, mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento en todas las colindancias de estas características planteadas por la propuesta de ordenación. A estos efectos, el planeamiento de desarrollo afectado volcará, de manera preferente, la dotación de espacios libres locales a modo de franja interpuesta entre los usos.

8. Se incluirá un tratamiento de borde, mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los propios suelos productivos.

Artículo 174. RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES.

1. La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo a lo previsto en el Anexo del RPU. y demás legislación de aplicación.

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 175. 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 Plan, 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 circulaciones.

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.

5. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

Artículo 176. 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 mantendrá el arbolado preexistente caso de existir o se arbolarán con especies de porte grande, formando una malla regular.

SECCIÓN 9º. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.-

Artículo 177. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título Duodécimo y podrán establecer en las Ordenanzas particulares de cada zona aquellas nuevas condiciones que permitan alcanzar los criterios de la ordenación detallada.

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. Los distintos modos de ocupación del espacio pueden abstraerse en tres sistemas de ordenación básicos, que cada uno de los cuales traduce una distinta forma urbana:

   a) Alineación a vial.

   b) Edificación aislada.

   c) Volumetría específica.

5. 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.

6. El sistema de ordenación por edificación aislada corresponde a la morfología urbana en que la situación dominante es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o privados y con independencia de su tratamiento. La calle pierde relevancia, aunque en última instancia sigue presente como referente obligado. Las fachadas de los edificios no se sitúan ni sobre la alineación de calle, ni sobre otros linderos de parcela, aunque eventualmente pueda darse esa situación. Formalmente, la calle se configura mediante el diferente tratamiento de los espacios de sus bordes, o por las cercas de cerramiento de las propiedades. La ordenación se realiza a través de las relaciones entre la edificación y la parcela que la soporta, y entre cada edificio y los de su entorno.

7. El sistema de ordenación por volumetría específica corresponde a las situaciones morfológicas en que los conceptos formales pierden protagonismo, en términos relativos, ordenándose la edificación fundamentalmente basada en criterios funcionales derivados de sus necesidades propias. Las ordenaciones de este tipo, aún cuando puedan compartir con los sistemas precedentes alguna connotación formal, se caracterizan porque la edificación se organiza con relación a su parcela.

Artículo 178. 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 y cuadros de los sectores y respetarán las condiciones generales de usos establecidas en el Título Décimo de estas Normas Urbanísticas, pudiendo contemplar justificadamente aquellos usos

pormenorizados, adecuados a la ordenación pormenorizada, aunque no estén previstos en estas Normas generales.

SECCIÓN 10º. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.-

Artículo 179. DEFINICIÓN.

Son las condiciones que se imponen para la urbanización de los suelos Urbanizables y, por extensión, a todos aquellos que fueren objeto de nueva obra urbanizadora.

Artículo 180. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

1. La urbanización de los Suelos Urbanizables y, por extensión, la de todos aquellos que fuesen 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.

2. El proyecto de urbanización deberá garantizar la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que atraviese la zona a ordenar. Este punto deberá considerarse cuidadosamente, sobre todo en lo referente a la recogida de aguas pluviales, en los sectores que presenten una pendiente suave, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas para garantizar la rápida evacuación de las aguas de escorrentía y evitar el encharcamiento de las zonas más bajas durante épocas de lluvia.

SECCIÓN 11º. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES.-

Artículo 181. ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES PARTICULARES.

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas y cuadros de las zonas, así como en los planos de ordenación, remitidas a planeamiento tienen el alcance que a continuación se señala:

   a) Superficie: la dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo, pudiendo alterarse, en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, en más o menos sobre la base de la medición real justificada del área comprendida en la delimitación. Ninguna alteración de sus límites podrá originar la exclusión de la delimitación de suelos destinados a usos dotacionales, a parques y jardines públicos o circulación.

   b) Trazados y alineaciones: únicamente las alineaciones señaladas expresamente como sistemas generales vinculantes tienen carácter de determinación del Plan y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

   c) Los viarios con continuidad grafiados en los distintos Sectores del Suelo Urbanizable deberán respetarse ineludiblemente, pudiendo el Planeamiento Parcial establecer alteraciones de su trazado que, en todo caso, deberá mantener siempre la continuidad de su directriz y la latitud mínima grafiada.

   d) Usos y reservas: la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada.

   Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación.

2. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el planeamiento de desarrollo del Plan podrá proceder a reajustar en la forma; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna. En todo caso, se mantendrán los estándares de dotaciones legales.

SECCIÓN 12º. EL SUELO URBANIZABLE “TRANSITORIO” O DE PLANEAMIENTO INCORPORADO.-

Artículo 182. DELIMITACIÓN.

Constituyen el Suelo Urbanizable "Transitorio" o de Planeamiento Incorporado, aquellos Sectores de Suelo Urbanizable con Planeamiento de desarrollo en gestión que no han alcanzado la clasificación de suelo urbano.

Son los siguientes:

Sector	Superficie (aproximada)	Aprobación Definitiva PP
NO-R2	154.100 m²	Abril de 2004
OE-R3	80.718 m²	Octubre de 2005
SU-R5	113.309 m²	Abril de 2004

Artículo 183. CONDICIONES PARTICULARES.

Serán de aplicación las determinaciones urbanísticas de los respectivos planeamientos parciales Aprobados Definitivamente, que quedan incorporados a este Plan.

SECCIÓN 13º. EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Artículo 184. CONDICIONES GENERALES.

1. Serán de aplicación las disposiciones contenidas en esta sección al suelo del sector I-1.

2. El desarrollo del sector se realizará mediante los proyectos de Urbanización y Reparcelación cuyo ámbito debe ser el sector completo.

Artículo 185. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.

1. Zonas:

En el ámbito del Plan Parcial se establecen las siguientes zonas, cuya ubicación se determina en el Plano de Zonificación.

1.- Industrial (naves adosadas y aisladas).

2.- Terciario.

3.- Sistema de espacio libres.

4.- Servicios de interés público y social.

5.- Viario.

2. Condiciones particulares de la zona industrial (Naves adosadas):

A.- Delimitación: Esta zona comprende las manzanas identificadas como I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7,I9, I10, I11, I13, I14, I15, I16 e I17 en el Plano 8.3 de Ordenación.

B.- Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona será de dominio y uso privado.

C.- Condiciones de parcelación: Se admiten la segregación de las manzanas de esta zona, siempre que las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

C.1. Superficie mínima: 300 m².

C.2. Frente mínimo: 10 metros

C.3. Fondo mínimo: 30 metros

C.4. Para el conjunto de las parcelas resultantes se cumplirán las limitaciones en cuanto a ocupación, superficie máxima edificada total y reservas obligatorias de aparcamientos, que se establecen para cada manzana en las presentes condiciones.

D.- Tipo de edificación: Naves adosadas.

E.- Alineación y Retranqueo de la edificación: Los frentes de la edificación, y aquellos linderos que sean contiguos a viario público, deberán tener un retranqueo mínimo de 4 metros (marcada en el plano nº 8.3).

El retranqueo exigido a vial público se elimina en las manzanas I-9, I-13, I-15 e I-16, y se exige en la misma dimensión a la zona verde contigua al Canal del Viar.

F.- Edificabilidad: 0,98 m²t/m²s

G.- Altura de la edificación:

G.1. Número máximo de plantas: 1 (con posibilidad de ejecutar entreplanta).

G.2. Altura máxima de la edificación: 10 metros hasta cumbrera.

H.- Condiciones básicas de aprovechamiento de cada manzana (superficie edificada máxima total y reserva mínima de aparcamientos): Las que se especifican en el cuadro Anexo.

I.- Ocupación bajo rasante: Se permite la construcción de un sótano o semisótano con destino a almacén.

J.- Condiciones de uso

J.1. Uso determinado: Nave industrial con garaje-aparcamiento anexo de una plaza por cada 100 m² construidos de edificación o fracción.

J.2. Usos permitidos:

a) Terciario:

Categoría 1ª: Comercial. Solo en planta baja

Categoría 2ª: Oficinas

J.3. Usos Prohibidos:

Se prohíben los bloques de actividad contenidos en los grupos del 1al 5; fijados en el Decreto 74/1.996 de 20 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.

K.- Condiciones de la Actividades

Las actividades que se implante habrán de adoptar, además de las condiciones de seguridad y protección de carácter general y sectorial que establezcan las normativas de aplicación en cada caso, las siguientes medidas:

- Uso de Combustibles de bajo poder contaminante (Gas, gasolinas libres de plomo, etc.)

- Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.

- Uso de tecnología poco contaminante.

- Optimización de los rendimientos enérgicos de las instalaciones de combustión industrial.

- Mantenimiento en buen estado de funcionamiento de los motores en general y especialmente de los vehículos de transporte.

3. Condiciones particulares de la zona industrial (Naves aisladas).

A.- Delimitación: Esta zona comprende las manzanas identificadas como I8, I9, I12 e I13 en el Plano Nº 8.3 de ordenación.

B.- Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona será de dominio y uso privado.

C.- Condiciones de parcelación: Se admiten la segregación de las manzanas de esta zona, siempre que las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

C.1. Superficie mínima: 1.000 m².

C.2. Frente mínimo: 15 metros

C.3. Fondo mínimo: no se fija.

C.4. Para el conjunto de las parcelas resultantes se cumplirán las limitaciones en cuanto a ocupación, superficie máxima edificada total y reservas obligatorias de aparcamientos, que se establecen para cada manzana en las presentes condiciones.

C.5. Ocupación Máxima sobre la parcela Neta: 80%.

D.- Tipo de edificación: Naves aisladas.

E.- Retranqueos: Mínimo de 5 m. a cualquier alineación de la parcela; excepto en el lindero que sea perimetral al canal de riego de El Viar, que será como mínimo de 4 metros.

F.- Edificabilidad: 0,98 m²t/m²s

G.- Altura de la edificación:

G.1. Número máximo de plantas: 1 (con posibilidad de ejecutar entreplanta).

G.2. Altura máxima de la edificación: 10 metros hasta cumbrera.

H.- Condiciones básicas de aprovechamiento de cada manzana (superficie edificada máxima total y reserva mínima de aparcamientos): Las que se especifican en el cuadro Anexo.

I.- Ocupación bajo rasante: Se permite la construcción de un sótano o semisótano con destino a almacén.

J.- Condiciones de uso

J.1. Uso determinado: Nave industrial con garaje-aparcamiento anexo de una plaza por cada 100 m² construido de edificación o fracción.

J.2. Usos permitidos:

a) Terciario:

Categoría 1ª: Comercial. Solo en planta baja

Categoría 2ª: Oficinas

J.3. Usos Prohibidos:

Se prohíben los bloques de actividad contenidos en los grupos del 1al 5; fijados en el Decreto 74/1.996 de 20 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.

K.- Condiciones de la Actividades

Las actividades que se implante habrán de adoptar, además de las condiciones de seguridad y protección de carácter general y sectorial que establezcan las normativas de aplicación en cada caso, las siguientes medidas :

- Uso de Combustibles de bajo poder contaminante (Gas, gasolinas libres de plomo, etc.)

- Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.

- Uso de tecnologías poco contaminantes.

- Optimización de los rendimientos enérgicos de las instalaciones de combustión industrial.

- Mantenimiento en buen estado de funcionamiento de los motores en general y especialmente de los vehículos de transporte.

4. Condiciones particulares de la zona Terciaria.

A.-Condiciones de Parcela:

En el Terciario la parcela mínima será de 500 m² para una actuación unitaria, si bien, podrán subdividirse en parcelas mínimas de 100 m² cada una de las actividades independientes.

B.- Condiciones de Edificación.

B.1. La tipología de la edificación será compacta.

B.2 Retranqueos: No se exigen.

C.- Edificabilidad: 2,10 m2t / m2s La edificabilidad de cada una de las manzanas definidas en la ordenación se establece en cuadro anexo a estas ordenanzas.

D. Altura Máxima: B+2, 3 plantas ó 12 m.

Se podrá superar aisladamente esta altura si se justifica en el proyecto conjunto para la zona y se tratase de elementos singulares de la edificación, justificado en la composición volumétrica y estética del conjunto.

E. Ocupación Máxima: 100% sobre la totalidad de la manzana.

F. Condiciones de Uso.

1. Uso Determinado: Uso global terciario con los siguientes usos pormenorizados:

- Comercio.

- Hospedaje.

- Salas de reunión.

- Oficinas.

- Recreativo.

2. Usos Compatibles: Todos los usos de equipamiento y servicios públicos sin carácter dotacional. Los usos compatibles podrán ocupar, en caso que se considere justificado, la totalidad de una parcela o manzana.

5. Condiciones particulares de la zona de Servicios de Interés Público y Social. (SIPS).

Delimitación: Deportivo marcado con SIPS-D1 y Social-Comercial marcado con SIPS-SC1, SC2.

Deportivo (SIPS-2)

- Uso y dominio publico.

- Condiciones de edificación: edificación al servicio de la actividad deportiva y pistas exteriores.

Social-Comercial (SIPS-1 y 2)

- La edificabilidad para la manzana será de carácter lucrativo.

Tipo de edificación: Para edificio “Comercial” será del tipo manzana cerrada con edificación perimetral a la manzana. Para otros usos será de diseño libre.

Alineación de la edificación: Los frentes de la edificación se dispondrán con diseño libre, salvo con la condición que debe existir una distancia mínima a calzada (anchura de acerado) de 250 cm. Para el uso exclusivamente comercial y social se establece una alineación interior con un fondo edificable de 10 m desde la alineación exterior.

Edificabilidad: la edificabilidad vendrá dada por los parámetros de alineaciones exteriores e interiores y la altura máxima.

El numero máximo de plantas será de tres (baja + 2), sin límite de altura máxima. Se permitirán los torreones o remates sobre la altura reguladora máxima, si se justifica convenientemente en el diseño conjunto del edificio que se proyecte.

Ocupación sobre rasante: Se establece una ocupación máxima del 80% sobre la superficie de la parcela.

Ocupación bajo rasante: Se permitirá la construcción de un sótano con destino a garaje, almacenes o actividades complementarias al uso principal..

Aparcamientos: Se deben prever obligatoriamente, en superficie o bajo rasante, un mínimo de un aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Condiciones de uso: El uso determinado es el de comercial en planta baja (categoría 1ª) y Terciario.

Los usos permitidos son:

- Garaje–aparcamiento.
- Administración publica.
- Industrial Extensivo.
- Centro Cívico.
- Centro recreativo y social.
- Residencial público (Hotelero).

6. Magnitudes básicas de cada manzana.

En referencia al plano nº 8.3 de Ordenación, en la tabla Anexa a estas Normas se establecen los parámetros de superficie y aprovechamiento por manzanas.

Artículo 186. CONDICIONES DE EJECUCIÓN

1. La ejecución del sector I-1 deberá ser unitaria mediante una única Unidad de Ejecución.
2. El plazo de ejecución de la urbanización del sector I-1 será como máximo de 4 años a contar desde la aprobación definitiva del Plan General.

SECCIÓN 14º. EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 187. CONDICONES GENERALES

1. Las condiciones de aprovechamiento, superficies y gestión serán las establecidas para cada sector en las fichas correspondientes incluidas en el Anexo a estas Normas Urbanísticas.
2. Todos los sectores deberán asumir los costes de ejecución de los Sistemas Generales que les correspondan en base a lo establecido, a tal efecto, en el Título Séptimo de estas Normas.
3. La Clasificación de suelo urbanizable sectorizado del suelo del Sistema General de Áreas Libres (Parque del Estanquillo) de propiedad municipal se establece a los efectos de lo establecido en el Art. 44 de la LOUA. Sin embargo a efectos de la ejecución de su urbanización se contempla dentro de los costes a asumir por el suelo urbanizable sectorizado.

TÍTULO SÉPTIMO. SISTEMAS

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 188. LA RED DE SISTEMAS Y SUS CLASES.

1. La red de sistemas del Municipio está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan o los instrumentos de planeamiento que las desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los usos globales: Centros y servicios terciarios, Dotacional, Espacios libres, Transporte e infraestructuras e Infraestructuras y Servicios Urbanos Básicos.

2. Los sistemas pueden ser:

   a) Servicios.

   b) Sistemas Locales.

   c) Sistemas Generales.

Artículo 189. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN.

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

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

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

   a) La altura máxima será la del tramo o tramos de calle en que se encuentre, con las salvedades contenidas en estas Normas.

   b) La edificabilidad máxima será la siguiente:

   - En las edificaciones docentes y sanitarias, la que se derive del programa propio del centro, de acuerdo con la legislación especial aplicable y las que deriven de este Plan.

   - Los centros existentes de mercados de abastos, administrativos públicos y religiosos podrán aumentar en un cincuenta por ciento (50%) la superficie que tengan construida a la entrada en vigor de el presente Plan.

   - En los centros culturales, la edificabilidad máxima será de dos (2) metros cuadrados por cada metro cuadrado parcela, o la de la zona donde se ubique con la posibilidad de ocupación del cien por cien (100%) de la parcela neta.

Artículo 190. PROGRAMACIÓN.

La ejecución de las obras e instalaciones de los Sistemas deberá llevarse a cabo de acuerdo el Excmo. Ayuntamiento con las Administraciones competentes y, en su caso, los Particulares.

CAPÍTULO II SERVICIOS

Artículo 191. DEFINICIÓN.

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

a) Para centros y servicios terciarios: hospedaje, espectáculos y salas de reuniones, comercios, oficinas, campamentos, aparcamientos y garajes.

b) Para transporte e infraestructuras urbanas básicas: los servicios del automóvil definidos en este Plan y las infraestructuras urbanas básicas de energía eléctrica, telefonía y telecomunicaciones.

Artículo 192. REGULACIÓN DE LOS SERVICIOS.

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

Artículo 193. TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.

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

2. Los suelos para servicios cuando se encuentren ubicados en una Unidad de Actuación sometidos a gestión integrada, contribuirán a las cargas de cesión y urbanización en proporción al aprovechamiento urbanístico que consuman, sin perjuicio de los parámetros de valoración relativa que se establezcan en los instrumentos de reparcelación.

Artículo 194. PROCEDIMIENTO DE OBTENCIÓN DEL SUELO PARA SERVICIOS.

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

CAPÍTULO III SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 1º DISPOSICIONES COMUNES.-

Artículo 195. DEFINICIONES.

1. Constituyen los Sistemas Generales los elementos o conjuntos de elementos estructurantes del territorio que establece el Plan conforme al modelo de ordenación que se adopta para el Municipio.

Artículo 196. TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.

1. Los Sistemas Generales son de titularidad y gestión pública, salvo que el Plan indiquen expresamente lo contrario.

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

3. Los terrenos afectados por Sistemas Generales de titularidad y gestión pública que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan, pudiendo ser expropiados u ocupados directamente por el Ayuntamiento o la Administración titular del Servicio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

SECCIÓN 2º SISTEMAS LOCALES.-

Artículo 197. ELEMENTOS DE LOS SISTEMAS LOCALES.

Los sistemas locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones Docentes, Deportivas y de Servicios de Interés Público y Social y las Áreas Libres, que no forman parte de los respectivos Sistemas Generales.

Artículo 198. OBTENCIÓN DE SUELO PARA LOS SISTEMAS LOCALES.

1. El Plan establece la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de Sistemas Locales de titularidad pública. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos por las mismas.

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

   a) Si la gestión es a través de la expropiación ó ocupación directa, a la extensión del acta de ocupación.

   b) Si el sistema de ocupación es el de compensación o el de cooperación, por subrogación real a la aprobación del proyecto de reparcelación, o, en su caso, cuando se produzca el acuerdo declarando la innecesariedad de tale proyecto.

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

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

4. Los terrenos destinados a sistemas locales de titularidad pública no incluidos en unidades de ejecución se obtendrán por expropiación u ocupación directa.

SECCIÓN 3º SISTEMAS GENERALES.-

Artículo 199. 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 Plan, conforme al modelo de desarrollo que adoptan para el municipio de Burguillos.

2. Los Sistemas Generales definidos por el Plan se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio, Clasificación del suelo y Determinaciones del suelo no urbanizable, y en el de Régimen del Suelo y Gestión.

3. En la estructura general del territorio, el Plan especifican los Sistemas Generales a que se refiere el artículo 25 del RP, identificando cada uno de sus elementos y calificándolos en los Planos de Ordenación mediante una trama especifica y un código que distinguen los usos a que se vincula cada elemento según estas Normas.

4. Los elementos de los Sistemas Generales, se dividen en los siguientes:

   a) Sistema General de Comunicaciones (Transportes e Infraestructuras):

      - Red Viaria.
      - Red Vía pecuaria.
      - Servicios Carretera.

   b) Sistema general de espacios libres:

      - Parques urbanos.
      - Recinto Ferial.

   c) Sistema general de Dotaciones:

      - Equipamiento Educativo ó Educativo Turístico.

- Equipamiento Deportivo.
- Equipamiento Administrativo.
- Equipamiento Cultural.
- Equipamiento Social.
- Equipamiento Servicios Urbanos.
- Equipamientos Religiosos.
- Equipamiento Sanitario.

Artículo 200. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

La ordenación, regulación y ejecución de los sistemas generales podrá efectuarse mediante Planes Especiales o, en su caso, estar contenida en los Planes Parciales. Hasta tanto sean aprobados definitivamente estos Planes toda intervención para la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de urbanización u obras de edificación, desarrollará un proyecto unitario y coherente.

Artículo 201. PROCEDIMIENTO DE OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

1. El Plan establecen la obtención de los terrenos destinados a Sistemas Generales de titularidad pública que en la actualidad son de titularidad privada. La cesión de estos suelos será obligatoria y su gestión se efectuará bien por expropiación, bien con cargo a los sectores de Suelo Urbanizable.

2. Estas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales, conforme a lo dispuesto en la Legislación del Suelo.

3. La transmisión al Ayuntamiento de Burguillos de los terrenos destinados a sistemas generales de titularidad pública 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 proceda este procedimiento para su obtención.

   b) Mediante la Ocupación directa compensando el aprovechamiento en los sectores del área de reparto en el cual se hayan incluido.

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

Artículo 202. ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS.

1. Los sectores del suelo urbanizable con aprovechamiento superior al medio del Área de Reparto tendrán adscritas para su obtención, con cargo al exceso de aprovechamiento, las superficies de suelo destinado a sistemas generales correspondiente.

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, a los propietarios de suelo destinado a sistemas generales que no sean objeto de expropiación, o a la Administración actuante, en otro caso. Estas adjudicaciones se distribuirán entre los distintos polígonos o Unidades de Ejecución en que se divida el sector en proporción al exceso de aprovechamiento que corresponda a cada uno de ellos. En todo caso, los polígonos proporcionarán con cargos a sus excesos de aprovechamiento, la totalidad de los terrenos destinados a sistemas generales interiores al sector y/o adscritos al mismo.

3. El Ayuntamiento, al aprobar definitivamente los distintos Planes Parciales, adscribirá pormenorizadamente los terrenos destinados a sistemas generales para compensar su exceso de aprovechamiento, según lo establecido en este Plan y en todo caso respetando las áreas de reparto establecidas en este Plan General (plano nº 9 de ordenación).

Artículo 203. DERECHO Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme a el Plan estén adscritos al Suelo Urbanizable y a un Área de Reparto y carezcan de aprovechamiento, serán compensados, si no son objeto de expropiación, mediante la

adjudicación de otros terrenos en polígonos o Unidades de Ejecución que tengan exceso de aprovechamiento respecto al medio del Área de Reparto.

2. A estos propietarios de terrenos con aprovechamiento cero se les compensará en el oportuno procedimiento de reparcelación con la superficie correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar el porcentaje legalmente correspondiente del aprovechamiento de toda el Área de Reparto.

3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelaria en los polígonos 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 de Burguillos, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.

Artículo 204. OBTENCIÓN POR EXPROPIACIÓN FORZOSA DE SISTEMAS ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE.

Si el Ayuntamiento expropiare terrenos destinados a Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable se subrogará en los derechos y obligaciones del expropiado señalados en el artículo anterior.

Artículo 205. OCUPACIÓN DE TERRENOS DE SISTEMAS GENERALES.

1. El Ayuntamiento de Burguillos podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por el Plan, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en el polígono o Unidad de Ejecución en el que, por tener un exceso de aprovechamiento con relación al del Área de Reparto, 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 52, 53 y 54 del R.G.U.

Artículo 206. ADJUDICACIÓN DE TERRENOS.

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales en los que se hayan producido la ocupación a que se refiere el artículo anterior quedarán integrados de oficio en el procedimiento reparcelatorio correspondiente a la Unidad de Ejecución en que hayan de ejecutar sus derechos, cualquiera que sea el estado en que aquél se encuentre.

2. En tanto no se produzca la ocupación de los terrenos de sistemas generales, el Ayuntamiento de Burguillos actuará como titular fiduciario de los mismos, tanto en los procedimientos reparcelarios correspondientes, como en las cesiones correspondientes a aquel exceso, contribuyendo en lo necesario, a costa de la adjudicación que a tales propietarios corresponda, 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 único propietario del correspondiente polígono o Unidad de Ejecución, conforme al artículo 177.1 del R.G.U., 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 207. COLABORACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO, PROMOTORES O URBANIZADORES EN LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

1. En aplicación del apartado J) del Art. 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores ó Unidades de Ejecución del suelo urbanizable transitorio y sectorizado están obligados a costear la ejecución de los Sistemas Generales viario, áreas libres e infraestructuras generales.

2. La cuantía económica de colaboración en la ejecución de los Sistemas Generales será la calculada en el epígrafe I.7.3 de la Memoria de este Plan General (Repercusión de los costes): 23,63 €/UA(m^2tp), aplicado sobre el aprovechamiento subjetivo.

3. La ejecución de los Sistemas Generales se realizará de la siguiente forma:

   - Cuando el viario o las infraestructuras generales discurran o estén incluidas en el ámbito del sector o unidad de ejecución se deberán ejecutar simultáneamente con la urbanización propia del sector o unidad de ejecución por parte de los propietarios, promotores o urbanizadores.

- El Ayuntamiento podrá suscribir convenios urbanísticos de colaboración con propietarios, promotores o urbanizadores para la ejecución de obras de Sistema Generales que superen el ámbito de un sector o unidad de ejecución.

- En caso de que los SS.GG. no se incluyan en ningún sector ó unidad de Ejecución, la ejecución corresponderá al Ayto. o bien a otras administraciones ó empresas públicas de capital 100% público mediante convenios de colaboración.

4. El abono por parte de los propietarios, promotores o urbanizadores de las contribuciones económicas establecidas en el apartado 2 de este Artículo para la ejecución de los SS.GG. se producirán de la siguiente forma:

- Se valorará el coste a ejecutar por cada sector o unidad de ejecución en su propio ámbito y se deducirá de la cantidad que le corresponda pagar en aplicación de la repercusión establecida al aprovechamiento subjetivo del sector o unidad de ejecución que corresponda.

- En caso de que los costes a ejecutar en el sector o unidad de ejecución fueran mayores de la repercusión calculada, el Ayuntamiento abonará los gastos en exceso cuando se ejecuten o colaborará económicamente en la propia ejecución.

- En caso de que el Ayuntamiento por razones de oportunidad o urgencia hubiese ejecutado parte de los SS.GG. incluidos en un sector ó unidad de ejecución, se considerará como exceso de gastos a abonar por parte de los propietarios, promotores ó urbanizadores.

- El exceso entre la cantidad imputada a un sector ó unidad de Ejecución y las obras a ejecutar en su ámbito o por convenio se avalarán previamente antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial. Asimismo dicha cantidad económica se abonará al Ayuntamiento previamente a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de cada sector o Unidad de Ejecución, salvo que por convenio el Ayuntamiento pueda conceder una prórroga de dicho plazo por no preverse la ejecución inmediata de los Sistemas Generales a ejecutar.

- El Ayuntamiento deberá justificar adecuadamente a los propietarios, promotores o urbanizadores, que hayan aportado una cantidad económica para la ejecución de SS.GG. , mediante notificación individualizada, la aprobación de los proyectos, comienzo de las obras y finalización de la ejecución de aquellos Sistemas Generales a los cuales vaya destinada su aportación. Para ello, en el momento del abono de las cantidades económicas deberá figurar en la carta de pago el destino de dicha aportación, debiendo en caso de cambio comunicarlo fehacientemente el Ayuntamiento a los que la hayan realizado.

TÍTULO OCTAVO. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1º. DISPOSICIONES GENERALES.-

Artículo 208. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

1. Constituye el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos que no pueden ser urbanizados, bien porque están sujetos a algún régimen de protección, bien porque conforme a la estrategia y al modelo territorial y de usos previsto por estas Normas, deben ser excluidos, en principio, del proceso urbanizador o preservados del mismo.

2. En base a lo anterior, este Plan establece las siguientes categorías genéricas:

   2.1. Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (SNUEP), en el que se incluyen:

   a) Los terrenos que están sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme, bien a la propia legislación de ordenación territorial o urbanística; bien a la reguladora de la conservación de la naturaleza, flora y fauna, del patrimonio histórico o artístico, del paisaje o del medio ambiente, o que estas Normas expresamente así lo manifieste, al reunir valores o presentar características de protección del patrimonio histórico, de conservación de la naturaleza, fauna, flora y paisaje o del medio ambiente, que los hacen merecedores de una especial protección.

   Se incluye en este apartado, por su propia naturaleza ligada a un régimen específico, el dominio público hidráulico, de conformidad con sus legislaciones reguladoras.

   b) Los terrenos cuyo excepcional valor agrícola, ganadero, forestal o cinegético, actual deba ser mantenido y preservado y aquellos otros que en virtud de los planes o programas de dichos sectores productivos públicos o privados, por su propia transformación o en razón del modelo socio-económico y territorial adoptado por el Plan, deban ser objeto de tal uso o aprovechamiento.

   c) Los terrenos que se incluyen en el trazado de las vías pecuarias cuya modificación está en tramitación.

   2.2. Suelo No Urbanizable de Carácter Rural o Natural (SNUC).

   Incluye los terrenos que conforme a la estrategia territorial adoptada por el Plan deban ser excluidos del proceso urbanizador o preservados del mismo. Sin que por ello deban ser considerados como suelos residuales del urbanizable, sino con capacidad de ser mejorables, realzados sus potencialidades territoriales y sus funciones sociales, que el Plan fomenta explícitamente, y desde luego, tutela.

   Se incluye en esta categoría una reserva de suelo para actuación pública de viviendas protegidas en terrenos colindantes al suelo urbano que se localiza en los planos de ordenación, con 5 Has de Superficie y 75 VIV/ Ha. de densidad por considerarse esta zona como preferente para el crecimiento de la ciudad y tener los accesos garantizados desde la ordenación estructurante. La incorporación al proceso urbanizador de esta reserva se realizará conforme a lo establecido en el articulo 74 de la LOUA con las modificaciones aprobadas en la Ley 13/2001 del 11 de Noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

   2.3. Los terrenos del término municipal que tenga la consideración de forestales conforme a la definición contenida en la Ley 2/1992 de 15 de Junio, Forestal de Andalucía y en el Decreto 208/1997 de 9 de Septiembre deberán cumplir todas sus determinaciones.

Artículo 209. SOBRE LA MODIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

1. Se prohíbe toda alteración de las determinaciones de clasificación del suelo de este Plan que suponga la conversión o inclusión directa del Suelo No Urbanizable en la clase de Suelo Urbano.

2. Los terrenos que el Plan incluye en Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, no podrán ser objeto de ningún tipo de reclasificación, salvo que desaparezca el valor a proteger.

3. Tampoco se podrán reclasificar los terrenos, incluidos en Suelo No Urbanizable, que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal o que estén sometidos a algún tipo de expediente de incumplimiento de la legalidad vigente.

4. Toda modificación o revisión de la ordenación urbanística que implique reclasificación del Suelo No Urbanizable en Urbanizable, en cualquiera de sus dos categorías, deberá tramitarse observando la legislación correspondiente y lo que al respecto indiquen estas normas sobre la valoración del impacto ambiental.

5. En todo caso, cualquier modificación reclasificatoria del Suelo No Urbanizable que pudiera admitirse al amparo de estas Normas, deberá justificar suficientemente la necesidad o interés público a que obedezca y el carácter inaplazable y urgente de su satisfacción, así como la coherencia de la resolución adoptada con el modelo y las estrategias territoriales vigentes, en los que deberá integrarse.

Artículo 210. DELIMITACIÓN Y DECLARACIÓN DE NUEVAS ÁREAS ESPECIALMENTE PROTEGIDAS EN SUELO NO URBANIZABLE

1. Con posterioridad a la entrada en vigor del Plan, de oficio o a instancia de parte, se podrán delimitar e incluir en la categoría de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido del tipo a del Art. 204 apartado 2.1, aquellas zonas del territorio que presenten valores naturales, o ambientales que requieran su protección y mejora, bien como parajes naturales de interés municipal o por legislaciones apropiadas autónomas o estatales.

2. Igualmente se podrán delimitar e incluir en la categoría de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de tipo b del Art. 204 apartado 2.1, aquellas zonas del territorio que demuestren justificadamente la adscripción de dichos suelos en su totalidad a los usos indicados en el tipo b señalado y no impidan el modelo socioeconómico y territorial adoptado por el Plan.

3. A los efectos anteriores se procederá a su declaración e inscripción provisional en el registro de bienes protegidos previsto en el Art. 259 de estas Normas, lo que implicará, por sí mismo, la sujeción del terreno afectado al régimen de suspensión de licencias del Art. 102.1 de la Ley del Suelo.

   Esta eficacia suspensiva tendrá una duración máxima de un año, transcurrido este plazo sin que haya recibido la Aprobación Inicial la modificación de elementos del Plan o, en caso de que la entidad de los terrenos así lo requiera, el Plan Especial para su protección, se cancelará la inscripción sin más trámite.

   Su inscripción definitiva se producirá con la vigencia de la modificación de elementos o, en su caso, del Plan Especial.

Artículo 211. LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

1. Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos, de movimiento de tierras, de edificación e instalación, de extracciones de áridos, agua, minerales, talas o abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda, o que posean interés botánico o ambiental, así como aperturas de caminos o construcción de infraestructuras de cualquier tipo (comunicaciones, eléctricas, hidráulicas...), en esta clase de suelo, quedarán sujetos a previa licencia municipal.

   Igualmente será necesaria la obtención de previa licencia para la instalación de cercas, vallados y cerramientos con cualquier tipo de finalidad que impida la libre circulación de la fauna.

2. Todas las solicitudes de licencias, necesitarán para su autorización proyecto redactado por técnicos competentes, conforme al procedimiento y determinaciones reguladas por estas Normas y la legislación competente. En el caso de alterarse la actual situación ambiental y ecológica de los terrenos afectados será necesario un estudio ambiental de la situación actual y futura.

3. Serán de aplicación las obligaciones establecidas en la Normativa Forestal (Ley 2/92 de 15 de Junio, forestal de Andalucía, el decreto 208/1997 de 9 de Sept. Por el que se aprueba el reglamento forestal de Andalucía y la Ley 5/99, de 29 de Junio, de prevención de lucha contra incendios forestales y el decreto 247/2001, de 13 de Noviembre, por el que se aprueba el reglamento de prevención y lucha contra incendios forestales).

Artículo 212. PARCELACIONES Y SEGREGACIONES EN ESTA CLASE DE SUELO

1. Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en Suelo No Urbanizable quedarán sujetos, cualesquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal, o a la declaración de su innecesariedad en el supuesto y conforme al procedimiento regulado en estas Normas.

   Los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán autorizar o inscribir escritura de división, parcelación o segregación de terrenos sin que se acredite el cumplimiento de dicho requisito, que deberá testimoniarse en la correspondiente escritura.

2. En esta clase de suelo no podrá realizarse, ni por tanto, autorizarse en ningún caso, actos de división o segregación de parcelas o fincas con fines edificatorios, en los supuestos siguientes:

   a) Cuando se trate de parcelación urbanística, conforme a lo establecido en estas Normas.

   b) Cuando pueda dar lugar a otras fincas inferiores a la parcela mínima fijada para la realización de usos previstos en estas Normas en cada tipo de Suelo No Urbanizable.

   c) Cuando se refieran a fincas en las que existan construcciones ilegales.

   d) Cuando quepa presumir legalmente que tiene un fin urbanístico, por existir ya de hecho en los terrenos o encontrarse proyectada, la instalación de infraestructuras o servicios innecesarios para las actividades admitidas por este Plan.

3. No obstante lo anterior, se podrán efectuar fraccionamientos a efectos exclusivamente agrarios o forestales sin necesidad de licencia y previa a la declaración de su innecesariedad por el órgano municipal competente, mediante el cumplimiento de los siguientes requisitos:

   a) Informe favorable de la Consejería competente valorando la conformidad a la legislación aplicable.

   b) En caso de que la parcela resultante del fraccionamiento tuviera una superficie inferior a la mínima establecida en estas Normas para cada categoría del Suelo No Urbanizable, será preciso compromiso previo del peticionario de inscribir en el Registro de la Propiedad la condición de no efectuar obras de construcción o de urbanización en la parcela.

4. Cuando en un ámbito determinado se produzcan sucesivas divisiones o segregaciones de parcelas con efectos edificatorios, simultáneas o no, de una finca matriz se podrá exigir la redacción de un Plan Especial que estudie sus efectos territoriales y medioambientales.

   Igualmente, cuando se produzca un exceso de divisiones parcelarias en un ámbito territorial, el Ayuntamiento podrá suspender las autorizaciones de divisiones parcelarias a efectos edificatorios en el ámbito que a tal efecto se delimite gráficamente, con el fin de estudiar, en su caso, las medidas a adoptar mediante un Plan Especial.

5. En todo caso, será considerada ilegal cualquier parcelación que incumpla estas normas aunque no tengan la consideración de parcelación urbanística, pudiendo dar lugar a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad en los términos previstos en el Art. 125 y siguientes de estas Normas.

Artículo 213. EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN ESTA CLASE DE SUELO

1. Todos los actos de edificación e instalación en el Suelo No Urbanizable quedarán sujetos, cualesquiera que sea su actividad, a previa licencia municipal.

2. Toda solicitud de licencia de edificación o instalación en el Suelo No Urbanizable, necesitará para su autorización proyecto redactado por técnicos competentes, sobre la totalidad de la parcela o territorio vinculado a la edificación.

3. No se podrán otorgar licencias de edificación sobre una parcela, mientras no se hayan desarrollado con el suficiente grado de consolidación las medidas y obras medioambientales a las que esté condicionada la edificación por el correspondiente proyecto, de conformidad a lo previsto en éstas Normas y en la legislación ambiental aplicable y, en particular, lo dispuesto en la Ley 7/1994 sobre Protección Ambiental de Andalucía.

4. El uso y construcción para el que se conceda la licencia deberá quedar vinculado a la totalidad de la superficie de la parcela afecta normativamente, según la clase de Suelo

No Urbanizable, mediante inscripción registral que exprese las limitaciones en cuanto a su divisibilidad, edificabilidad y obligaciones impuestas por la autorización previa de la construcción, considerándose inedificables para futuras parcelaciones o segregaciones.

5. Deberá destinar el suelo al uso previsto, así como conservar y en su caso mejorar las edificaciones, instalaciones, valores naturales o de explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga existentes o de que sean susceptibles los terrenos, mediante el empleo de obras, medios técnicos e instalaciones adecuadas, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de su estado o características esenciales. En todo caso los trabajos y las obras precisas, estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil o administrativa aplicable por razón de la materia.

Artículo 214. EXTRACCIONES Y TALAS

1. Las extracciones de áridos, agua, minerales, talas o abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda, o que posean interés botánico o ambiental quedarán sujetos a previa licencia municipal.

2. Sin prejuicio de las sanciones o actuaciones que legalmente correspondan por la infracción a que diera lugar los incumplimientos anteriores, será necesario restaurar, la realidad alterada o transformada. En el caso de tala de árboles o arbustos estas medidas deberán incluir, en todo caso, un proyecto de reforestación con especies iguales o, en su caso, de características y porte similares.

Artículo 215. DOCUMENTACIÓN GENERAL DE LOS PROYECTOS Y PLANES DE LOS DISTINTOS USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

La documentación mínima que exigirá a dichos documentos será:

a) Plano a escala 1:1.000 que recoja adecuadamente todos los elementos significativos del territorio: arbóreos, topográficos, hidráulicos, etc., y construcciones o instalaciones existentes, así como extensión de la finca.

b) Plano a escala 1:1.000 ó 1:2.000, en los que se reflejará la correcta y justificada idoneidad del tipo y de la ubicación de todas las obras, instalaciones o soluciones medio-ambientales previstas para el cumplimiento de las condiciones establecidas en estas Normas. Superficie ocupada por la construcción y descripción y proyecto de las características fundamentales de la misma y de los usos o actividades a desarrollar.

c) Parcelario catastral de rústico y plano de localización respecto al territorio circundante a escala 1:5.000, en el que, entre otras cosas, se refleje la distancia las zonas urbanas y urbanizables, así como el cumplimiento de la no formación de núcleo de población urbana.

d) Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos afectos a la actuación o conformidad otorgada por el dueño para afectar la superficie de ésta a la edificación y con condiciones de indivisibilidad que resulten de la autorización previa.

e) Estudio justificativo de la solución del acceso rodado, aparcamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos; solución que siempre deberá ser asumida como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad, formulando expresamente el pertinente compromiso formal en tal sentido.

f) En función del tipo de actividad y de su importancia, el Ayuntamiento exigirá en función de lo marcado por la legislación ambiental aplicable a estas Normas Evaluación de Impacto Ambiental, Análisis de Efectos Ambientales o cualquier otro documento de prevención ambiental que considere oportuno.

Artículo 216. CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN DE LOS DISTINTOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

1. En Suelo No Urbanizable, y en defecto de previsión expresa en las normas reguladoras de la edificación de cada uso permitido, en cada una de las categorías de Suelo No Urbanizable, se estará a lo dispuesto en este artículo.

2. Condiciones de Edificación.

   a) La altura máxima edificable será de una (1) planta mas ático no superando ambas cuatro (4) metros de altura. Excepto en instalaciones hoteleras y equipamientos de nueva planta, en cuyo caso no se superarán las tres (3) plantas y diez (10) metros de altura.

Para edificaciones no residenciales, naves, pistas, cubriciones u otros, la altura será lo que se precise para el adecuado uso de la instalación, con un máximo de diez (10) metros.

La altura edificable se medirá desde la rasante del terreno natural hasta cornisa y alero, incluyéndose en esta altura los sótanos o semisótano cuya fachada quede vista.

b) Dentro de una misma parcela, la separación entre edificaciones será como mínimo de vez y media su altura.

c) En caso de cubiertas inclinadas de teja árabe, la pendiente no será superior al cuarenta por ciento (40 por 100).

d) Deberá observarse una correcta composición de los huecos de fachada, respetándose la proporción macizo/hueco de las edificaciones tradicionales.

e) Además de las condiciones indicadas en este Título, deberán tenerse en cuenta, en su caso, las indicadas en el Título de Medidas de Protección.

f) Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas, recomendándose que la tipología y las acabados sean los tradicionalmente empleados en la zona.

Artículo 217. CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DE LOS DISTINTOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

1. Movimiento de tierras.

Se prohíbe la realización de movimientos de tierras que impliquen modificación de la morfología del área, y transformen abusivamente el destino rústico del suelo.

En caso de que sea precisa la formación de terrazas naturales para apoyar la edificación y para la creación de plataformas llanas, se podrán construir a base de muros de contención de tierras o de piedras u otros materiales que no desentonen con el medio, que no superen en su parte vista la altura de tres (3) metros o que se justifiquen y se corrijan impactos derivados de mayores alturas.

Únicamente para apoyar los trabajos de repoblación y garantizar la estabilidad frente a la erosión de los suelos, podrá aterrazarse en cuantía superior al cincuenta por ciento (50 %) de la superficie de la parcela.

Se deberán presentar como parte integrante del proyecto, planos detallados de la topografía actual y reformada que se pretende en todo el ámbito de la parcela, detallando las especies arbóreas existentes en planos, así como el proyecto de repoblación en su caso.

2. Vegetación y Medio Ambiente.

Se respetarán y favorecerán las especies arbóreas y arbustivas (ruderales en los que se inscriba una circunferencia de 1m. de radio) existentes en la parcela. Siempre que sea posible todos los árboles plantados deberán disponer de su correspondiente sistema de riego por goteo.

Deberán conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en las condiciones previstas para evitar riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud pública o cualquier perturbación medio ambiental, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general. En cualquier caso, deberá tenerse en cuenta el Decreto 470/1994 de 20 de diciembre de Prevención de Incendios Forestales. A tales efectos, las edificaciones en suelos forestales deberán estar dotadas de una faja de seguridad de una anchura de 15 m., libre de residuos, matorral y vegetación seca, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en las densidades que para cada caso se determine por la Administración Forestal.

Será preceptivo incluir en proyecto información detallada y justificada del tipo de repoblación que se pretenda. Se utilizarán preferentemente especies autóctonas de fácil mantenimiento. En caso de necesitarse riego para el mantenimiento inicial, éste será por goteo, y deberá presentarse proyecto de instalación del mismo.

Deberán realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarias para salvaguardar el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación del mismo y prevenir desastres naturales.

Deberá abstenerse de realizar cualesquiera actividad o acto que pueda tener como consecuencia o efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

No se permitirá que la situación, masa, altura de edificios, cierre o instalaciones de otros elementos limiten el campo visual en los lugares de paisaje abierto y natural o trayectos pintorescos alterando la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

3. Infraestructura.

Todo proyecto de infraestructura público o privado deberá incluir medidas de protección y restauración de la superficie afectada. Se incluirá proyecto detallado de los aspectos infraestructurales de la instalación.

El abastecimiento de agua deberá resolverse de modo autosuficiente, bien por pozo, sondeo, balsa u otros medios admitidos por el Organismo competente, en la propia parcela. Deberá justificarse el consumo previsto para la instalación y el caudal disponible. Las instalaciones en Suelo No Urbanizable, no podrán engancharse a los servicios urbanos municipales. La carencia de recursos para el abastecimiento autosuficiente, será razón para desestimarse la implantación de un uso de este tipo.

El saneamiento deberá resolverse de modo autosuficiente e independiente, incluyendo depuración y solución para eliminación de residuos de cualquier tipo y anaeróbicas para aguas residuales. Quedan prohibidos los pozos ciegos y será obligatorio tratar las aguas residuales mediante fosas sépticas individuales o colectivas, lagunas de aireación y decantación, depuradoras convencionales u otro tipo de depuración que ofrezca garantías técnicas que aseguren la no contaminación de aguas subterráneas o superficiales.

Las instalaciones eléctricas de alta tensión en los espacios que por orden al respecto se determine por la Comunidad Autónoma, quedarán sometidos a las normas de protección de la Avifauna del Decreto 194/1990 de 19 de junio.

En los terrenos forestales, en general, las entidades responsables de las líneas eléctricas deberán revisar sus elementos de aislamiento con anterioridad al 1 de mayo de cada año. Así mismo los grupos electrógenos, transformadores eléctricos, motores de combustión fijos y otras instalaciones similares deberán rodearse de unos cortafuegos perimetral de al menos 5 metros de anchura. Todo ello en cumplimiento del Decreto 470/1994 de 20 de diciembre de Prevención de Incendios Forestales.

4. Viario y accesos.

Deberá garantizarse una adecuada conexión con el sistema general o local de carreteras, cuando las instalaciones así lo requieran.

Las obras de mejora y de conservación de accesos viarios correrán por cuenta de la instalación aún cuando éstos discurrieran fuera de los límites de su parcela, utilizándose preferentemente caminos o carriles de dominio público.

En caso de tener que realizarse apertura de nuevos carriles y en las obras de mejora de los existentes, éstos se realizarán con el mínimo movimiento de tierras y discurrirán preferentemente por laderas de pendiente menor o igual al treinta por ciento (30 por 100) para evitar cortes y terraplenes excesivos en el terreno. En cualquier caso, los desniveles entre rasante del viario y talud natural no superarán los tres (3) metros y si en algún punto lo supera se habrá de justificar y tratar adecuadamente su corrección. El ancho máximo de la banda de rodadura de los caminos de acceso será de seis (6) metros y el tratamiento de los arcenes y cunetas será cuidado y de manera que permita la aparición de césped y la plantación de árboles o arbustos.

En los proyectos, se reflejarán y se adoptarán las medidas oportunas para asegurar la conservación y practicabilidad de las veredas y sendas existentes.

Se prohíben los viales asfaltados u hormigonados, debiendo tener un carácter rural.

En caso excepcional se permitirá que se asfalte o se hormigone el carril o camino principal, a efecto de facilitar el tránsito de vehículos para tareas de plantación, mantenimiento, riego, extinción de incendios o acceso a las construcciones. Dicho carril no podrá tener una anchura superior a 8 metros.

5. Estacionamiento de vehículos.

Se proveerán suficientes plazas de aparcamiento para el uso que se pretenda y en cuantía no inferior a la necesaria en momentos de máxima ocupación de la instalación. Como mínimo se proveerá una plaza de coche por cada 4 plazas de persona y una

plaza de coche por cada unidad de alojamiento, si se trata de un uso residencia o de camping.

Las superficies destinadas a aparcamiento tendrán una pavimentación de tipo blando y arbolado que garantice el adecuado drenaje del suelo por medios naturales y le proporcione un aspecto más semejante al suelo natural (césped armado o similar).

Se prohíbe la instalación de pérgolas o techumbres de cualquier tipo para cobijar las áreas de aparcamiento. Se realizarán plantaciones de árboles de especies adecuadas que proporcionen sombra a los vehículos.

Estos espacios se ubicarán siempre en el interior de la parcela.

6. Vallado.

El cercado de las fincas se realizará preferentemente con vallas de elementos diáfanos en toda su altura, combinadas con cierres vegetales apropiados. Se prohíben las tapias opacas en todos los casos.

En ningún caso estas vallas impedirán el libre paso de la fauna existente, cuando así se requiera.

7. Otras condiciones:

Muros de contención: mampostería tradicional.

En cubiertas se utilizarán preferentemente materiales tradicionales, no admitiéndose sucedáneos o imitaciones. Se prohíben la pizarra y las chapas metálicas en cubiertas.

Obras de urbanización: encintados, apoyo jardinería, muretes, rampas, peldaños y similares, en piedra natural y/o ladrillo de tejar para pavimentos. Los pavimentos exteriores tendrán tratamiento blando: alberos, gravilla, etc.

8. Exceso de costes de repoblación o de obras medioambientales:

Cuando los costes de replantación o de obras medio-ambientales, excedan de la mitad del valor de la finca en su conjunto, determinado conforme a la legislación urbanística, el propietario podrá solicitar, ayudas o exacciones, que podrán ser incluso a fondo perdido por lo que hace al exceso.

También podrán otorgarse ayudas o exacciones, cuando el propietario tenga que realizar obras, siempre que éstas se encuentren en terrenos de especial protección de tipo a, ó cuando efectúe una cesión de terrenos al patrimonio de la administración superior al 50% del total.

9. El promotor de una edificación, instalación de carácter industrial o urbanización ubicada en zona de peligro deberá presentar ante el Ayuntamiento de Burguillos un Plan de Autoprotección, cuyo contenido mínimo queda regulado en los artículos 43 de la Ley 5/1999 y 33.2 del Decreto 247/2001, que establezca las medidas y actuaciones necesarias para la lucha contra los incendios forestales y la atención de las emergencias derivadas de los mismos, a fin de que sea integrado en el Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales. El plazo de presentación del Plan de Autoprotección será de seis meses a partir de la obtención de la correspondiente autorización administrativa de la actuación.

En la medida de lo posible se dispondrá de hidrantes, ajustados a las prescripciones técnicas legalmente establecidas, conectados a la red de abastecimiento para suministrar agua a los vehículos de extinción en caso de incendio, debiendo tener fácil acceso a los vehículos autobomba y estar debidamente señalizados.

Artículo 218. ESPACIOS AFECTADOS POR PLANES Y PROGRAMAS SECTORIALES LEGISLADOS POR ADMINISTRACIONES COMPETENTES

Aquellos espacios del suelo no urbanizable afectados por planes y programas sectoriales (forestales, agrícolas, lucha contra la erosión...) aprobados conforme a la legislación administrativa competente reguladora de actividades o de usos, deberán cumplir, dichos planes o programas condicionados a la obtención de licencia de edificación, con informe previo favorable de la Administración legisladora.

Deberán también tenerse en cuenta dichos planes y programas sectoriales cuando exista concurrencia con la urbanística por razón de colindancia o influencia de los terrenos con respecto a otros que tengan la condición de bienes de dominio natural, de conservación del medio ambiente o patrimonial, de explotación de recursos naturales que se hallen en aquellos o en su subsuelo o emplazamiento o funcionamiento en los mismos de obras y servicios públicos.

Se deberá permitir, en terrenos de su propiedad que, por sus características, así sea preciso, la ejecución por los órganos competentes de trabajos de plantación, tratamientos selvícolas y otros destinados a prevenir la erosión, la salud pública o la ejecución de obras de interés público o social.

Artículo 219. ACUERDOS ENTRE PARTICULARES Y LA ADMINISTRACIÓN EN ESTA CLASE DE SUELO

La administración podrá acordar con los propietarios de terrenos, cesiones de suelo para su conservación por sus valores naturales, fauna, flora, medio ambiente o de patrimonio histórico o los hagan merecedores de una especial protección o para el desarrollo de actividades o dotaciones públicas locales de interés social.

Igualmente se podrá acordar la ejecución por los particulares de infraestructuras públicas adicionales a la actuación de que se trate.

Los terrenos cedidos, pasarán a formar parte del patrimonio municipal. El mantenimiento y conservación de los terrenos cedidos corresponderá, en su caso, al titular de la actividad utilizada mientras ésta siga en funcionamiento. El Ayuntamiento no podrá ceder por ningún título los terrenos que le hubieren sido cedidos, que habrán de mantener además la condición de suelo no urbanizable.

Artículo 220. REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES ANTERIORES A LA APROBACIÓN DEL PLAN

Las construcciones o instalaciones ilegales existentes (con sus actuales características) erigidos con anterioridad a la Aprobación Definitiva del presente Plan, podrán regularizar su situación, si así fuere, siempre que se justifique adecuadamente su congruencia y coherencia con el modelo y la estrategia territorial escogida por el Plan, y reúnan las condiciones de seguridad y habitabilidad, cumplan los aspectos fundamentales de las normas básicas de la edificación y demás reglamentaciones sectoriales. Este cumplimiento deberá ser justificado documentalmente por técnico competente.

La regularización de la construcción efectuada mediante la pertinente licencia será por una sola vez y dentro de los dos años siguientes a la entrada en vigor del Plan.

Esta regularización así efectuada, no eximirá a los propietarios afectados de su obligación de asumir las cargas derivadas de la normal ejecución de aquel, ni de sufragar las contribuciones especiales que proceda imponer complementariamente a éstos.

El Ayuntamiento establecerá las correspondientes tasas en los expedientes de legalización.

Sin perjuicio de todo lo anterior, dichas construcciones o instalaciones podrán ser objeto de expropiación o ser obtenidas por alguno de los procedimiento previstos en la actual legislación urbanística, si afectara al desarrollo de Sistemas Generales o locales previstos por el propio Plan General, que serán en todo caso prioritarios (trazados de redes de comunicaciones, infraestructuras, espacios libres, etc.)

SECCIÓN 2º. USOS Y ACTIVIDADES NO SOMETIDOS A DECLARACION DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL.-

Artículo 221. SOBRE USOS Y ACTIVIDADES NO SOMETIDAS A DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL

1. Sin necesidad de declaración expresa de utilidad pública e interés social, en el Suelo No Urbanizable, sólo podrán realizarse las construcciones o instalaciones destinadas a:

   a) Ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

   b) Que guarden relación expresa con la naturaleza, extensión y utilización de la finca.

   c) *SUSPENDIDO*.

2. Su definición, así como sus condiciones de construcción y tramitación, serán las indicadas en estas Normas y la legislación competente.

3. En materia de prevención ambiental se estará a lo dispuesto en estas Normas en el Título correspondiente de Medidas de Protección y en la Ley 7/1994 de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como a la restante legislación vigente en la materia.

4. Las condiciones de edificación, parcelación y uso serán aquellas que correspondan en función del tipo de suelo no urbanizable en que se ubiquen.

5. Las actividades propias de suelo no urbanizable con carácter molesto, tales como explotaciones ganaderas o balsas de vertido (acumulación o evaporación) de aguas residuales procedentes de actividades agrarias o agroindustriales, no podrán estar situados a una distancia inferior a 1 Km. con respecto al suelo urbano o urbanizable con uso residencial. En todo caso se establece una distancia mínima de las mencionadas actividades a cursos de agua de 100 metros.

Artículo 222. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA INSTALACIÓN, CONSERVACIÓN Y SERVICIOS DE LAS OBRAS PÚBLICAS

1. En Suelo No Urbanizable y específicamente donde así lo permitan estas Normas, podrán realizarse las obras e instalaciones de infraestructuras, hidrológicas y de servicios públicos estatales, autonómicos o locales, que precisen localizarse en dicha clase de suelo, las cuales se realizarán con las características propias de su función y de su específica legislación reguladora.

2. En todo caso, se incluirán en este tipo las actuaciones previstas en los proyectos de obras públicas o en el planeamiento territorial y urbanístico correspondiente que tengan dicho carácter, así como las instalaciones necesarias para la conservación y explotación de las mismas. Las áreas de descanso y de servicio, así como las estaciones de suministro de carburante, se entenderán en este apartado siempre que estén contempladas en un proyecto o planeamiento aprobados, en los términos indicados en el Art. 277 de estas Normas.

Artículo 223. CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES QUE GUARDEN RELACIÓN EXPRESA CON LA NATURALEZA DE LA FINCA

Dentro de este tipo se incluirán los siguientes usos:

a) Casetas para el establecimiento de instalaciones.

b) Almacenes o construcciones vinculadas a la actividad agrícola, ganadera y forestal.

c) Establos, residencias y criaderos de animales.

d) Invernaderos, viveros, granjas y similares.

e) Cualquier otro que por su carácter o dimensión esté relacionado con la naturaleza de la finca.

Artículo 224. CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS

ARTÍCULO SUSPENDIDO

Artículo 225. CONDICIONES DE TRAMITACIÓN

1. Las construcciones e instalaciones relacionadas en los artículos anteriores se tramitarán de conformidad a lo dispuesto en el artículo 52 de la LOUA y artículo 25 del Decreto 77/1994, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. En todos los casos, el Ayuntamiento otorgará autorización previa subsumida en la licencia de obra.

SECCIÓN 3º. USOS Y ACTIVIDADES SUJETAS A PREVIA DECLARACION DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.-

SECCIÓN SUSPENDIDA

Artículo 226. SOBRE LA DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL

Artículo 227. USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS MEDIANTE DECLARACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

Artículo 228. CONDICIONES DE TRAMITACIÓN DE LOS USOS SUJETOS A DECLARACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

Artículo 229. CONDICIONES GENERALES DE USO PARA LAS ACTIVIDADES PERMITIDAS MEDIANTE DECLARACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

CAPÍTULO II SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

Artículo 230. TIPOS

Se determina como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (SNUPE):

- El espacio forestal "Las Laderas" (EF).
- Los suelos agroforestales "El Coto" (SF).
- Vías pecuarias (VP).

Artículo 231. ESPACIO FORESTAL LAS "LADERAS" (EF)

1. Se califican como espacio forestal Las Laderas los terrenos del paraje "Las Laderas" cartografiado en el plano nº 1 de Ordenación "Clasificación del Suelo en el Término Municipal".

2. Condiciones de uso.

   En tanto no se apruebe el instrumento de planeamiento correspondiente, y sin perjuicio de otras limitaciones que resulten de su legislación específica, se consideran usos compatibles.

   a) Las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos, que en cualquier caso deberán contar con el previo Informe Ambiental.

   b) Los usos turísticos y recreativos con apoyo en edificaciones existentes que en cualquier caso deberán contar con el previo Informe Ambiental.

   c) Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticas y medioambientales que en cualquier caso deberán contar con Estudio de Impacto Ambiental previo.

   d) Los usos cinegéticos y deportivos sin apoyo de instalaciones.

   e) Las obras de protección hidrológica y forestal, movimientos de tierras y actuaciones encaminadas a la regeneración hídrica y forestal de la zona integrada en proyectos aprobados por la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 232. SUELO AGROFORESTAL "EL COTO" (SF)

1. Constituye el suelo agroforestal aquellos espacios destinados básicamente al mantenimiento y compatibilidad de uso agrícola y forestal actual o susceptibles de mejorarlo, delimitados en el plano.

   Las áreas libres no repobladas, si ni tienen uso productivo agrícola, serán objeto de la repoblación que proceda en cada caso, previa a la concesión de la licencia y cumplir el resto de las condiciones indicadas en estas Normas.

2. Condiciones de uso.

   Se consideran compatibles los siguientes usos:

   a) Vivienda unifamiliar ligada a la explotación de recursos agrícolas y forestales o cinegéticos.

   b) Actuaciones relacionadas con la explotación de recursos forestales-cinegéticos e instalaciones ligadas a la transformación y almacenajes de productos agrícolas.

   c) Construcciones públicas o privadas vinculadas a actividades especiales educativas, formativas, recreativas o de investigación.

   d) Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticas y medio ambientales.

   e) Establecimientos hoteleros, hosteleros y asimilados en edificaciones legales preexistentes.

   f) Campamento de turismo, camping, instalaciones similares que en el caso de superar las 100 plazas habrán de tramitarse mediante Plan Especial que contemple su incidencia sobre el entorno y se especifiquen o justifiquen los servicios en instalaciones.

   g) Construcciones e instalaciones vinculados a la instalación, conservación y servicios de las obras públicas

3. Parcelación y condiciones de la edificación.

a) Parcela mínima: 40.000 m².

b) Superficie máxima ocupada por construcción y/o instalaciones por parcela: 1%

c) Distancia mínima a linderos: 25 m.

d) El proyecto deberá incorporar la correspondiente Evaluación o Informe de Impacto Ambiental o Análisis de Efectos Ambientales según los casos.

Artículo 232 bis. VÍAS PECUARIAS.

1. Se califican como suelo de vías pecuarias los terrenos ocupados por los trazados existentes y previstos en la modificación actualmente en tramitación, y que se reflejan gráficamente en el plano nº 01 y O2 de Ordenación.

2. Condiciones de régimen uso parcelación y edificación:

- Los terrenos de esta zona tendrán la consideración de bienes de dominio público.

- No se podrá implantar ningún uso o afección que contravengas las disposiciones de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza.

- Se prohíben las parcelaciones y edificaciones en esta zona.

CAPÍTULO III SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL

Artículo 233. SUELO AGRÍCOLA DE REGADÍO (SR)

1. Constituyen los suelos Agrícolas de Regadío, aquellos que por su naturaleza y condicionantes geográficos son notablemente productivos o susceptibles de serlo, quedando expresamente delimitados en este Plan General.

Esta categoría de suelo tiene el objetivo básico de potenciar y proteger básicamente los cultivos agrícolas de la zona y otros enclaves del término municipal preservándolas del proceso de urbanización y manteniendo los usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.

La parcela deberá quedar destinada al uso agrícola, en los términos indicados por el Art. 209 para cualquier tipo de uso permitido que se desarrolle en este suelo, así como cumplir el resto de las condiciones indicadas en estas Normas.

2. Condiciones de uso.

Se consideran compatibles los siguientes usos:

a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten a los planes y normas de los organismos competentes en materia de agricultura.

b) Instalaciones industriales ligadas a la primera transformación y almacenaje de productos agrarios.

c) Edificios públicos o privados singulares vinculados a actividades especiales educativas.

d) *SUSPENDIDO*.

e) Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticas y medioambientales.

f) Construcciones e instalaciones vinculadas a la instalación, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

3. Parcelación y condiciones de edificación, para cualquier instalación y construcción:

a) Parcela mínima: a efecto de edificación se mantendrá el parcelario existente a la Aprobación Definitiva de las presente Plan General, con una superficie mínima, en cualquier caso, de 5.000 m². A efectos registrales, se fijará la condición de inedificables para las parcelas segregadas para uso exclusivo agrícola.

b) Superficie máxima ocupada por construcción y/o instalaciones por parcela: 3%

c) Distancia mínima a linderos: 5 m.

d) Asimismo, el proyecto deberá incorporar la correspondiente Evaluación o Informe de Impacto Ambiental, según los casos.

Artículo 234. UNIDAD AGRÍCOLA DE SECANO

1. Se califican como Suelo No Urbanizable común la Unidad Agrícola de Secano limitada en el plano de 1/10.000

2. Se admiten los siguientes usos:

a) SUSPENDIDO.

b) Las construcciones e instalaciones que guarden una relación expresa con la naturaleza de la finca y su explotación.

c) Actividades mineras y extractivas, incluido explotación de canteras, extracción de áridos, tierras y recursos hídricos subterráneos.

d) Construcciones e instalaciones vinculadas a la instalación y servicio de la obra pública.

e) Cualquier uso o actividad sujeta a previa declaración de interés público y social.

3. Condiciones de edificación y parcelación

a) Parcela mínima: 25.000 m².

b) Superficie máxima ocupada por construcción y/o instalaciones por parcela: 2%

c) Distancia mínima a linderos: 15 m.

4. Para la explotación de canteras, extracción de áridos, tierras y recursos hídricos subterráneos será preciso:

a) Declaración favorable de impacto ambiental, por el órgano competente en la materia

b) Compromiso de ejecutar las medidas correctoras de su impacto ambiental y de restitución del medio natural cuando cese la explotación o durante la misma.

c) Cumplimiento de la normativa de la legislación específica.

TÍTULO NOVENO. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCION

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 235. DEFINICIÓN

Con la denominación de medidas de protección, se regulan un conjunto de disposiciones que tienen por objeto la protección, conservación y regulación:

a) Del patrimonio histórico y arquitectónico.

Se entiende por patrimonio histórico y arquitectónico el conjunto de los bienes culturales ambientales, sociales y económicos, producto de la acción del hombre, que constituyen la identidad del legado histórico de los ciudadanos.

b) Del medio natural.

Entendido como el conjunto de los componentes naturales que forman parte del medio ambiente, que es el constituido por los agentes (físicos, biológicos y ecológicos) y los factores sociales-culturales susceptibles de causar un efecto, directo o indirecto sobre los seres vivientes y las actividades humanas.

c) Del medio urbano.

Entendido como espacio urbano, tanto en sus aspectos morfológicos, dignos de protección por conformar el escenario de la vida urbana, como en sus aspectos de movilidad y accesibilidad de las personas, para proteger dichas funciones de relación que se desarrollan en su seno.

Artículo 236. DIRECTRICES PARA LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS

1. Este Plan establecen determinadas medidas, criterios y directrices encaminados a la protección de los bienes y elementos a que hace referencia el artículo anterior. Dichas medidas son el objeto de este Título.

2. Todo ello se entiende sin perjuicio de lo que al respecto establezca la específica legislación sectorial reguladora en la materia.

Artículo 237. INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN

1. Se consideran instrumentos genéricos de protección:

   a) Los Planes Especiales, elaborados con este fin.

   b) Las Normas Especiales de protección en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

   c) Los Catálogos de Bienes Protegidos complementarios de este Plan o de su planeamiento de desarrollo.

2. Se consideran instrumentos específicos de protección del patrimonio histórico y arquitectónico:

   a) Los previstos con tal carácter en la legislación del Patrimonio histórico, tanto estatal como autonómica.

   b) Los regulados expresamente por estas Normas, y en particular los Informes Arqueológicos municipales.

3. Se consideran instrumentos de protección del medio natural:

   a) Los previstos en la legislación ambiental vigente, tanto estatal como autonómica, y específicamente los Estudios de Impacto Ambiental de las actuaciones incluidas en el Anexo del R.D. 1.302/1986 de 28 de junio, y en el Anexo I de la Ley 7/1994 de 18 de mayo.

   b) Los Estudios de Impacto Ambiental, regulados en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla.

c) Las Medidas Generales de Protección de este Plan, y las Medidas Particulares de Protección, protectoras y correctoras, de control y seguimiento, elaboradas como consecuencia del Estudio de Impacto Ambiental de este Plan.

d) Los Análisis de Efectos Ambientales regulados en estas Normas.

e) Las Ordenanzas Municipales de medio ambiente.

f) Los Informes Sectoriales sobre materia ambiental, solicitados por el Ayuntamiento al amparo de estas Normas.

4. Se consideran instrumentos de protección del medio urbano.

a) La Ordenanza municipal de vallas publicitarias.

b) Los Bandos municipales de ornato.

c) Cualquier otra Ordenanza Especial en relación a dichos espacios o a sus elementos.

El desarrollo de estos instrumentos se realiza en el Título Tercero, Capítulo V.

CAPÍTULO II PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO Y ARQUITECTONICO

Artículo 238. CLASES.

SUPRIMIDO

Artículo 239. REGULACIÓN DE LOS RECURSOS ARQUEOLÓGICOS

SUPRIMIDO

Artículo 240. PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES

1. En aplicación de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y Reglamento de Vías Pecuarias de la CCAA de Andalucía, queda prohibida la ocupación o interrupción de la vía mediante cualquier construcción, actividad o instalación, que tendrán la consideración de infracción urbanística grave.

2. En el término municipal tendrán la consideración de Vías Pecuarias las que resulten del Proyecto de Modificación de cambio de Trazado a algunas Vías Pecuarias del TM de Burguillos, que se incorporan a este PGOU por la afección que se realiza en la nueva clasificación de suelos sobre algunas de ellas; requiriendo de su desafectación del Dominio Público.

3. El actual y nuevo trazado incluido en dicha modificación se encuentra grafiado en el Plano de ordenación Nº 2 “Ordenación Estructurante del TM”.

Artículo 240 bis. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

1. Las edificaciones consideradas de interés arquitectónico y los parajes de interés son los incluidos en el catalogo que figura como Anexo a las Normas Urbanísticas y que se relaciona a continuación:

- Iglesia Parroquial de San Cristóbal
- Antiguo Molino de aceite de la hacienda de Esquivel.
- Ermita de Nuestra Sra. del Rosario y Paraje natural de la Madroña.

CAPÍTULO III PROTECCION DEL MEDIO FÍSICO

Artículo 241. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS

1. Tiene como objeto la protección del dominio público hidráulico, impidiendo el deterioro de la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

2. Recursos hidráulicos.

   La Ordenanza frente a la contaminación de las aguas establece las medidas de protección para que el aprovechamiento de los recursos hidráulicos, así como el vertido de las aguas residuales, se efectúe sin perjuicio del equilibrio natural.

   Sin perjuicio de las demás disposiciones que fueran de aplicación, las instalaciones agropecuarias de cría y producción de animales estabulados no podrán situarse a menos de 25 metros de distancia de pozos o manantiales públicos, a no ser que cuenten con suelo de pavimento no permeable y fosa séptica independiente y sellada.

3. Protección en Cauces, Riberas, Márgenes y Vaguadas.

   Se establece en ambas márgenes de los cauces públicos una zona de servidumbre y otra de policía de conformidad lo dispuesto en la Ley de Aguas y su Reglamento.

   La anchura correspondiente se medirá desde el límite exterior de la ribera del cauce, y será de aplicación para los suelos clasificados Aptos para Urbanizar y de No Urbanizables. En suelo urbano, se contempla de forma detallada la regulación de los márgenes y de su protección que se desarrollarán, para cada caso, en el plano de ordenación.

   La superficie de suelo comprendida dentro de la zona de protección del cauce estará sujeta a la limitación de no ser edificable, sin perjuicio de que, cuando así expresamente lo determine el Plan, el aprovechamiento del predio según su clasificación urbanística, pueda disponerse en la parte del mismo no afectada por la zona de protección, siendo la ocupación de esta servidumbre admisible en precario, en aquellos casos en que los órganos de gestión competentes, y en razón al tipo de cauce y su urbanización, lo consideren oportuno.

   Asimismo, en aquellos casos en los que el riesgo de inundación o de alteración de la red de drenaje natural sea considerable, se solicitará por el Ayuntamiento previo a la concesión de posibles licencias de obras, el deslinde del cauce público al órgano competente.

   En la zona de protección de cauces de ríos y arroyos quedan prohibidos los movimientos de tierras, especialmente la extracción de áridos, la tala de arbolado y la alteración de la vegetación ribereña, dentro de los términos previstos en la Ley de Aguas y sus Reglamentos.

   Cualquier obra o actuación en la zona de dominio público hidráulico (artículos 126 y ss del Reglamento de dominio público hidráulico, RDPH en adelante), o en la zonas de policía de cause público (artículo 78 y ss de RDPH) requiere autorización Previa de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir; para ello deberá solicitarse ante el Organismo de Cuenca dicha autorización, adjuntando la documentación que establece el RDPH. Asimismo, en la zona de servidumbre para uso público será de aplicación lo dispuesto en el artículo 7 del RDPH, y en especial lo referente a al prohibición de edificar sobre ella sin obtener la autorización pertinente del Organismo de Cuenca.

   A fin de proteger a personas y bienes y de acuerdo con el artículo 67.9 del Plan Hidrológico del Guadalquivir, se respetaran las áreas inundables, definida en el artículo 14.3 del RDPH como las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años, y tenerlas en consideración a efectos de las posibles restricciones que sobre el uso de ese suelo puedan establecerse. Para ello, y de acuerdo con el artículo 28.2 del Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001, de 5 julio), los administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo delimitación dichas zonas inundables.

   Las obras de terceros que afecten al cause o a sus márgenes deberán dimensionarse para evacuar sin daños la avenida de 500 años de período de retorno, sin empeorar las condiciones preexistentes de desagüe.

   Se recuerda que los predios inferiores están obligados a recibir las aguas de escorrentía, que no se pueden hacer obras que desvíen ni impidan esta servidumbre y que tampoco en los predios superiores se podrán realizar obras que la agraven.

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 artículo 184 del RDPH.

4. Humedales y encharcamientos.

Normalmente de origen antrópico o pluviométrico. Los que por el tiempo transcurrido desde su constitución, han configurado una superficie de lámina de agua importante y estable, formando un sistema en su entorno, y pueden usarse, además, como recurso lúdico natural.

Los que pudieran aparecer en el futuro deberán ser analizados previamente para determinar su origen, estabilidad, influencia en la avifauna, así como su situación urbanística, para decidir, en su caso, su protección y/o su calificación como sistema público mediante las oportunas Modificaciones de la Normas, y los Planes Especiales que se determinen a dichos efectos.

Todo ello con independencia de aquellas que se delimiten y protejan como "zona húmeda" por el Organismo de Cuenca, en cumplimiento de la Ley de Aguas, que tendrán su propio régimen y autorizaciones.

5. Vertidos.

Todas las edificaciones del término municipal, cualquiera que sea su uso, deberá tener resuelto el sistema de vertido de sus aguas residuales en la forma técnicamente posible que evite la contaminación del medio.

Todas las actividades industriales y de servicios, estarán obligadas, a solicitar Permiso de Vertidos a la red de saneamiento, al obtener la correspondiente Licencia Municipal de actividad, o proyecto alternativo que dé cumplimiento a la exigencia de resolver el sistema de vertidos, sin perjuicio de otras autorizaciones o licencias de otros organismos competentes en la materia.

Se procurará, en lo posible, la disposición de medidas preventivas que reduzcan la contaminación en origen, tales como conseguir una mayor transformación de las materias primas, incorporar sistemas de reciclado de agua, y/o recuperar materias residuales útiles.

Artículo 242. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN

1. Se consideran masas forestales sometidas a las determinaciones de estas Normas, a todas las localizadas en la Unidad Las Laderas, en el término municipal de Burguillos, con independencia del régimen de propiedad del suelo. Estarán sometidas en general al régimen previsto en la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía

2. La tala de árboles situados en masas arbóreas quedarán sometidas al requisito de previa licencia. Sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fuesen precisas.

3. Cualquier cambio de uso que suponga la desaparición de parte de una masa arbolada, sólo podrá ser autorizado si se garantiza:

   a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al ochenta por ciento (80 por 100) de la original.

   b) El cumplimiento de la obligación de reponer igual número de árboles y de superficie matorral del eliminado, de igual especies o similares y porte adecuados.

Artículo 243. PROTECCIÓN DE LA FAUNA

1. En suelo No Urbanizable, será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para la instalación de cercas, vallados y cerramientos con cualquier tipo de finalidad que impidan la libre circulación de la fauna.

2. A los efectos de favorecer la nidificación de las especies urbanas protegidas por la Ley 4/1989 de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, tales como la cigüeña blanca, el cernícalo primilla, el avión común y el vencejo, el murciélago, la lechuza, o la golondrina común., se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

   a) Todas las obras que afecten a las fachadas de los edificios públicos o privados, ya sean de restauración, pintura o demolición, se procurará realizar durante los meses de septiembre a enero, ambos inclusive, para no afectar a los nidos existentes en el período reproductor.

b) Cualquiera de estas obras realizadas fuera de dicho período, en las que no puede demostrarse la inexistencia de nidos, requerirá previamente a la licencia de obras, informe de la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente sobre las medidas a aplicar respecto a la nidificación existente.

c) Todas dichas obras con independencia de las fechas que se promuevan contendrán en sus proyectos o solicitudes un estudio exhaustivo de los nidos existentes antes de su comienzo, y propuesta de su conservación (o en su caso de alternativas de nidificación natural o artificial). Se procurará respetar los huecos, mechinales o cavidades existentes en las fachadas. hayan o no albergado con anterioridad nidos. Si ello no fuera posible por cualquier razón, se dispondrán otras cavidades semejantes o nidales artificiales en zonas altas y sombreadas del edificio, preferentemente aleros o lugares donde no sufran molestias humanas, con modelos apropiados al tipo de especie de que se trate, según informe al respecto que se solicitará de la Delegación de Medio Ambiente.

d) En el caso de las mismas obras, cuando afecten a torres o espadañas en las que existan nidos de cigüeñas, se realizaran sólo desde septiembre a enero (ambos inclusive); y en el caso de que sea necesario retirar el nido, se deberá volver a colocar, ya sea el mismo que existía o un nido artificial, en el lugar que ocupaba previamente.

Artículo 244. PROTECCIÓN DEL SUELO

Las solicitudes de licencia urbanística para cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al quince por ciento (15 por 100), o que afecten a una superficie de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, o un volumen superior a cinco mil (5.000) metros cúbicos, deberán acompañarse de la documentación necesaria para garantizar la ausencia de impactos sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos. La concesión de licencia podrá quedar condicionada a la adopción de las medidas correctoras que fueran precisas.

Artículo 245. PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN DE SUELOS

Se consideran áreas afectadas aquellos sectores del municipio, donde los vertidos, acopios o concentración de sustancias contaminantes, han alterado la capa edáfica introduciendo anomalías en las cadenas tróficas del suelo.

Se denominarán Áreas de Actuación Ambiental y estarán constituidas por los vertederos incontrolados de escombros, áreas sometidas a contaminación por acumulo de productos derivados del petróleo ú otros combustibles, insecticidas, herbicidas y fungicidas, así como por las áreas degradadas por incendios. A los efectos de su Declaración como Áreas de Actuación Ambiental el Ayuntamiento elaborará un mapa completo de localización para desarrollará un Programa, que incluye la redacción de unas Directrices de Actuación Ambiental.

Cualquier actuación en áreas con suelos contaminados, deberá incluir el sellado de las zonas o recursos directa o indirectamente afectados por cualquier tipo de contaminación.

Las actuaciones irán encaminadas a recuperar la capacidad productiva del recurso perdido, mediante técnicas de aportes orgánicos y recuperación de los horizontes productivos del suelo.

Se deberán evitar las actuaciones y diseñar adecuadamente las obras, edificaciones e infraestructuras que supongan merma o erosión de suelos, bien por escorrentía hídrica o arrastre de sedimentos. A tal fin se tenderá al tratamiento paisajístico y funcional de taludes artificiales, mediante aportes de tierra vegetal, hidrosiembras, etc.

En desarrollo de los programas municipales de Medio Ambiente se redactará una Ordenanza que regule todas las actividades relacionadas con la producción, transporte, y eliminación de escombros, y se seleccionarán zonas susceptibles de ser empleadas como Depósitos Controlados de Residuos Sólidos Inertes en canteras abandonadas y zonas similares.

Artículo 246. PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Con carácter general y para todo tipo de suelo clasificado por este Plan, las construcciones, instalaciones y usos serán respetuosas con las características naturales o urbanas del entorno, a cuyo efecto se estará, además de lo dispuesto en la Ley del Suelo, y en concreto se respetarán:.

a) Las masas arbóreas típicas del paisaje urbano.

b) Las construcciones en laderas evitarán la aparición de las estructuras del edificio, pilares y cadenas de arriostramiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de

mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto previstos desde los alzados de proyecto.

c) Se considerarán como áreas de protección paisajística todas aquellas que por su destacada posición en el marco urbano o rural constituyen perspectivas visuales de carácter singular, por lo que requieren de un estudio más detallado de la afección que toda nueva obra pueda suponer.

El Ayuntamiento a través de sus órganos competentes considerará la conveniencia de regular dicha protección a través de un Estudio de Detalle o Plan Especial que ordene las posibles intervenciones.

d) En suelo Urbano y Urbanizable, dichos Planes Especiales establecerán las condiciones de ocupación y edificabilidad computando para ello dichos espacios, si esto es posible, o indemnizando, en caso contrario, la vinculación singular.

e) En suelo No Urbanizable están previstos, como espacios protegidos en función del paisaje los espacios de Las Laderas, El Coto y Agrícola Regadío.

f) En desarrollo del Plan se acometerá, en coordinación con la Delegación de Medio Ambiente y de la Sección de Minas de la Delegación de la Consejería de Empleo y Desarrollo Tecnológico, un Plan de Restitución Paisajística de las canteras del término municipal que tendrá los siguientes objetivos y contenidos:

1.º Realizar un censo de todas las canteras existentes, detectando la fase de explotación en la que se encuentren y los frentes ya abandonados.

2.º Revisar los contenidos de los Planes de Restauración aprobados, de sus fases programadas y de las cantidades avaladas para su cumplimiento.

3.º Adaptar dichos Planes, donde sea posible, de manera que puedan usarse los frentes inactivos, en la fase previa de relleno del Plan de Restauración, como Depósitos controlados de Residuos Sólidos Inertes.

4.º Programar las actuaciones de Restauración en su conjunto, ya sean las que los titulares han asumido la obligación como aquellas en las que la Administración es la que ejecuta, en función de las cantidades avaladas o entregadas y de los frentes ya inactivos y en fase pues de Restauración.

5.º Establecer criterios homogéneos de restauración en función de la localización, de los planes urbanísticos del entorno, y del paisaje en que se enclavan.

Artículo 247. PROTECCIÓN ATMOSFÉRICA Y AMBIENTAL

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan ruido, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al 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 establece en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fija 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 más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y perturbaciones eléctricas o radioactivas. 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 efecto.

   a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen 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 casos fortuitos. 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.

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.

Deberá cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

c) Las actividades e instalaciones productoras de ruidos, vibraciones, humos, polvo, nieblas, vapores, gases, olores, etc., deberán cumplir las Ordenanzas Municipales correspondientes y el resto de las disposiciones legales en vigor relativas a dichas formas de contaminación.

d) Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el punto b) de este artículo, 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, soldadura y otros.

e) Otras formas de contaminación de aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvo, 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 247 bis. ORDENANZA DE PROTECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE.

El Ayuntamiento deberá elaborar una Ordenanza de Protección del Medio Ambiente en las que se regulen aspectos complementarios del planeamiento (control de ruido, control de vertidos, limpieza pública, recogida y tratamiento de residuos) en un plazo máximo de dos años.

CAPÍTULO IV PROTECCIONES DEL MEDIO URBANO

Artículo 248. REGULACIÓN SOBRE LA PUBLICIDAD EN CARRETERA

La colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública, está sujeta a previa licencia municipal, sin perjuicio del cumplimiento de su propia legislación sectorial. Asimismo, será respetuosa con el paisaje no alterando su armonía. En todo caso, habrá de observar las prescripciones establecidas por la legislación especial sobre la materia.

Artículo 249. REGULACIÓN DE CARTELES Y OTROS MEDIOS DE PUBLICIDAD EN EDIFICIOS

Los carteles, anuncios y rótulos semejantes en las fachadas o sobre los edificios quedan expresamente sometidos a previa licencia municipal. La solicitud de licencia irá acompañada del correspondiente proyecto de la instalación, donde se manifiesten sus características técnicas y se garantice su integración compositiva con el resto de los elementos arquitectónicos de la fachada. En las instalaciones sobre cubierta que requieran estructura portante es obligatorio además acompañar proyecto y cálculo realizado por técnico competente.

Artículo 250. SOLARES

1. En particular los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza, proveyendo cuanto sea preciso para evitar la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

2. Igualmente los propietarios de solares, en tanto los mismos permanezcan inedificados, deberán cerrarlos mediante la construcción de un muro de obra de fábrica de dos metros de altura, pintado o encalado en blanco o color, de tonalidad clara. El muro deberá construirse obligatoriamente en las alineaciones que correspondan por aplicación del planeamiento vigente.

   El citado muro podrá ser derruido y sustituido por otro sistema de cerramiento, que en cualquier caso garantizará la seguridad de las personas, una vez que se haya obtenido licencia para edificar sobre el citado solar y el muro resulte un obstáculo para el normal ejercicio de la obra.

Se considera en todo caso que constituye un obstáculo, cuando la ordenanza del solar obliga a edificar con alineación obligatoria a fachada.

3. Para la mejora de las condiciones estéticas de los solares, el Ayuntamiento podrá formular una ordenanza especial que regulará estas y otras situaciones análogas.

Artículo 251. DECORO DE LAS FACHADAS DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES

Excepto en zonificación industrial, se prohíbe la instalación de conductos para renovación de aire, evacuación de humos, vahos, olores, etcétera, así como la instalación de cualquier tipo de maquinaria, sobre la fachada exterior de los edificios, que sobresalga más de 30 cm.

Artículo 252. INSTALACIONES EN LA VÍA PÚBLICA

Quedan totalmente prohibidas las instalaciones de terrazas cubiertas con elementos constructivos estables en los espacios públicos. Estas sólo podrán construirse en los casos en que el Ayuntamiento expresamente lo autorice, y en tales casos dichas instalaciones tendrán un carácter provisional y deberán realizarse con elementos constructivos muy ligeros y cubriciones con el sistema exclusivo de toldetas móviles y sin que en ningún caso se interrumpa físicamente la circulación peatonal, ni a través incluso del propio espacio cubierto por las toldetas, debiendo presentarse para su aprobación el proyecto correspondiente.

Artículo 253. AMBITOS DE APLICACIÓN

Las siguientes disposiciones serán de obligado cumplimiento en los ámbitos que a continuación se relacionan:

a) Red viaria en sus partes destinadas total o parcialmente al tránsito peatonal.

b) Zonas calificadas urbanísticamente como espacios libres de uso público destinados a partes, jardines y áreas de ocio.

c) Edificios y áreas libres anejas de uso público.

d) Servicios de transporte público.

e) Los elementos de mobiliario contenidos en los anteriores.

Artículo 254. CONDICIONES DE SEGURIDAD

1. Se garantizará permanentemente la seguridad de todas las personas y bienes en el normal uso de los lugares, vehículos y elementos definidos en el Artículo anterior.

2. Se entenderá que un lugar, vehículo o elemento adolece de falta de seguridad, o que es peligroso, si evidencia notorios motivos de peligrosidad o, si habiéndose producido un accidente en un uso normal, se pueda establecer razonablemente una relación causa efecto respecto de una deficiencia.

Artículo 255. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

1. Se garantizará permanentemente la libre accesibilidad a todas las parcelas, zonas, edificios públicos o privados, y a todos los elementos de uso público servidos por la red viaria destinada total o parcialmente al tránsito peatonal; igualmente a todas las plantas, dependencias y locales de uso público capaces para una cabida de 300 o más personas, siempre que no implique la alteración de arquitectura con valores culturales reconocidos (de acuerdo con el método de cálculo por tipos de la norma NBE-CPI/ 96), y a todos los vehículos de transporte público.

2. De la misma manera se afectarán los espacios libres de uso público autónomos o anejos a edificios de uso público, salvo los que por su topografía y condiciones naturales sean de adecuación difícil o improcedente con su carácter. No obstante, podrá destinarse hasta un 15% de su superficie a lugares dotados de acceso no apto a personas de movilidad reducida si se justifica por su uso específico o por su carácter estético.

3. La accesibilidad así descrita se extenderá a todas las personas capaces de desplazarse de manera autónoma o mediante la ayuda de un acompañante y/o con ayuda técnica. Se entenderá que no hay libre accesibilidad si ésta no es posible o es peligrosa en las condiciones normales del usuario.

Artículo 256. CONDICIONES DE LEGIBILIDAD

Los lugares, vehículos y elementos sujetos a estas disposiciones, de manera permanente deberán favorecer el fácil uso de los mismos mediante la inmediata percepción e identificación, tanto de los objetos globalmente, como de sus partes. En su caso, la comprensión de los mensajes se facilitará mediante el uso de códigos lingüísticos de

acuerdo común, accesible tanto a forasteros como a personas de bajo nivel intelectual. Se evitaría la marginación de invidentes e hipoacústicos.

Artículo 257. CONDICIONES DE MANEJABILIDAD

Todos los objetos susceptibles de manipulación por parte del usuario público deberán ser manejables por cualquier persona, aún en condiciones de movilidad, alcance, coordinación, percepción o comprensión disminuidas.

Artículo 258. CONDICIONES DE HABITABILIDAD

1. Los lugares y vehículos aquí considerados, deberán proporcionar una adecuada habitabilidad a todos sus usuarios sin distinciones.

2. Las personas con discapacidad no verán mermadas las condiciones de estancia y disfrute por motivos de falta de espacio adecuados (no marginal) o de servicios adaptados a sus circunstancias. Salvo disposición expresa, la proporción de usuarios en esas condiciones especiales se establece en un 2% de las plazas previstas.

Artículo 259. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

1. No se permitirán actividades que reduzcan las condiciones normales de seguridad, accesibilidad, legibilidad, manejabilidad y habitabilidad. Estas condiciones deberán ser mantenidas sin merma permanente, incluso en adversas condiciones climáticas, situaciones de obras, ocupaciones temporales, etc.

2. En caso de conflicto, el cumplimiento de la condición de seguridad prevalecerá sobre la de accesibilidad, y ambas sobre las demás condiciones que se especifican en las presentes disposiciones.

Artículo 260. CONDICIONES DE LOS ITINERARIOS PEATONALES

En los viales de nueva creación y siempre que se pueda en los existentes se atendrán a lo siguiente:

1. Los pavimentos no serán inundables, deslizantes o inestables en ninguna circunstancia.

2. Las anchuras mínimas de los itinerarios peatonales se ajustarán a lo siguiente:

   a) En el viario y espacios libres, aún en situaciones provisionales: 1,20 m.

   b) En aceras de calles con anchura total superior a 8 m.: 1,50 m.; debiendo sumar las dos aceras una anchura no inferior al 60% de la latitud total de la calle.

   c) En las zonas de los edificios públicos, el ancho mínimo de las dependencias no unipersonales ni destinadas a la comunicación vertical será de 1,50 m., y el de los pasos en cualquier caso, incluso huecos, situaciones provisionales, entre mobiliario, etc., 0,80 m.

3. Las calles con anchura total inferior a 5 m. se considerarán peatonales con eventual tolerancia para el tráfico rodado y carecerán de diferencia de alturas entre aceras y calzada.

4. Las aceras con anchuras iguales o mayores a 3 m. y en calles peatonales con ancho mínimo de 7 m. serán arboladas. Se exceptuarán las calles existentes allí donde la función, el carácter o la disposición de las infraestructuras lo desaconsejen.

Artículo 261. CONDICIONES DE LAS CONCESIONES DE OCUPACIÓN

1. No se autorizarán concesiones de ocupación en la vía pública en espacios peatonales o aceras con anchura inferior a 3 m., debiendo dejar en todo caso pasos peatonales libres con una anchura no inferior a 1,50 m.

   Los elementos que materialicen la concesión serán desmontables o de transporte íntegro.

2. El tiempo de concesión no será indefinido y expirará automáticamente en los siguientes supuestos:

   a) Constatación de merma de las condiciones de seguridad, accesibilidad, legibilidad ó manejabilidad del bien público afectado.

   b) Constatación de que cualquier bien municipal resulte dañado o mermado en su servicio.

Artículo 262. CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS AFECTANDO VÍAS Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

En los casos de obras privadas o públicas que para su ejecución se necesite la ocupación o afectación temporal de la vía pública, las condiciones que se deberán observar serán las siguientes:

a) En caso de necesidad se dispondrá itinerarios peatonales alternativos de anchura mínima 1,20 m. debidamente protegidos y señalizados.

b) En los viales dotados de zonas de aparcamiento, serán éstas las que deban ocuparse con preferencia a las aceras.

c) Las obras no deberán prolongarse en la red viaria más de seis meses. En caso de obras de gran envergadura, estas deberán sementares en tramos cuyo plazo de ejecución se ajusten a dicho límite.

d) Después de ejecutada cualquier obra, aunque sea exterior a los ámbitos definidos en el Art. 249, pero afecten a dichos bienes públicos, éstos serán repuestos, teniendo al menos las mismas características que antes de la actuación.

CAPÍTULO V REGISTRO DE BIENES PROTEGIDOS Y DE SERVIDUMBRES

Artículo 263. CONTENIDO

1. Con fines de control para la redacción y ejecución del planeamiento y de publicidad, se formará un Registro en el que se inscribirán todos los elementos y conjuntos urbanos o naturales del término municipal que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección o de limitación de uso con trascendencia urbanística.

2. En dicho Registro se incluirán los bienes que figuren con tales características en el Plan y Planes Especiales o Parciales, así como aquellos otros elementos, conjuntos y terrenos que hayan sido objeto de declaraciones reguladas por las legislaciones del patrimonio histórico y de espacios naturales protegidos y los que se encuentren afectados por servidumbre o limitaciones de usos especiales de derecho público en virtud de otros regímenes sectoriales.

   En todo caso constituyen parte del Registro los bienes recogidos en los listados que se incluyen en los artículos siguientes de estas Normas.

3. Cada unidad registrada contendrá los datos precisos para su identificación y localización, con remisión al instrumento de planeamiento, declaración o normativa determinante de su régimen especial.

4. Se inscribirán con carácter provisional los bienes que puedan ser objeto de protección por los planes en tramitación o sus modificaciones, desde el momento de su Aprobación Inicial, y aquellos otros que hayan de ser objeto de declaraciones reguladas por la legislación del patrimonio histórico-artístico y de espacios naturales protegidos, desde la incoación de los respectivos expedientes. Estas inscripciones se elevarán a definitivas una vez aprobados definitivamente los instrumentos de planeamiento o recaídas las declaraciones oportunas.

5. Anexo al Registro, se llevará una relación de bienes susceptibles de protección que, no estando catalogados o declarados, se estimen de interés a estos efectos por acuerdo del Ayuntamiento adoptado de oficio o a propuesta de otros Organismos o de entidades o particulares interesados. Estas anotaciones preventivas caducarán transcurrido un año sin que se inicie el procedimiento de formación o modificación del planeamiento que deba proteger los bienes afectados o sin que se incoen los oportunos expedientes de declaración.

6. El registro estará sujeto al mismo régimen de publicidad que el planeamiento urbanístico conforme a las presentes Normas.

Artículo 264. BIENES ARQUEOLÓGICOS

Zona de Protección de Servidumbre Arqueológico.

Están comprendidos en estas zonas, al menos, los siguientes enclaves:

Mudapelos I

Código bien	410190018

Caracterización	Arqueológica. UTMx: 241605.54 UTMy: 4165104.89

Mudapelos IV

Código bien	410190021
Caracterización	Arqueológica. UTMx: 241405.74 UTMy: 4164904.24

Burguillos Sur I

Código bien	410190004
Caracterización	Arqueológica. UTMx: 237706.13 UTMy: 4163406.15

Cerrito

Código bien	410190015
Caracterización	Arqueológica. UTMx: 236706.32 UTMy:4167705.34

Paso de la Villa

Código bien	410190001
Caracterización	Arqueológica. UTMx: 237906.61 UTMy: 4164805.38

Mudapelos VIII

Código bien	410190026
Caracterización	Arqueológica. UTMx: 241807.18 UTMy: 4163804.75

Burguillos Norte II

Código bien	410190009
Caracterización	Arqueológica. UTMx: 236605.33 UTMy: 4165706.89

Burguillos Norte IV

Código bien	410190012
Caracterización	Arqueológica. UTMx: 237704.89 UTMy: 4164306.36

Mudapelos V

Código bien	410190023
Caracterización	Arqueológica. UTMX: 241505.26 UTMy: 4164705.11

Burguillos

Código bien	410190006
Caracterización	Arqueológica. UTMx: 238006.23 UTMy: 4164105.56

Cortijo de Mudapelos

Código bien	410190017
Caracterización	Arqueológica. UTMx: 241205.87 UTMy: 4164107.20

Burguillos Este

Código bien	410190003
Caracterización	Arqueológica. UTMx: 239605.61 UTMy: 4164105.67

Mudapelos Sur

Código bien	410190028
Caracterización	Arqueológica. UTMx: 241204.71 UTMy: 4163505.97

Burguillos Norte V

Código bien	410190014
Caracterización	Arqueológica. UTMx: 238206.21 UTMy: 4164905.72

Mudapelos VII

Código bien	410190025
Caracterización	Arqueológica. UTMx: 241605.08 UTMy: 4163806.41

Burguillos Norte I

Código bien	410190008
Caracterización	Arqueológica. UTMx: 237205.83 UTMy: 4165905.52

Burguillos Norte III

Código bien	410190011
Caracterización	Arqueológica. UTMx: 237306.08 UTMy: 4165206.18

Mudapelos II

Código bien	410190019
Caracterización	Arqueológica. UTMx: 241005.38 UTMy: 4164904.24

Burguillos Sur II

Código bien	410190005
Caracterización	Arqueológica. UTMx: 237605.5 UTMy: 4163806.05

Cardona

Código bien	410190016
Caracterización	Arqueológica. UTMx: 236007.28 UTMy: 4166204.07

Vereda de Guillena

Código bien	410190002
Caracterización	Arqueológica. UTMx: 237204.36 UTMy: 4163106.64

Huerta de Lacoma

Código bien	410190013
Caracterización	Arqueológica. UTMx: 237805.77 UTMy: 4162906.23

Mudapelos VI

Código bien	410190024
Caracterización	Arqueológica. UTMx: 240402.96 UTMy: 4163405.00

Burguillos Sur III

Código bien	410190007
Caracterización	Arqueológica. UTMx: 239106.15 UTMy: 4162105.89

Torreón

Código bien	410190010
Caracterización	Arqueológica. UTMx: 238106.25 UTMy: 4166103.06

CAPÍTULO VI NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 264 bis. NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

1. Yacimientos arqueológicos. Definición.

    1. En virtud de lo establecido en el articulo 15.5 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en el articulo 2.1 de la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía, forman parte de dicho patrimonio los bienes muebles e inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y se encuentren en la superficie, en el subsuelo o bajo aguas territoriales españolas.

    2. Por lo tanto, y a efectos de esta normativa, bajo esta categoría se incluyen aquellos lugares específicamente indicados que por su interés cultural, científico y/o patrimonial exigen, de cara a su preservación, la limitación de usos y actividades que puedan superponer la transformación, merma o destrucción de los valores que se pretenden proteger y en especial los inventariados en la relación incluida en el articulo anterior.

2. Yacimientos arqueológicos del Termino Municipal de Burguillos.

    1. La anterior definición se aplica a cualquier sitio de interés arqueológico que pueda documentarse en el Termino Municipal de Burguillos.

    2. Los suelos que se califiquen como yacimientos arqueológicos en el Termino Municipal estarán sometidos al régimen definido en las Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico de este documento urbanístico.

    3. Se considerara automáticamente bajo el mismo régimen de protección cualquier otro sitio de interés arqueológico que pueda diagnosticarse en el futuro, producto del hallazgo casual o como resultado de una actividad encaminada específicamente a la evaluación arqueológica de los suelos.

    4. Según establecen los Títulos V de la Ley 16/1985 PHE y II y VI de la Ley 1/1991 PHA, todo propietario de un terreno o inmueble donde se conozca o compruebe la existencia de bienes del Patrimonio Histórico, inmuebles o muebles, debe atender a la obligación de preservación de los mismos.

    5. Quedan suspendidas todas las licencias municipales de parcelación, edificación y de cualquier otra actividad que pueda suponer erosión, agresión o menoscabo de su integridad para los yacimientos arqueológicos localizados en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable.

3. Hallazgos casuales.

    1. Tendrán la consideración de hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales, que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Histórico, se hallan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remoción de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole, según establecen los Artículos 41 de la Ley 16/1985 PHE y 50 de la Ley 1/1991 PHA. A efectos de su consideración jurídica se estará a lo dispuesto en el Articulo 44 de la Ley 16/1985 PHE.

    2. En caso de que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y/o el Ayuntamiento de Burguillos será el establecido en el Titulo V Patrimonio Arqueológico, Capitulo II, Protección de l Patrimonio Arqueológico articulo 79 y siguientes del Decreto 19/1995 por el que se aprueba el

reglamento de protección y fomento del patrimonio histórico (BOJA nº43 de 17 de Marzo de 1995).

4. Yacimientos Arqueológicos radicados en Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

1. Con anterioridad al inicio de cualquier actividad que implique movimientos de tierra en los suelos clasificados como Urbanizables y No Urbanizables serán necesarios llevar a cabo una intervención arqueológica preventiva que determine la posible existencia de restos y/o elementos de índole arqueológica de pudieran verse afectado por las obras. Dicha intervención deberá atenerse a lo dispuesto en el decreto 168/2003, de 17 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA nº 134 de 15 de Julio de 2003).

2. Las intervenciones arqueológicas preventivas en aplicación del epígrafe anterior deberán incluir todos los suelos que vayan a afectarse por el desaroollo urbanístico previsto, lo que significa que las infraestructuras y servicios que sea necesario implantar deben ser cauteladas desde su origen, estén o no incluidas en el sector objeto de urbanización.

3. En los suelos clasificados como urbanizable, en cualquiera de sus modalidades, en los que se haya constatado la existencia de restos y/o elementos arqueológicos solo se admitirá el uso como Sistema de Espacios Libres, siempre y cuando no impliquen plantaciones o remociones de tierra. Cuando se trate de la implantación de un Sistemas General, se estará a lo dispuesto por la Consejería de Cultura a partir del análisis de los resultados de la actividad arqueológica que aquella determine.

4. Las intervenciones arqueológicas citadas en los puntos anteriores deberán acogerse al régimen de autorizaciones previsto en el Artículo 7 de esta normativa.

5. Régimen de usos de los yacimientos arqueológicos radicados en los Suelos No Urbanizables y Suelo Urbanizable.

1. Los suelos clasificados como Urbanizables y No Urbanizables que contengan yacimientos arqueológicos se someten al siguiente régimen de usos:

Usos Prohibidos:

- En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar las labores de protección, investigación y conservación de los yacimientos.
- Explanaciones, aterrazamientos y, en general, movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento arqueológico.
- Obras destinadas a la captación de aguas.
- Implantación de cultivos cuyo laboreo implique remociones del terreno.
- Tala de árboles a efectos de transformación del uso del suelo.
- Paso de maquinaria, agrícola o de cualquier otra topología o uso, con especial protección sobre las de gran tonelaje.
- Extracción de arena y áridos, explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de estas actividades.
- Construcción o Instalación de Obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.
- Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.
- Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.
- Construcciones y edificaciones publicas singulares.
- Construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.

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

- Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural.

- Obras e instalaciones turísticas y/o recreativas, parques de atracciones y construcciones hosteleras.

- Localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.

- Todo tipo de obras de infraestructura, así como anejas, sean temporales o no.

- Instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto los de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.

- El ayuntamiento informara expresamente a los cazadores sobre la prohibición de establecer puestos, cobertizos o cualquier otra instalación relacionada con la actividad en las áreas delimitadas como yacimientos arqueológicos.

1.1.2 Usos Permitidos:

- Reparación de vallados siempre y cuando se desarrolle por el mismo trazado y se utilicen las mismas técnicas de sujeción.

- Visitas, en el régimen establecido por la Ley para este tipo de bienes.

1.1.3 Usos sometidos a Autorización Administrativa.

- Aquellas instalaciones que, contempladas en un proyecto unitario, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, previa autorización e informe del organismo competente.

- Actividades orientadas a potenciar los valores del yacimiento arqueológico; es decir, actuaciones de investigación, conservación, protección, etc.

- Adecuaciones de carácter ecológico, recreativo o de cualquier otra índole: creación de parque, rutas turístico-ecológicas, instalaciones deportivas en medio rural, etc.

- Obras de acondicionamiento mejora y reparación de camino y accesos consolidados.

- Tareas de restauración ambiental.

6. Actividades arqueológicas en los yacimientos arqueológicos del término municipal de Burguillos.

1. Las Actividades Arqueológicas, cuyo desarrollo y metodología será establecido por la Consejería de Cultura para cada caso mientras no se encuentre operativa la Carta Arqueológica del Termino Municipal de Burguillos, serán siempre anteriores al otorgamiento de licencia de obras aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

2. En función de los resultados de la intervención arqueológica la Consejería de Cultura decidirá sobre la conveniencia de desarrollar en su integridad el proyecto urbanístico que genero la actuación, o bien sobre la necesidad de establecer las modificaciones que garanticen la correcta preservación de los restos arqueológicos documentados.

3. Tal y como establece el articulo 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, los proyectos urbanísticos que afecten a bienes catalogados, a efectos del reparto de cargas urbanísticas, tendrán en cuenta la necesidad de conservar el Patrimonio Arqueológicos en el momento de estimar aprovechamientos patrimonializables.

7. Régimen de Autorización en Áreas con Protección Arqueológica.

1. En atención a lo establecido en el articulo 48 del reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, los proyectos de excavaciones arqueológicas, cualquiera que sea su cuantía e independientemente de quien deba financiarlos y ejecutarlos, incluirán, en todo caso, un porcentaje de hasta un veinte por ciento destinado a la conservación y restauración de los yacimientos arqueológicos y los materiales procedentes de los mismos. Dicho porcentaje también podrá destinarse a la consolidación de los restos arqueológicos, a la restauración de materiales procedentes de la excavación y/o a su conservación, incluyendo su clasificación, estudio, transporte, almacenaje, etc.

2. Las actividades arqueológicas que se realicen en cumplimiento del apartado anterior tendrán del carácter de preventivas según establecido en el articulo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

3. El procedimiento de autorización de una actividad arqueológica preventiva se atendrá a lo establecido en los artículos 22,23 y 24 del Reglamento de Actividades Arqueológicas y su ejecución a lo establecido en el Capitulo II, Desarrollo de la actividad arqueológica, del citado Reglamento.

4. Las actividades arqueológicas que se realicen en los yacimientos del Termino Municipal inscritos en el Catalogo General del Patrimonio Histórico Andaluz podrán tener carácter puntual o incluirse en un Proyecto General de Investigación. En ambos casos deberán atenerse a lo establecido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

8. Infracciones y Sanciones.

1. Salvo que sea constitutivo de delito, en cuyo caso estará a lo previsto en la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de Noviembre , del Código Penal en su Titulo XVI, constituyen Infracciones administrativas las acciones u omisiones que supongan incumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes 16/1985 PHE y 1/1991 PHA.

2. Se considerara infracción administrativa, o en su caso penal, toda actuación o actividad que suponga la destrucción o expolio del Patrimonio Arqueológico según se estipula en el Titulo IX de la Ley 16/1985 PEH, en el Titulo XII de la Ley 1/1991 PHA y en el Titulo XVI, Capitulo II, de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.

TÍTULO DÉCIMO. REGULACION DE LOS USOS

CAPÍTULO I CONDICIONES GENERALES

Artículo 265. DEFINICIÓN

Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan o su planeamiento de desarrollo. Serán de aplicación en la forma que para cada caso se establece.

1. Se deberán cumplir, además de las condiciones antedichas, las condiciones generales de la edificación y su entorno y cuantas otras, que correspondan a la regulación de la zona en que se encuentren, y que se establezcan en este Plan. En todo caso, los usos deberán satisfacer la normativa sectorial, autonómica o estatal, que les fuera de aplicación. En particular, todo uso deberá cumplir el Decreto 72/1992 de 5 de mayo sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

2. La Ordenanza Municipal de Aperturas desarrollará los aspectos concretos técnicos y de regulación de las Normas contenidas en este Título.

Artículo 266. TIPOS DE USOS

En razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, las regulaciones de zona, área o ámbito los tipifican con arreglo a los criterios siguientes:

1. Usos admisibles:

   a) Uso global. Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, zona, área de reparto, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

   b) Uso pormenorizado. Es aquel que caracteriza a cada parcela concreta.

   c) Usos compatibles. Son aquellos:

      - Que se pueden implantar en coexistencia con el uso pormenorizado, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en estas Normas o en los planes de desarrollo.

      - Que pueden sustituir al uso pormenorizado, con los mismos parámetros previstos para esa parcela por el Plan, y las condiciones reguladas por estas Normas o por los planes de desarrollo para el nuevo uso que efectivamente se implanten.

2. Usos prohibidos.

   Se consideran así aquellos usos que deben ser impedidos por el Plan o por las Ordenanzas de los Planes Parciales 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, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso. 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 267. REGULACIÓN DE LOS USOS

a) Usos obligados.

   Son los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor. Para las edificaciones legalizadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan se considerarán igualmente usos obligados los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor, siempre que no están prohibidas en el Presente Plan, los usos característicos asignados a donde se ubiquen dichas edificaciones. La autorización de un uso distinto del obligado estará sometida al procedimiento de modificación de uso establecido en estas Normas.

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 del Plan. Un uso provisional podrá autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en el Art. 136 de la Ley del Suelo.

c) Usos fuera de Ordenación.

Aquellos usos que se vienen desarrollando legalmente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan, pero prohibidos en el mismo. Los usos fuera de ordenación están sometidos al régimen establecido en el artículo 137 de la Ley del Suelo y a las Disposiciones Transitorias de estas Normas.

d) Usos fuera de Ordenanza.

Son aquellos usos preexistentes, que sin estar prohibidos por este Plan, incumplen algunos de los elementos o parámetros regulados en este Título, por lo que no serán de aplicación las condiciones generales y particulares del Plan. No obstante será exigible la adaptación a estas Normas cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o sea exigibles 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 apertura.

Artículo 268. REGULACIÓN DE LOS USOS EN LAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO

1. Mediante la calificación, el planeamiento asigna a cada zona del territorio un uso global y, en su caso, el correspondiente uso pormenorizado. Los usos globales, cuyo listado se contiene en el Art. 14 de estas Normas, se regulan en el presente Título. La regulación de los correspondientes usos pormenorizados se efectúa, en cada clase de suelo, de conformidad a lo que se indica en el presente Título y en el Título Undécimo de estas Normas. El uso global industrial será incompatible como tal con el uso residencial.

2. En Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable el Plan asignan, en cada ámbito o sector, los usos y, en su caso, los usos compatibles. La regulación de los compatibles en el caso que el Plan no los asigne y de los usos pormenorizados se contendrá en el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo.

3. En el Suelo No Urbanizable el Plan determinan los usos globales y los pormenorizados, entendiéndose prohibidos los no permitidos expresamente. Dicha regulación se contiene en el Título Octavo de estas Normas.

4. En suelo de Sistemas Generales, el Plan establece su regulación global y su regulación pormenorizada, salvo que se estime más conveniente remitir esta última al planeamiento parcial o especial correspondiente.

5. En cualquier caso, el uso global residencial resultará incompatible con el uso global industrial, salvo que el Plan expresamente manifiestamente su compatibilidad.

Artículo 269. TIPOS DE EDIFICACIÓN A EFECTOS DE REGULACIÓN DE USOS

1. Edificio exclusivo. Toda edificación dedicada a un uso determinado, y además, en las condiciones establecidas en éste título, a otros usos, siempre que los mismos sean admisibles en la zonificación correspondiente y necesarios para el desarrollo del referido uso.

2. Edificio aislado. Todo edificio exclusivo ubicado en una parcela cuya edificación e instalaciones mantengan una distancia mínima de 5 m. (en el caso más desfavorable) con la linde de la parcela más cercana.

Artículo 270. CLASES DE USOS

A los efectos del presente Plan los usos se clasifican según su función en los siguientes grupos:

1. Las zonas podrán ser destinadas a los siguientes usos:

Residencial.

- Unifamiliar
- Bifamiliar

- Plurifamiliar
- Apartamentos

Industrial.

- Primera Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.
- Segunda Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.

Terciario.

- Hospedaje u hotelero
- Comercio
- Oficinas
- Recreativo
- Hostelería

2. Los usos dotacionales podrán ser destinados a los siguientes usos:

Equipamiento comunitario.

a) Educativo

b) Servicios de interés público y social:

- Cultural.
- Asistencia sanitaria.
- Bienestar social.
- Religioso.
- Cementerios.
- Otros Servicios urbanos.

c) Deportivos.

d) Parques y jardines.

Transportes y comunicaciones:

a) Red Viaria.

b) Aparcamientos.

c) Servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

3. Uso Agropecuario: Ganadero.

Artículo 271. SIMULTANEIDAD DE USOS

Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este título (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.

CAPÍTULO II USO RESIDENCIAL

Artículo 272. DEFINICIÓN Y CLASES

1. Uso residencial es el que sirve de alojamiento permanente a las personas.

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

2.1. Residencial: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

A. Según su organización en la parcela se distinguen las siguientes categorías:

a) Vivienda en edificación unifamiliar. Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda, con acceso independiente y exclusivo.

b) Vivienda bifamiliar. Cuando en una unidad parcelaria se edifica una vivienda bifamiliar, que en ningún caso podrá sobrepasar el valor de los parámetros de ordenación y edificación propios de la parcela. El carácter mancomunado y no segregable de la parcela en estos casos habrá de hacerse constar en escritura pública.

c) Vivienda plurifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica más de dos viviendas y poseen accesos o zonas comunes.

d) Apartamentos: cuando se trata de viviendas plurifamiliares que no excedan de 50 m^2 útiles, se establece la equiparación entre cada dos viviendas de otras tipologías con tres unidades de apartamentos sin que ello implique modificación del planeamiento, ni suponga superar el aprovechamiento máximo establecido en cada zona de manzana.

B. Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o Comunidad Autónoma, se distinguen con independencia de la anterior clasificación:

a) Vivienda sometida a algún régimen de protección: Cuando cuente con la calificación correspondiente o esté sujeta a los condicionamientos técnicos establecidos para algún programa definido por administraciones públicas, jurídicos y económicos derivados de aquel. Podrá ser vivienda a precio tasado, vivienda de protección oficial, etc.

b) Vivienda libre. Cuando no esté sometida a régimen específico de protección por el Estado o Comunidad Autónoma.

CAPÍTULO III USO INDUSTRIAL

Artículo 273. DEFINICIÓN Y CLASES

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones relacionadas a continuación:

1.1. Generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos.

1.2. Obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole, el envasado y embalaje; así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea su naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

1.3. Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de productos de consumo doméstico. Estos servicios pueden llevar incluida su venta al público, directa o mediante intermediarios.

1.4. Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de materiales para la construcción.

1.5. Talleres de carpintería (metálica, de madera, etc.)

1.6. Transporte e industria auxiliar del automóvil (talleres, concesionarios...).

1.7. Almacenamiento y comercio mayorista, cuyo objeto es el depósito, guarda, almacenaje y/o distribución de bienes y productos.

1.8. Almacenamiento, distribución y/o manipulación industriales de productos peligrosos. Estas normas definen los tres grados de peligrosidad siguientes:

a) Peligrosidad alta.

Líquidos con punto de inflamación inferior a +23º C.

Materiales criogénicos.

Materiales que pueden formar mezclas explosivas en el aire.

Líquidos o gases licuados de petróleo.

Materiales de combustión espontáneo en su exposición al aire.

Sólidos capaces de inflamarse por debajo de los 100º C.

b) Peligrosidad media.

Líquidos con punto de inflamación entre 23 y 61 ºC.

Sólidos que comienzan su ignición entre los 100 y los 200ºC.

Sólidos y semisólidos que emiten gases inflamables.

c) Peligrosidad baja.

Líquidos con punto de inflamación superior a 61ºC.

2. Una actividad de las comprendidas en este artículo sólo podrá desarrollarse en edificio industrial exclusivo.

Artículo 274. CATEGORÍAS DEL USO INDUSTRIAL EN FUNCIÓN DE SU COMPATIBILIDAD

Atendiendo a su grado de compatibilidad con otros usos, se establecen las siguientes categorías industriales:

a) Primera categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

b) Segunda categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.

Artículo 275. INDUSTRIAS COMPATIBLES CON LA ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

1. Se consideran industrias compatibles con la zonificación residencial, o de primera categoría, las clasificadas en los grupos 1.3, 1.5, 1.6 y 1.7 del Art. 270; con los siguientes condicionantes:

a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias peligrosas.

b) Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).

c) Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes.

d) Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento.

e) Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.

f) Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones legales de aplicación.

g) Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno. En concreto, siempre que se cumplan los condicionantes señalados, las actividades siguientes se consideran industria de primera categoría,

– Talleres de carpintería metálica, de cerrajería y de carpintería de madera.

– Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.

– Lavado y engrase de vehículos a motor.

– Talleres de reparaciones eléctricas.

– Emisoras de Radio.

2. Queda expresamente prohibida la nueva implantación de las siguientes actividades no solamente en suelos residenciales sino también en aquellas otras calificaciones que no posean la especifica de industrial:

- Actividades incluidas en los anexos 1º ó 2º de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental.

- Actividades incluidas en los epígrafes 3, 5 (segundo supuesto) 6, 7 (segundo supuesto), 10 (en edificación compartida con uso residencial) 25, 26, 27, 29 (Primer supuesto) 30, 31, 32 y 33 del anexo 3º de la citada Ley 7/1994.

- Actividades incluidas en los grupos A y B del catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, que figura como Anexo al Reglamento de la Calidad del Aire aprobado por el Decreto 74/1996 de 20 de Febrero.

Artículo 276. INDUSTRIAS QUE REQUIEREN ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL ESPECÍFICA

1. Pertenecen a esta Categoría las actividades incompatibles con la vivienda. Se consideran industrias de segunda categoría, las no clasificables como industrias de primera o segunda categoría; con los siguientes condicionantes:

   a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad alta.

   b) Que las características técnicas de la actividad no aconsejen, por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes, su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas. Para las actividades industriales contempladas en el Anexo II de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental, no se tendrán en cuenta los condicionantes anteriores, y serán consideradas como pertenecientes a esta categoría siempre que se adapten a las disposiciones legales en vigor y, en concreto, a los regímenes de distancias establecidos legalmente.

2. El Ayuntamiento promoverá el traslado a suelos de uso industrial de toda aquella actividad productiva generadora de molestia a los usuarios de zona residenciales.

Artículo 277. REGULACIÓN DEL USO INDUSTRIAL

1. La aplicación de las categorías industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores de Suelo Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros, en las que asimismo se establecen las superficies máximas admisibles.

2. Además de la normativa específica que les fuera de aplicación, las industrias se ajustarán a lo dispuesto en el Art. 243 sobre protección atmosférica y ambiental del Título Noveno de estas Normas.

3. Los procedimiento de Calificación Ambiental necesarios se instruirán y resolverán conforme a los siguientes criterios:

- Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones. En este sentido deberá acreditarse el cumplimento de los Niveles de Emisión al Exterior (N.E.E.). Niveles Acústicos de Evaluación (N.A.E) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el ámbito zonal correspondiente, en virtud del Decreto 326/2003, de 25 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

- Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.

- Garantizar la adecuación de la actividad a instalar con el uso característico de la zona, en función de su catalogación en el Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de Febrero.

- Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

Artículo 278. VERTIDOS INDUSTRIALES

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.

Artículo 279. NIVELES DE INDUSTRIA

A los efectos de ordenación se establecen dos niveles de industria según el tamaño:

a) Pequeña y mediana industria, ocupando una superficie igual o inferior a 3.000 m².

b) Gran industria, ocupando una superficie superior a 3.000 m².

Artículo 280. INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE CARBURANTES PARA AUTOMÓVILES

Se considera como un caso singular dentro del uso industrial y como tal será tratado.

Para autorizarse su instalación deberá tramitarse un "Plan Especial", en el que se garantice la resolución de las condiciones de accesibilidad, protección, impacto ambiental, etc., y se establezcan además los parámetros reguladores de las construcciones: separaciones,

altura, etc., en relación a la zona en que se ubiquen. En ningún caso el índice de edificabilidad superará al de la zona en que se sitúe.

Al no ser un uso específicamente previsto en ninguna de las diferentes calificaciones de suelo, será discrecional para el Ayuntamiento la apreciación de la conveniencia u oportunidad de su instalación, y por consiguiente de la tramitación del Plan Especial referido en el párrafo anterior. Por ello, la denegación del trámite del Plan Especial, no dará lugar a ningún tipo de indemnización.

En el Suelo No Urbanizable, este tipo de instalaciones, se entienden incluidas dentro de las "vinculadas al entretenimiento y servicios de las obras públicas", por lo que podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento de acuerdo a o dispuesto en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley del Suelo previa la tramitación del Plan Especial señalado anteriormente. Por tal supuesto, no regirán más condiciones de la edificación que la separación a linderos de la parcela (la del tipo de S.N.U. en que se sitúe), la altura máxima fijada en 10 m. y la condición de que las edificaciones habrán de armonizar con el paisaje en que se sitúen. Se establece para este caso una parcela mínima de 5.000 m²

CAPÍTULO IV USO TERCIARIO

Artículo 281. DEFINICIÓN Y CLASES

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al pormenor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

   a) Hospedaje.

   b) Comercio.

   c) Oficinas.

   d) Recreativo.

   e) Hostelería.

Artículo 282. HOSPEDAJE

1. Hospedaje es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias… etc.

2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo 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, teléfono, etc.) asimismo totalmente independientes de las del resto del edificio.

3. Los parámetros de ordenación por la edificación serán los aplicables por la Ordenanza de la zona que corresponda. No obstante el Ayuntamiento podrá otorgar hasta un 10% más de edificabilidad en casos de actuaciones singulares de interés y siempre que el edificio se destine en su totalidad al uso hotelero, constituyendo unidad de explotación y no se rebasen las limitaciones fijadas en las ordenanza de zona en cuanto a la altura máxima y separaciones a linderos tanto públicos como privado. Cuando el incremento de techo afecte a los citados parámetros se requerirá aprobación previa de un Estudio de Detalle que defina la ordenación de volúmenes previsto (que será vinculante a efectos de la licencia que lo desarrolle) y donde se justificará que no se alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes y que no se producen efectos negativos por la implantación del uso en su entorno.

Artículo 283. COMERCIO

1. Se denomina comercio al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos. A su vez, se entenderán específicamente incluidos en este grupo salones de peluquería, de estética y similares.

2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio. Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el apartado primero de este artículo, en edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse en planta baja y/o sótano.

3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

   a) En ningún caso, la superficie de venta de acceso público será menor de 6 m².

   b) En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad.

   c) Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el párrafo primero del presente artículo, para no ser clasificadas como uso industrial, deberán cumplir además que: El espacio destinado a elaboración o taller de reparación no supere los 200 m². de superficie útil.

Artículo 284. OFICINAS

1. Se incluye en el uso de oficinas el servicio correspondiente a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Se incluyen igualmente sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presentan características similares.

2. Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

   a) Despachos profesionales, consultas médicas...

   b) Talleres domésticos de relojeros, joyeros, ...,

   c) Inmobiliarias, agencias de viaje, bancos, servicios de la Administración.

3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

   a) Si el acceso a las actividades clasificadas en este grupo se realiza a través de elementos de evacuación de un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, no podrán superar los 500 m² de superficie construida.

   b) Las actividades del tipo a) y b) de éste artículo, se considerarán clasificadas como uso residencial, si se realiza en dependencias compartidas con viviendas y no ocupan más del 40% de la misma.

   c) Una actividad del tipo c) de éste artículo, podrá ejercerse en un edificio destinado total o parcialmente a viviendas.

Artículo 285. RECREATIVO

Comprende:

   a) Salones de recreativos y de juegos, etc. Estas actividades no podrán instalarse en edificios destinados total o parcialmente a uso educativo.

   b) Locales de espectáculos, tales como cines, teatros, etc.

   c) Locales de espectáculos a desarrollar total o parcialmente al aire libre, tales como plazas de toros, cines de verano, auditorios, etc. Esta actividad sólo podrá instalarse en parcela exclusiva. Los apartados a y b de este grupo podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de accesos y evacuación adecuados independiente del resto del edificio, así como instalaciones generales (luz, agua, teléfono...) asimismo totalmente independientes de los del resto del edificio.

Artículo 286. HOSTELERÍA

1. Comprende los cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiestas, etc.

2. Se distinguen:

   2.1. Instalaciones sin actividad musical, tales como bares, cafeterías, restaurantes, cervecerías, marisquerías, hamburgueserías, cafés, pizzerías, etc.

2.2. Instalaciones con actividad musical, tales como bares musicales, pubs, discopubs, tablaos, discotecas, etc.

3. El uso definido en el apartado 2.2 de este artículo, será incompatible con el uso global residencial, y por tanto, no podrá ejercerse esta actividad, en ningún uso pormenorizado incluido dentro del uso global residencial del suelo urbano no sometido a planeamiento previo. En los suelos aptos, será el documento correspondiente de planeamiento (PP) quien evaluará dicha incompatibilidad o el grado de la misma. En el caso de no indicarse se entenderá igualmente incompatible el uso definido en el apartado 2.2 de este artículo con el uso global residencial.

CAPÍTULO V EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 287. DEFINICIÓN Y CLASES

1. Se define como uso de equipamiento comunitario el que sirve para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto los de carácter administrativo como los de abastecimiento.

2. A efectos de su regulación pormenorizada se definen:

2.1. Educativo.

Que comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, guarderías, academias, etc.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

a) Escuelas infantiles (de 0 a 6 años).

a.1) En edificios educativos y/o religiosos, exclusivos.

a.2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante y primera.

b) Los centros escolares, academias, ...:

b.1) En edificios educativos exclusivos.

b.2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante. Se permiten en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 200 m². de Sc.

c) Las academias de baile, danza o similares.

c.1) En edificios educativos exclusivos.

c.2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.

2.2. Servicios de interés público y social (SIPS).

Los que se destinan a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales.

a) Cultural.

Que comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos (bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación, etc.) y las actividades socioculturales y de relación (centros de asociaciones, agrupaciones, cívico-sociales, peñas, cofradías, centros parroquiales, etc.). Las actividades de este grupo que contengan instalaciones clasificables dentro de hostelería, se consideraran designadas en este. En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, las actividades socioculturales y de relación sólo podrán ejercerse en planta por debajo de la tercera (incluida), con vías de evacuaciones adecuadas independientes de las del resto del edificio.

b) Uso de asistencia sanitaria. Que comprende los espacios o locales destinados a asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, centros de salud, ambulatorios, etc. Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

En edificio sanitario exclusivo.

En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.

c) Bienestar social.

Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales y residencias comunitarias (residencias de ancianos u otras similares).

Estas actividades solo podrán desarrollarse:

En edificio exclusivo.

En edificios destinados a viviendas, únicamente en planta baja y/o primera, con elementos de evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio.

En edificio educativo o religioso, exclusivos, únicamente en planta baja, primera y segunda.

d) Religioso.

Que comprende los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo (templos, conventos, etc.).EN edificios destinados total o parcialmente a vivienda, sólo podrán ejercerse actividades comprendidas en este grupo en planta baja.

e) Otros servicios urbanos.

Mediante los que se cubren los servicios de protección y salvaguarda de los bienes y personas (bomberos, policía, guardia civil, centros tutelares de menores u otros similares), servicios dedicados a telefonía (centrales de telefonía) y energía eléctrica (centro de transformación media y alta tensión).

f) Cementerios.

Mediante el que se proporciona el enterramiento de los restos humanos.

2.3. Deportivo

Que comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, jacuzzi, vestuarios, residencia de deportistas, aulas de enseñanza deportivas, u otras que tengan este carácter complementario). En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse actividades de este grupo en plantas sótano y baja. Se permiten en planta primera, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 250 m²- de superficie construida.

CAPÍTULO VI PARQUES Y JARDINES PUBLICOS

Artículo 288. DEFINICIÓN Y CLASES

1. Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, que tienen por objeto:

a) Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

b) Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.

c) Proteger y aislar las vías de tránsito rápido.

d) Desarrollar juegos infantiles.

e) Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran.

f) Obtención mejores condiciones estéticas de la ciudad.

g) Cualquier otra finalidad análoga.

2. A los efectos de su regulación pormenorizada se distinguen:

   a) Parque urbano.

      Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a la mejora de la salubridad y la calidad ambiental.

   b) Jardín.

      Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética del entorno.

   c) Área ajardinada.

      Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

Artículo 289. CONDICIONES DE APLICACIÓN

El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios destinados a zonas verdes requerirá un informe previo favorable de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento competentes en materia de medio ambiente relativo a la ausencia de repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales.

Artículo 290. PARQUES URBANOS Y JARDINES

1. En los parques de superficie superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, además del uso como zona verde se admiten los deportivos, sociales y de aparcamiento con las siguientes restricciones:

   a) La ocupación del suelo por todos ellos no será superior al veinte por ciento (20 por 100) de la extensión total del parque.

   b) En caso de instalaciones deportivas descubiertas el porcentaje de ocupación podrá llegar al cuarenta Por ciento (40 por 100).

      La construcción de estas instalaciones, requerirá la redacción de un Proyecto de Obras de iniciativa municipal que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar la adecuación de las instalaciones con el carácter ambiental del parque o jardín. Este proyecto contendrá memoria justificativa y plano de ordenación.

2. En los parques de superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados sólo se admite además del uso como zona verde o espacio libre, el de aparcamiento. No obstante, a criterio municipal se permitirá, en su caso, justificadamente, la disposición de instalaciones vinculadas al uso y mantenimiento de las zonas verdes, con una ocupación máxima del 20% de la extensión total del jardín, debiendo redactarse a tal efecto Proyecto de Obras de Urbanización de iniciativa municipal que garantice la adecuación de las instalaciones con el carácter ambiental de los jardines.

Artículo 291. ORDENACIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y JARDINES

Los proyectos correspondientes definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada.

Se adoptarán los siguientes criterios:

a) Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.

b) La elección de las especies plantadas serán adecuadas al clima de Burguillos evitándose que por su inadaptación se produzca un sobre coste en la conservación de las mismas.

c) La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.

d) Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.

e) Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.

f) El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.

g) Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la conservación de las mismas incluyendo las zonas ajardinadas e instalaciones.

h) Se podrá autorizar el vallado y cerramiento de estos espacios siempre que se garantice su apertura al uso público general durante el horario que establezca el Ayuntamiento.

Artículo 292. SERVIDUMBRES

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

CAPÍTULO VII TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

Artículo 293. DEFINICIÓN Y CLASES

1. Se define como usos para el transporte y las comunicaciones los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

   a) Red viaria.

      Cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, bicicletas, automóviles y los medios de transporte colectivos en superficie habituales de las áreas urbanas (autobuses, etc.)

   b) Aparcamientos.

Artículo 294. CONDICIONES DE APLICACIÓN

Las condiciones que se señalan para los transportes y las comunicaciones serán de aplicación a los terrenos que el Plan General destine a este fin, así como a los que se puedan destinar en los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo.

SECCIÓN 1º. RED VIARIA

Artículo 295. CLASIFICACIÓN DE LA RED VIARIA

1. A efectos de la aplicación de las condiciones pertinentes se consideran los siguientes rangos de vías:

   a) Vías de primer orden. Son las vías de acceso a Burguillos, de circunvalación y de distribución principal.

   b) Vías de segundo orden. Son las de acceso a los barrios

   c) Vías de tercer orden. Son las no incluidas en los apartados anteriores a) y b).

   d) Sendas peatonales. Las destinadas a peatones.

2. En suelo urbano directo, los planos de "Alineaciones y Rasantes" determinan la amplitud y disposición de las vías. Los Estudios de Detalle, con el alcance establecido en la legislación urbanística, completarán esta ordenación. En suelo apto de urbanizar, el viario se proyectará con las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen y conforme a lo establecido en estas Normas.

Artículo 296. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA RED VIARIA

1. Para la ejecución, reforma o ampliación de las vías de primer orden, el Ayuntamiento podrá considerar la necesidad de formular planes Especiales para desarrollar las propuestas efectuadas por el Plan. Dichos Planes Especiales podrán alterar las condiciones de trazado, sin que ello implique modificación de elementos, siempre que no supongan cambio sustancial de la ordenación vigente.

2. La ejecución, reforma o ampliación de las anteriores vías en las que sus condiciones estén suficientemente definidas por el Plan, se podrá desarrollar mediante su inclusión en el Plan Parcial del sector de planeamiento donde estén enclavadas. o bien directamente, si la ejecución corresponde a la Administración municipal o a cualquier otro organismo competente, estatal, autonómico o provincial. En todo caso, precisarán Proyecto de Urbanización, salvo que por revestir evidente simplicidad sea suficiente la redacción de un Proyecto Ordinario de Obras.

Artículo 297. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS VÍAS PÚBLICAS

Todas las calles y plazas son de uso público, aunque la conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares.

Los espacios deberán estar dotados de la totalidad de los servicios previstos en estas Normas y en perfectas condiciones de urbanización.

Artículo 298. REGULACIÓN DE CAMINOS

1. Se definen como caminos las vías de servicio o de carácter complementario de actividades implantadas en suelo no urbanizable.

2. Corresponde a los titulares del camino su construcción, conservación y reparación.

3. La apertura de caminos está sujeta a licencia municipal, con cuya solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

   a) Estudio justificativo de la necesidad de su apertura, por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada en medio rural o uso de los permitidos por el Plan en el Suelo no Urbanizable. La necesidad se presume implícita en la solicitud de licencia deducida por órganos de la Administración, por lo que quedan exceptuados de este requisito.

   b) Estudio previo o anteproyecto del camino en el que se expresarán los datos técnicos referentes a la ejecución del mismo.

   c) La licencia podrá ser denegada cuando a criterio de la Administración concedente no quedase suficientemente acreditada la necesidad de su apertura.

Artículo 299. VÍAS PECUARIAS

El Ayuntamiento, de conformidad a lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, establecerá un plan de utilización de las vías pecuarias compatible con su destino, o las integrará en la red de caminos y vías rurales o espacios libres si procediese su desafección.

Artículo 300. SERVIDUMBRE Y AFECCIONES DE CARRETERAS, CAMINOS Y VÍAS PRIMARIAS

1. Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto estas mantengan dicha consideración a tenor de los preceptuado en la Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras, estarán sujetas a las limitaciones derivadas de la citada legislación y en particular al respeto y mantenimiento de la zona de servidumbre, zona de afección y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada categoría de vía. La línea de edificación, en las vías primarias que discurran o sean colindantes con el suelo urbano de este Plan, serán las definidas en los planos de alineaciones. El planeamiento parcial en suelo urbanizable precisará, previa fijación de alineaciones, la zona de protección de las carreteras con arreglo a las determinaciones generales y particulares contenidas en este Plan.

2. Los terrenos comprendidos dentro de la línea de edificación serán inedificables. No obstante, siempre que no exista proyecto de expropiación ni esté en contradicción con la banda de protección señalada en este artículo, podrá acumularse el aprovechamiento de estos suelos en la parte no afectada por la línea de edificación, de conformidad con la clasificación y calificación del suelo establecido en el Plan. Los terrenos comprendidos dentro de la zona de servidumbre de las carreteras no son computables a los efectos de los estándares previstos para espacios libres en el Reglamento de planeamiento.

3. En los caminos y carreteras secundarias abiertos al uso público, la zona de servidumbre será de ocho metros como mínimo siempre que no esté consolidada una línea de edificación anterior a la aprobación de este Plan; en dicho caso, el Ayuntamiento considerará la necesidad de mantener dicha servidumbre o acomodarse a lo establecido por la nueva alineación.

4. La zona de dominio público en los caminos y carreteras secundarias incluirá al menos una franja de tres (3) metros de anchura a partir del límite de la calzada.

SECCIÓN 4º APARCAMIENTOS

Artículo 301. DEFINICIÓN

Se define como aparcamiento al espacio fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.

Artículo 302. RESERVAS DE ESPACIOS PARA APARCAMIENTOS

1. En suelo urbano sujeto a planeamiento las reservas de aparcamientos serán las correspondientes a los usos según define el Art. 300 siguiente, salvo en aquellos casos que pudieran asimilarse por extensión y características a planes parciales, en los que serán de aplicación las definidas en el apartado 2 siguiente.

2. En Suelo Urbanizable, la reserva mínima a establecer en los planes Parciales será de dos plazas por cada 100 m² de aprovechamiento lucrativo. La mitad de dicha dotación habrá de preverse en el interior de la parcela, pudiendo situarse el resto de las plazas en áreas reservadas para este uso situadas al aire libre anejas a la red viaria, en proporción mínima de un 20% del número total de plazas.

3. Los planes Parciales en Suelo Urbanizable, y los Planes Especiales si ello es coherente con su finalidad, habrán de prever además suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los usos, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada uso en los párrafos siguientes de éste y el siguiente artículo, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de dichos usos y su intensidad. Los Planes Parciales para uso industrial establecerán, por encima de las anteriores regulaciones, las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones, tráiler u otros medios de transporte previsibles de acuerdo con la naturaleza de los usos previstos, dimensionando las plazas de acuerdo con el tamaño de éstos.

4. En usos dotacionales, la reserva de plazas de aparcamientos se establecerá en función de la demanda efectiva de dichos usos. La dotación mínima será de una plaza por cada 100 m² de techo.

Artículo 303. RESERVAS DE APARCAMIENTO POR USOS

1. Para los edificios de nueva planta, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento fuera de la calzada que se regulan en el apartado siguiente. Dichas plazas podrán disponerse bien en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar o en solares a una distancia no mayor de 300 m. cuya propiedad se acreditará debidamente para obtener licencia.

2. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

   a) Para uso de vivienda la más restrictiva de las dos siguientes:

      – Una plaza por cada 100 m² construidos de vivienda, incluidas zonas comunes.

      – Una plaza por cada vivienda.

   Sólo se eximirán de esta obligación de disponer de aparcamiento o garaje, aquellos solares de Suelo Urbano situados en zonas consolidadas por la edificación en los que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

      – Los que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 300 m².

      – Los que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 m.

      – Los que tengan su frente de fachada inferior a 6 m.

3. Las parcelas de Suelo Urbano en las que concurran alguna de estas circunstancias pero que sean consecuencia de nueva parcelación, habrán de hacer su previsión de aparcamientos en unidades zonales contiguas a las viviendas y en la proporción establecida en este apartado.

   a) Para todo otro uso diferente del de vivienda, se hará la previsión de plazas correspondiente al uso obligado en proyecto y en cualquier caso la dotación mínima será de 1 plaza por cada 50 m². de oficina, por cada 25 m². de techo

comercial de establecimiento > 2.500 m². y por cada 50 m². de techo comercial de establecimiento <2.500 m².

b) Por industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso industrial, una plaza por cada 100 m². de superficie cubierta.

c) Teatros al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, gimnasios y locales análogos. Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

d) Hoteles y residencias. Las reservas mínimas serán las siguientes:

- Instalaciones de 5 estrellas: una plaza por cada 3 habitaciones.
- Instalaciones de 4 estrellas: una plaza por cada 4 habitaciones.
- Instalaciones de 3 estrellas: 1 plaza por cada 5 habitaciones.
- Instalaciones de 2 o menos estrellas: una plaza por cada 6 habitaciones.

4. Lo dispuesto en los anteriores apartados, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambio de uso.

5. En caso de edificios destinados a diversos usos, el número mínimo de plazas de aparcamiento se determinará en función del número de plazas asignado a cada uno de los usos.

6. 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 efectuaran en el interior de las parcelas o en espacios correctamente habilitados al efecto

CAPÍTULO VIII SERVICIOS TÉCNICOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS

Artículo 304. DEFINICIÓN

El uso de infraestructuras y servicios básicos lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus moradores de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras tales como abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos. Se incluyen asimismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, los centros de transformación, así como los de almacenamiento y distribución de combustible.

Artículo 305. LOCALIZACIÓN

Con la finalidad de prever el emplazamiento de determinadas instalaciones especiales, este Plan califican áreas concretas de Suelo No Urbanizable, asignándolas a este uso, y definiéndolas como Sistema General de Infraestructura de servicio, de acuerdo con los motivos y regulación que se contienen en los artículos de estas normas. Estos suelos quedan excluidos de la regulación general del Suelo No Urbanizable.

Artículo 306. CENTRALES DE TELEFONÍA

Aquellos elementos técnicos o instalaciones, tales como las antenas de emisión o recepción de ondas, equipos de señalización o balizamiento, etc., propios o vinculados, en su caso, a determinados sistemas generales, dadas sus especiales características y utilidad podrán ser ubicados dentro de cualquier clase de suelo, siempre que cumplan su reglamentación específica y lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley del Suelo.

Artículo 307. LÍNEAS AÉREAS DE ALTA TENSIÓN

Quedan prohibidos los tendidos eléctricos aéreos de alta tensión en Suelo Urbano y Urbanizable. Las existentes en suelos con dicha clasificación se considerarán en situación de fuera de ordenación, a los efectos del Artículo 137 de la Ley del Suelo, entre tanto no se acometa la urbanización de los terrenos, en cuyo momento deberán soterrarse. En Suelo Urbano incluido en unidad de ejecución y en Suelo Urbanizable corresponderá dicha carga de soterrado, como cualquiera otra de urbanización, a los propietarios de la unidad,

siempre que sea de interés para la misma. En el resto de los casos, en función de la peligrosidad de las líneas existentes, de su afección medio-ambiental, de los programas de obras existentes en la zona, de las dificultades técnicas por el voltaje de las líneas, y de las disponibilidades presupuestarias, el Ayuntamiento con fondos propios y/o externos irá acometiendo como desarrollo de este Plan un programa de soterramiento a medio plazo, pudiendo valorar para ello la posibilidad de repercutir parte de dichas cargas en las zona de que se trate. En el Suelo no Urbanizable, y en los espacios que por Orden al respecto se determine por la Comunidad Autónoma, los tendidos aéreos de alta tensión quedarán sometidos a las Normas de Protección de la Avifauna del Decreto 194/1990 de 19 de junio.

Artículo 308. SERVIDUMBRES

1. Las servidumbres de cada instalación se ajustarán a los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.

2. No obstante, se adoptarán como valores mínimos, salvo justificación en contrario:

   a) En grandes canalizaciones de servicios y conducciones especiales, diez (10) metros a cada lado de la franja que determina el trazado. A estos efectos, se consideran conducciones especiales o canalizaciones de servicio aquellos sistemas que o bien recogen un gran número de trazados en su interior, o suponen una instalación de tipo singular, tales como las grandes líneas de transporte de energía, los oleoductos, canales, etc.

   b) En otro tipo de conducciones e infraestructuras generales de servicio urbano, cinco (5) metros a cada lado de la franja que determina el trazado.

CAPÍTULO IX USO GANADERO

Articulo 308 bis. LOCALIZACIÓN.

Los usos ganaderos de guarda, reproducción y cría, así como los de doma y picadero quedan prohibidos en todo el ámbito de los suelos urbanos y urbanizables.

TÍTULO UNDÉCIMO. CONDICIONES PARTICULARES U ORDENANZAS DE LAS DISTINTAS ZONAS DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 309. CONDICIONES PARTICULARES U ORDENANZAS DE ZONA.

Las condiciones particulares u ordenanzas de zona son aquellas que, junto con las generales que se establecen en los Títulos Cuarto y Quinto, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Artículo 310. ALTERACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES.

1. Mediante Planes Especiales podrán alterarse las condiciones particulares de zona.

2. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justificare.

Artículo 311. ZONAS.

El Plan, en función de los objetivos que persiguen, distinguen las siguientes zonas en Suelo Urbano:

a) Casco Urbano.

b) Urbano en extensión.

c) Industrial.

d) Terciario.

e) Plan Parcial aprobado.

CAPÍTULO II CASCO URBANO

Artículo 312. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.

La zona de Casco Urbano corresponde al núcleo urbano originario de Burguillos y de reciente ordenación y que viene caracterizado por su morfológica, cierta calidad ambiental y su uniformidad. Al ser un tejido urbano de cierto significado, la ordenación pretende la preservación de los valores y de las tramas, controlando el proceso de sustitución, de forma que se mantenga la relación espacio público espacio privado, configuradora de la imagen urbana. Los principales objetivos de la intervención en esta zona, a los que se entenderán supeditadas estas NU, son los siguientes:

a) Mantenimiento de la estructura urbana, tendente a la cualificación de espacios públicos y potenciación de elementos singulares de la trama urbana.

b) Conservación del lenguaje arquitectónico que le es propio como imagen urbana con claros condicionantes de tradición.

c) Mantenimiento de la población existente, y mejora y rehabilitación de la edificación residencial.

d) Control del acceso y radicación de nuevas actividades, revitalizando aquellas de uso tradicional.

e) Mejora de la accesibilidad y circulación interiores.

f) Mejora del medio ambiente y el paisaje urbano, así como la dotación de equipamientos públicos y privados como base fundamental para la revitalización de toda el área.

Artículo 313. DELIMITACIÓN.

Esta normativa será de aplicación a las manzanas delimitadas bajo este concepto en el plano Nº 6 de Ordenación "Ordenación del Suelo Urbano. Calificación, alineaciones y rasantes".

Artículo 314. UNIDAD EDIFICATORIA.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos del Plan.

2. No se admitirá proyecto sobre parte de la parcela, sino proyecto unitario sobre las unidades catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con el presente Plan.

Artículo 315. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN.

1. Parcela mínima.

   Todas las parcelas grafiadas en los planos de Ordenación o que estén constituidas en el momento de la Aprobación Inicial de este Plan e inscrita con anterioridad en el Registro de la Propiedad serán edificables, sea cual fuese su dimensión, tanto superficial como de fachada o fondo.

2. Regularización de parcelas.

   Se entiende como tal cualquier modificación de linderos tanto en horizontal como en vertical con el fin de obtener una mejor configuración de la parcela a efectos edificatorios. Serán autorizadas por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

   a) En ningún caso las dimensiones de las parcelas resultantes serán inferiores a las establecidas en el apartado anterior.

   b) La longitud de fachada resultante no será superior a 20 metros.

   c) Se tramitará el correspondiente proyecto de parcelación.

3. Condiciones para la agregación de parcelas.

   a) Las agregaciones de parcelas catastrales a fin de agruparse en una sola unidad de intervención edificatoria serán autorizadas por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

      Sólo se podrá agregar un máximo de tres parcelas y por una sola vez y la superficie total resultante no será superior a 1.500 metros cuadrados. Se exceptúan parcelas con alguna dimensión inferior a la mínima que podrán agregarse en cualquier caso.

   b) Además se deberán cumplir las siguientes condiciones:

      Será preceptiva la solicitud de Informe Urbanístico y su resolución favorable En la solicitud del Informe Urbanístico para agregación de parcelas, se incluirá un plano parcelario de la manzana en que se sitúan las parcelas que pretenden agregarse.

4. Condiciones de segregación de parcela.

   Podrán segregarse parcelas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

   a) Serán recayentes a viario público o privado u otros espacios públicos o privados, con el carácter de anejo a viario.

   b) Sus dimensiones mínimas serán:

      – Superficie: 80 m².

      – Longitud mínima de fachada a vial: 5 m.

   c) Se tramitará el correspondiente proyecto de parcelación.

Artículo 316. CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

Alineación a vial.

a) Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones, y se adosarán a las medianeras colindantes.

b) Las alineaciones serán las grafiadas en el plano de Calificación, Usos, Sistemas, Rasantes y Desarrollo del Planeamiento.

Artículo 317. CONDICIONES PARTICULARES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD Y ALTURA.

1. Ocupación sobre rasante.

La ocupación máxima por la edificación en planta, medida sobre parcela neta será del 80%, permitiéndose la ocupación en PB del 100% para usos no residenciales.

2. Ocupación bajo rasante.

Podrán construirse sótanos para uso de garaje y trastero, cuya ocupación máxima será del 100%, así como la ocupación en PB para usos no residenciales.

3. Edificabilidad.

La edificabilidad de las parcelas será la resultante de los parámetros de ocupación y altura. La edificabilidad y el aprovechamiento total neto de las Unidades de Ejecución establecidas en este Plan serán las fijadas en los cuadros correspondientes.

4. Altura de la edificación

La altura máxima permitida será de dos (2) plantas, con un total de siete (7) metros, medidos según los criterios fijados en el Art. 356, salvo en las parcelas establecidas como de 3 plantas (PB+2) y 10 m. ó en las actuaciones de suelo urbano no consolidado.

Se podrá aumentar en varias plantas (hasta 3) la máxima altura establecida por estas normas, en aquellos suelos calificados de equipamientos públicos en el plano nº 4.1 (Ordenación Estructurante) que por necesidades de superficies edificables no sea posible su aplicación en ocupación del suelo.

5. Áticos.

Se permite por encima de la altura máxima autorizada un ático retranqueado de 3 m. a todas las alineaciones públicas de la parcela.

Artículo 318. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO.

1. La utilización del suelo y las obras de edificación serán respetuosas con la vegetación y el arbolado, y, en general, no implicarán alteraciones a los individuos y comunidades vegetales existentes.

2. La tala de árboles en suelo urbano se considerará un acto del uso del suelo y estará sujeto a licencia municipal.

3. Las obras en los espacios públicos en general, no comportarán la desaparición de ningún árbol, salvo cuando sea indispensable por no existir alternativa, en cuyo caso se procurará afectar a los individuos de menor edad y porte.

4. Toda pérdida o deterioro no autorizado del arbolado de las vías y espacios públicos deberá ser repuesta a cargo del responsable, sin perjuicio de las sanciones a que ello diera lugar.

5. Las obras de nueva edificación, reforma o sustitución de edificios, respetarán en lo posible el arbolado existente en la parcela en especial aquellos individuos de más edad y porte. En caso de que dicha edificación requiera la desaparición de individuos singulares por su aspecto, porte o valor botánico, el Ayuntamiento podrá exigir que el proyecto técnico respete dichos ejemplares, con indemnización al propietario si ello supusiera pérdida de aprovechamiento urbanístico.

6. Los propietarios deberán mantener el buen estado de los jardines, plantaciones o árboles que se encuentren en sus terrenos.

7. Cuerpos salientes.

Se permiten en planta baja, con un vuelo no superior a 10 centímetros y siempre que la acera tenga como mínimo un metro y medio (1,2).

En otras plantas se permitirán con un vuelo máximo de treinta (30) centímetros.

Se conservarán los huecos salientes en Planta Baja y alta con la solución tradicional de aljimez.

En las edificaciones de Nueva Planta que reproduzcan esta solución tradicional se permitirá con un vuelo máximo de veinticinco (25) centímetros, siempre que la acera tenga como mínimo un metro y medio (1,5).

Artículo 319. CONDICIONES PARTICULARES DE USO DEL CASCO URBANO.

El uso global de la zona será residencial, admitiéndose todos sus usos pormenorizados.

Además se permiten los siguientes usos pormenorizados, tanto con carácter exclusivo como no exclusivo (Art. 117):

- Talleres artesanales.
- Hospedaje.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Comercio en la categoría de Local Comercial y Agrupación Comercial.
- Oficinas.
- Aparcamientos y garaje.
- Educacional.
- Deportivo.
- S.I.P.S. en todas sus categorías.

CAPÍTULO III ORDENANZA DE LA ZONA URBANA EN EXTENSIÓN.

Artículo 320. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.

Comprende esta Zona parte del Suelo Urbano correspondiente a actuaciones ya desarrolladas o parcialmente carentes de urbanización consolidada en los bordes del Casco Histórico, fundamentalmente de viviendas unifamiliares adosadas y con la calle como elemento ordenador clave.

El objetivo básico de esta Ordenanza es doble:

a) El mantenimiento de estos sectores en el tejido urbano en continuidad con el Casco Histórico pero reconociéndoles sus características diferenciales, mejorando y desarrollando también sus condiciones de salubridad.

b) La regulación y complitud de ordenación de los sectores sin urbanización consolidada, a través de su integración en Unidades de Ejecución establecidas por este Plan y la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 321. DELIMITACIÓN.

Las presentes Ordenanzas se aplicarán a la totalidad de la zona calificada como Urbana en extensión y como tal grafiada en el plano de ordenación Nº6.

Artículo 322. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN.

1. Parcela mínima.

a) Se establecen las siguientes dimensiones mínimas:

- Superficie mínima: 100 m².
- Longitud mínima de fachada a vial: 6 metros.

b) No obstante lo anterior, ninguna parcela de las constituidas en el momento de la Aprobación Inicial de este Plan e inscrita con anterioridad en el Registro de la Propiedad, o que esté grafiada en los planos de ordenación de este Plan será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

2. Regularización de parcelas.

Se entiende como tal cualquier modificación de linderos tanto en horizontal como en vertical con el fin de obtener una mejor configuración de la parcela a efectos edificatorio. Serán autorizadas por el Ayuntamiento, previa solicitud, cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a la mínima.

3. Condiciones para la agregación y segregación de parcelas.

a) Serán autorizables las agregaciones de parcelas en una unidad de intervención edificatoria siempre que la superficie total resultante no sea superior a 1.500 m².

b) Serán autorizables la segregaciones de parcelas siempre que se cumplan las siguientes condiciones en las parcelas resultantes:

– Se cumplirá la parcela mínima.

– Se tramitará el correspondiente proyecto de parcelación.

Artículo 323. CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

1. Alineación.

Las edificaciones se dispondrán sobre las alineaciones a Vial y, en todo caso, adosadas a las medianeras colindantes.

No se permitirán retranqueos.

Podrá disponerse edificación retranqueada de la alineación a vial con las siguientes condiciones:

– Deberá tramitarse un Estudio de Detalle para establecer alineaciones.

– La alineación interior será paralela a la calle, si bien se permiten movimientos en la edificación que se justifiquen adecuadamente.

– La alineación interior deberá ser continua en la totalidad del frente de una manzana.

– La superficie entre la alineación a vial y la interior deberá estar libre de toda edificación.

2. Separación a linderos traseros.

Salvo que los planos de ordenación del Plan establezcan otra cosa, la separación de la edificación al lindero trasero será como mínimo de tres (3) metro, salvo en planta baja cuando se trate de usos no residenciales.

Artículo 324. CONDICIONES PARTICULARES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD Y ALTURA.

1. Ocupación sobre rasante.

La ocupación máxima por la edificación en planta, medida sobre parcela neta será del 80%, permitiéndose la ocupación en PB del 100% para usos no residenciales.

2. Ocupación bajo rasante.

Podrán construirse sótanos para uso de garaje y trastero, cuya ocupación máxima será del 100%, así como la ocupación en PB para usos no residenciales.

3. Edificabilidad.

La edificabilidad de las parcelas será la resultante de los parámetros de ocupación y altura.

4. Altura de la Edificación

La altura máxima permitida será de dos (2) plantas, con un total de siete (7) metros, medidos según los criterios fijados en el Art. 356, salvo en las parcelas establecidas

como de 3 plantas (PB+2) y 10 m. ó en las actuaciones de suelo urbano no consolidado.

Se podrá aumentar en varias plantas (hasta 3) la máxima altura establecida por estas normas, en aquellos suelos calificados de equipamientos públicos en el plano nº 4.1 (Ordenación Estructurante) que por necesidades de superficies edificables no sea posible su aplicación en ocupación del suelo.

5. Áticos.

Se permite por encima de la altura máxima autorizada un ático retranqueado de 3 m. a todas las alineaciones públicas de la parcela.

Artículo 325. CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA.

1. Será obligatorio vallar las parcelas en las que la edificación no esté alineada a vial. Las vallas serán opacas hasta un máximo de 50 cm. de altura y el resto, hasta dos (2) metros de altura, será de malla, elemento transparente o seto vegetal.

2. Las viviendas en esquina deberán tratarse con fachada compuesta, no admitiéndose medianeras.

3. El vuelo y los cuerpos salientes se ajustarán a lo dispuesto en el Art. 353 y 354 de este Plan.

Artículo 326. CONDICIONES PARTICULARES DE USO DE LA ZONA URBANA EN EXTENSIÓN.

El uso global de la zona es el Residencial en todos sus usos pormenorizados. Además se permiten los siguientes usos pormenorizados tanto con carácter exclusivo como no exclusivo:

- Talleres artesanales.
- Hospedaje.
- Espectáculos y Salas de reunión.
- Comercio en la categoría de local Comercial.
- Oficinas.
- Aparcamientos y garaje.
- Educacional.
- Deportivo
- S.I.P.S. en todas sus categorías.

CAPÍTULO IV ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL.

Artículo 327. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.

1. Es uso Industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

   a. Producción industrial. Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

   b. Almacenaje y comercio mayorista. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, del comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

c. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

d. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

e. Reparación, entretenimiento y mantenimiento de automóviles, motocicletas y bicicletas.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Industria y almacenamiento, que incluye los usos comprendidos en los apartados a), b), c) y d) del epígrafe anterior.

b. Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las actividades comprendidas en los apartados c) y d) del epígrafe anterior.

c. Talleres de mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades comprendidas en el apartado e) del epígrafe anterior.

Artículo 328. APLICACIÓN.

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación: a) en los edificios o construcciones de nueva edificación; b) en las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten, y c) en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

2. El presente Plan, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, serán de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen.

Artículo 329. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN, POSICIÓN Y FORMA.

1. Condiciones de la parcelación.

a. Las unidades parcelarias mínimas serán de 200 m², y una longitud mínima de diez (10) metros.

2. Condiciones de posición y forma.

2.1. Ocupación

La ocupación máxima de la parcela por edificación será del 100%.

2.2. Edificabilidad

La edificabilidad neta será de 1 m²t/1m²s.

2.3. Altura

La altura máxima será de dos (2) plantas y diez (10) metros.

Artículo 330. CONDICIONES PARTICULARES DE USO EN SUELO INDUSTRIAL.

El uso global será el industrial. Los usos pormenorizados serán:

Talleres artesanales y pequeña industria y Talleres de mantenimiento de automóvil e industria y almacenamiento.

Además se permiten los siguientes usos:

– Hospedaje, referido exclusivamente al que esté relacionado con uso educacional permitido para esta zona.

– Espectáculo y Salas de Reunión.

– Local Comercial.

– Educacional, referido exclusivamente para la formación laboral en las materias u oficios industriales que se desarrollen en dicho suelo.

– Deportivo.

– S.I.P.S. en todas sus categorías.

Artículo 331. CONDICIONES PARTICULARES AMBIENTALES.

a) No se autorizará la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan, por reacción entre ellos, originar sinérgicamente productos más dañinos que los originales, independientemente de cualquiera que sea el estado natural de los mismos (sólido, líquido o gaseoso).

b) Se garantizará la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos. Para ello, y sin perjuicio de otras normativas aplicables, se establecen en el medio exterior los niveles equivalentes que se corresponden con los límites admisibles en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la calidad del aire.

c) Toda actividad que se implante en la zona industrial tendrá que disponer de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características. En el caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan implantando en el Polígono o Unidad de Ejecución Industrial, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y otros Organismos implicados.

d) Para seguridad de las personas, se garantizará en los proyectos el cumplimiento de los Art. 14, 24, 39 y 75 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene el Trabajo, aprobada por Orden de 9 de marzo de 1971.

e) Todas las parcelas y las edificaciones que en ellas se construyan dispondrán de vías de evacuación, no sólo hacia el lindero frontal sino también hacia los linderos laterales y posteriores (opuestos a fachada), esto último especialmente en los casos de edificaciones adosadas, donde la evacuación hacia los laterales se imposibilita.

f) Se realizará una integración paisajística conjunta de toda actuación, con amplia utilización de apantallamientos vegetales, fundamentalmente en las vistas más comprometidas. Dadas las condiciones climáticas de Burguillos y las características del suelo, la elección de las especies que hayan de implantarse se hará en función de la posibilidad de desarrollo de las mismas.

g) Las actividades que se implanten han de adoptar las medidas siguientes:

Uso de combustibles de bajo poder contaminante (Gas, gasolinas libres de plomo, etc.).

– Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.

– Uso de tecnología poco contaminante.

– Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.

– Procurar el buen estado de los motores en general, y especialmente el de los vehículos de transporte, para minimizar los niveles de emisión de gases y de ruido.

Artículo 332. CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICAS.

– Las cubiertas, serán de color arcilla y todos los elementos a situar sobre ellas, como torres de refrigeración, depósitos, etc., deberán ser tratados de forma que queden integrados en la edificación.

– Los zócalos de planta baja sólo se permitirán en piedra artificial blanca o piedra caliza, prohibiéndose especialmente el uso de terrazos o similares.

– En cuanto a los cerramientos, en los casos de alineación retranqueada, se señalará la alineación exterior mediante elementos macizos con una altura máxima de 1m., que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

- No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas (con un máximo de 75 cm.) y de las marquesinas.

Artículo 333. CONDICIONES PARTICULARES DE ABASTECIMIENTO, VERTIDO Y DEPURACIÓN DE AGUA.

a) Para la autorización y puesta en funcionamiento de toda actividad industrial, ésta deberá garantizar el abastecimiento de agua potable y la evacuación de las aguas residuales mediante la ejecución de las obras correspondientes, justificándose debidamente la existencia de recursos hídricos suficientes, no permitiéndose la apertura de pozos sin la autorización de la autoridad de cuenca correspondiente. No se permitirá, en ningún caso, el vertido de aguas residuales al terreno o a cauce.

b) Todas las actividades e industrias verterán al alcantarillado debiendo cumplir los parámetros mínimos que a continuación se relacionan, asegurando así la efectividad y buen funcionamiento de las instalaciones de depuración, así como la normativa y especificaciones técnicas de la empresa gestora del saneamiento que serán de aplicación.

- Temperatura 20ºC
- pH: 5,59,5
- Sólidos en suspensión: 300 mg/l
- Materias sedimentables: 2 ml/l
- Sólidos gruesos: ausentes
- DBO5 (mg/l): 300 mg/l
- DQO: 500 mg/l
- Color: inapreciable en disolución 1/40
- Aluminio: 2 mg/l
- Arsénico: 1 mg/l
- Bario: 20 mg/l
- Boro: 10 mg/l
- Cadmio: 0,5 mg/l
- Cromo III: 4 mg/l
- Cromo IV: 0,5 mg/l
- Hierro: 10 mg/l
- Manganeso: 10 mg/l
- Níquel: 10 mg/l
- Mercurio: 0,1 mg/l
- Plomo: 0,5 mg/l
- Selenio: 0,1 mg/l
- Estaño: 10 mg/l
- Cobre: 10 mg/l
- Cinc: 20 mg/l
- Cianuros: 1 mg/l
- Cioruros: 2000 mg/l
- Sulfuros: 2 mg/l
- Sulfitos: 2 mg/l

- Sulfatos: 2000 mg/l
- Fluoruros: 12 mg/l
- Fósforo total: 20 mg/l
- Amoniaco: 50 mg/l
- Nitrógeno nítrico: 20 mg/l
- Aceites y grasas: 40 mg/l
- Fenoles: 1 mg/l
- Aldehídos: 2 mg/l
- Detergentes: 6 mg/l
- Pesticidas: 0,05 mg/l

c) Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que supere los límites expresados en el párrafo anterior, ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red y disponer de un Plan de Gestión de Residuos, de manera que se adapte a las normativas legales que les sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas necesarias y evitar vertidos accidentales. La justificación del cumplimiento de esta exigencia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

Artículo 334. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS RESIDUOS INDUSTRIALES.

Se garantizará el control sobre los desechos y residuos sólidos que generen las industrias, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos. Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en alguna de las fases se gestionará de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos (Ley 20/86 Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; R.D. 833/88 que aprueba el Reglamento de desarrollo de la ley anterior; y Orden de 28 de febrero de 1989 por la que se regula la gestión de los aceites usados).

CAPÍTULO V ORDENANZA DE LA ZONA TERCIARIA

Artículo 335. DEFINICIÓN

Comprende esta zona tres parcelas del suelo urbano, dos de ellas en urbano consolidado y la tercera en la UA-4.

Artículo 336. DELIMITACIÓN

Las presentes Ordenanzas se aplicarán a la totalidad de la zona calificada como Terciaria y como tal grafiada en el plano de Ordenación Nº 6.

Artículo 337. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN

Parcela mínima:

- Superficie mínima: 80 m^2
- Fachada mínima: 5 ml.

Artículo 338. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

1. Retranqueos: no se exigen.
2. Ocupación: 100 %.
3. Edificación máxima: 1,50 m^2t/m^ts
4. Altura: PB + 2 ó 11 metros. Mediante Estudio de Detalle se permitirá la adaptación de estas condiciones a una actuación concreta sin superar la edificabilidad permitida.

Artículo 339. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

El uso principal es el terciario en todas sus categorías.

Usos permitidos: los usos pormenorizados incluidos en el uso de Equipamiento comunitario.

CAPÍTULO VI ORDENANZA PLAN PARCIAL APROBADO

Artículo 339 bis. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN Y REGULACIÓN.

1. La definición corresponde a los suelos ordenados mediante Plan Parcial Aprobado que por su desarrollo han sido considerados como suelo urbano consolidado.

2. La delimitación corresponde a aquellas manzanas delimitadas en el plano de ordenación Nº 06 y en las que se grafía PPA.

3. Respecto a su regulación, las condiciones de parcelación, edificación y uso serán las establecidas en el Plan Parcial que afecte a cada suelo.

4. Ordenanzas Particulares del PPA:

"A. Condiciones particulares de la zona residencial intensiva (unifamiliar adosada)

1. Delimitación: Esta zona comprende las manzanas identificadas en plano P-1 con la letra "A".
2. Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona será de dominio y uso privado.
3. Condiciones de parcelación: Se admiten la segregación de las manzanas de esta zona, siempre que las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:
   3.1. Ancho de fachada: 6 m. mínimo.
   3.2. Fondo de parcela: No se fija.
   3.3. Superficie mínima de parcela: 80 m².
   3.4. Para el conjunto de las parcelas resultantes se cumplirán las limitaciones en cuanto a ocupación, superficie máxima edificada total, número máximo de viviendas y reservas obligatorias de aparcamientos, que se establecen para cada manzana en las presentes Ordenanzas.
4. Tipo de edificación característica: Tipo "vivienda unifamiliar entre medianeras", y ajustándose a las condiciones mas restrictivas que se deducen de las presentes Ordenanzas. Es obligatorio la reserva de una plaza de garaje en el interior de la parcela para uso residencial.
5. Alineación de la edificación: Los frentes de la edificación se dispondrán alineados al vial al menos en una longitud correspondiente a la mitad de la longitud de la fachada.
6.- Edificabilidad máxima permitida: 1.8 m²t/m²s.
7. Altura de la edificación:
   7.1. Número máximo de plantas: Baja + 1. Se permite torreón o similar cuya superficie no exceda del 15 % de la superficie de la planta inmediatamente inferior y se retranquee al menos 3 m. de fachada del edificio.
   7.2. Altura máxima de la edificación: 7 metros
8. Condiciones básicas de aprovechamiento de cada manzana (superficie edificada máxima total, número máximo de viviendas y reserva mínima de aparcamientos): Las que se especifican en el cuadro Anexo a las presentes Ordenanzas.
9. Ocupación bajo rasante: Se permite la construcción de un sótano o semisótano con destino exclusivo al uso de garaje-aparcamiento.
10. Condiciones de uso
   10.1. Uso determinado: Vivienda unifamiliar
   10.2. Usos permitidos:
   a) Garaje-aparcamiento en sótano
   b) Residencial hotelero, asistencial, geriátrico y apartamento rural
   c) Residencial colectivo
   d) Terciario en grado de social y comercial

B. Condiciones particulares de la zona residencial (unifamiliar pareada)

1. Delimitación: Esta zona comprende las manzanas identificadas en plano P-1 con la letra "B".
2. Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona será de dominio y uso privado.
3. Condiciones de parcelación: Se admiten la segregación de las manzanas de esta zona, siempre que las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:
   3.1. Ancho de fachada: 8,50 m. mínimo.
   3.2. Fondo de parcela: No se fija.
   3.3. Superficie mínima de parcela: 140 m².
   3.4. Para el conjunto de las parcelas resultantes se cumplirán las limitaciones en cuanto a ocupación, superficie máxima edificada total, número máximo de viviendas y reservas obligatorias de aparcamientos, que se establecen para cada manzana en las presentes Ordenanzas.

4. Tipo de edificación: Tipo "vivienda unifamiliar pareada a otra simétrica con jardín ", de acuerdo con los artículos de las Normas Urbanísticas del planeamiento general, y ajustándose a las condiciones mas restrictivas que se deducen de las presentes Ordenanzas. Es obligatoria la reserva de una plaza de garaje en el interior de la parcela para uso residencial.
5. Alineación de la edificación: Los frentes de la edificación se dispondrán obligatoriamente a 3 metros de la alineación del vial y mas de 2.50 metros de la medianera, a excepción de la medianera pareada.
6. Edificabilidad máxima permitida: 1,5 m²t/m²s.
7. Altura de la edificación:
7.1. Número máximo de plantas: Baja + 1
7.2. Altura máxima de la edificación: 7 metros. Se permite torreón o similar cuya superficie no exceda del 15% de la superficie de la planta inmediatamente inferior y se retranquee al menos 3 m. de fachada del edificio.
8. Condiciones básicas de aprovechamiento de cada manzana (superficie edificada máxima total, número máximo de viviendas y reserva mínima de aparcamientos): Las que se especifican en el cuadro Anexo a las presentes Ordenanzas.
9. Ocupación bajo rasante: Se permite la construcción de un sótano o semisótano con destino exclusivo al uso de garaje-aparcamiento.
10. Condiciones de uso
10.1. Uso determinado: Vivienda unifamiliar
10.2. Usos permitidos:
a) Garaje-aparcamiento en sótano
b) Residencial hotelero, asistencial, geriátrico y apartamento rural
c) Residencial colectivo
d) Terciario en grado de social y comercial

C. Condiciones particulares de la zona residencial extensiva (unifamiliar aislada)
1. Delimitación: Esta zona comprende las manzanas identificadas en plano P-1 con la letra "C".
2. Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona será de dominio y uso privado.
3. Condiciones de parcelación: Se admiten la segregación de las manzanas de esta zona, siempre que las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:
3.1. Ancho de fachada: 15 m. mínimo
3.2. Fondo de parcela: No se fija.
3.3. Superficie mínima de parcela: 300 m².
3.4. Para el conjunto de las parcelas resultantes se cumplirán las limitaciones en cuanto a ocupación, superficie máxima edificada total, número máximo de viviendas y reservas obligatorias de aparcamientos, que se establecen para cada manzana en las presentes Ordenanzas.
4. Tipo de edificación: Tipo "vivienda unifamiliar aislada con jardín en todo su contorno", de acuerdo con los artículos de las Normas Urbanísticas del planeamiento general, y ajustándose a las condiciones mas restrictivas que se deducen de las presentes Ordenanzas. Es obligatoria la reserva de una plaza de garaje en el interior de la parcela para uso residencial.
5. Alineación de la edificación: Los frentes de la edificación se dispondrán obligatoriamente a 3 (tres) metros de la alineación del vial y mas de 3 (tres) metros de las medianeras.
6. Edificabilidad máxima: 1,1 m²t/m²s.
7. Altura de la edificación:
7.1. Número máximo de plantas: Baja + 1.
7.2. Altura máxima de la edificación: 7 metros. Se permite torreón o similar cuya superficie no exceda del 15% de la superficie de la planta inmediatamente inferior y se retranquee al menos 3 m. de fachada del edificio.
8. Condiciones básicas de aprovechamiento de cada manzana (superficie edificada máxima total, número máximo de viviendas y reserva mínima de aparcamientos): Las que se especifican en el cuadro Anexo a las presentes Ordenanzas.
9. Ocupación bajo rasante: Se permite la construcción de un sótano o semisótano con destino exclusivo al uso de garaje-aparcamiento.
10. Condiciones de uso
10.1. Uso determinado: Vivienda unifamiliar
10.2. Usos permitidos:
a) Garaje-aparcamiento en sótano
b) Residencial hotelero, asistencial, geriátrico y apartamento rural
c) Residencial colectivo
d) Terciario en grado de social y comercial"

TÍTULO DUODÉCIMO. ORDENANZAS DE LA EDIFICACION. DEFINICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 340. PARCELA Y SOLAR

Parcela: Se define como PARCELA toda porción de Suelo Urbano edificable, delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

a) La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

b) Cuando en las Ordenanzas de Zona o en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.

c) Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el párrafo I, artículo 258 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Conforme a lo estipulado en el párrafo 2 del artículo 258 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, la cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Solar: Parcela que por concurrir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la Ley del Suelo y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata, previo señalamiento de alineaciones y rasantes. de acuerdo con lo establecido por el Plan.

Artículo 341. TERRENO NATURAL

A los efectos de aplicación de las ordenanzas de este Plan define como TERRENO NATURAL:

a) El terreno natural propiamente dicho, sin alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria sobre él.

En caso de duda de tales alteraciones, el Ayuntamiento podrá dictaminar como terreno natural el teórico del perfil trazado entre las calles superior e inferior.

b) El terreno resultante del movimiento de tierras realizados al amparo de Proyecto de Urbanización aprobados y en el que se recojan tales movimientos de tierras y perfiles resultantes.

Artículo 342. DEFINICIONES RELATIVAS A LA EDIFICABILIDAD

1. Superficie de techo edificable:

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tenga la consideración de Bajas y Altas.

En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas no voladas, a los cuerpos salientes cerrados, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor.

La superficie de los cuerpos salientes abiertos computará a estos efectos en un cincuenta por ciento.

No serán computables; las plantas diáfanas (entendiendo por diáfana la planta libre de edificación, salvo los núcleos de comunicación vertical, y sin limitaciones físicas en ninguno de sus bordes perimetrales en una franja al menos de dos metros de anchura de forma que se asegure su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación), los accesos públicos bajo pórticos abiertos, las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos).

2. Índice de edificabilidad bruta o de zona, es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m²t./m²s. (metros cuadrados de techo / metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona o sector.

3. Índice de edificabilidad neta para cada uso, es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m²t./m²s. (metros cuadrados techo / metros cuadrados de suelo) aplicables a la superficie neta edificable destinada a cada uso.

Artículo 343. OCUPACIÓN DE PARCELA

1. Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación sobre y bajo rasante, incluidos los cuerpos salientes, en el interior de la parcela.

2. En las ordenanzas de edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.

3. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de parcela.

   No obstante la superficie del sótano podrá ocupar hasta un 25% más de ocupación de su ordenanza siempre que sea para uso de aparcamiento, se cumpla la separación a linderos públicos y privados.

4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie más que el correspondiente a los usos de Zona Verde y Deportivo, siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota definitiva del terreno.

5. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas, con sujeción a los requisitos formales que establecen estas normas para los patios mancomunados.

Artículo 344. ALINEACIÓN DEL VIAL

Línea que separa el uso viario (peatonal o rodado) de otros usos, distinguiendo el dominio público del privado.

Artículo 345. ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN

Línea que señala el límite de la edificación y que podrá coincidir o no con la alineación del vial.

Artículo 346. ANCHO DE VIAL

Es una medida lineal relacionada con la anchura del vial. Su forma de medición se atendrá a las siguientes reglas:

a) Si las alineaciones de vialidad están constituidas por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.

b) Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

c) En cualquier caso a los efectos de determinación de altura reguladora, predominará el criterio de homogeneidad de altura en la calle, tanto para estrechamientos como para ensanches puntuales.

Artículo 347. RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN A LA ALINEACIÓN

Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación del vial o a las medianerías.

No se permiten retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

Artículo 348. SEPARACIONES MÍNIMAS A LINDEROS PRIVADOS Y PÚBLICOS

1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al frente de vía pública, al fondo de la parcela, a los lindes laterales de esta y entre edificaciones de una misma parcela, son las distancias mínimas a las que se podrá situar la edificación, incluidos sus cuerpos salientes. Tales separaciones se definen como la menor distancia existente desde los puntos de cada edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela.

2. Los sótanos u obras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajas del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector.

3. Las instalaciones deportivas y piscinas que no constituyen cuerpo edificable sobre rasante, podrán situarse a una distancia mínima de 2,00 m. de los linderos públicos y privados, sin tener que cumplir las distancias marcadas por las ordenanzas de zona.

Artículo 349. MANZANA

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

Artículo 350. PROFUNDIDAD EDIFICABLE

Es la distancia normal a la línea de fachada medida sobre rasante definitiva del terreno entre la alineación de la edificación y la fachada posterior incluidos los cuerpos salientes de esta última. Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana.

Los Estudios de Detalle podrán modificar justificadamente este parámetro, cuando así se considerase oportuno a criterio municipal.

Artículo 351. MEDIANERÍA

Es la pared lateral límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces y ventilación sean o no de carácter mancomunado.

Artículo 352. REGLAS SOBRE MEDIANERÍAS

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, estas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.

2. Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30º.

   Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante o colindantes se encuentren ya edificadas.

   En los demás casos, para poder edificar habrán de regularizarse los solares de forma que cumplan la condición indicada.

   Los casos especiales a que den lugar linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.

3. En aquellas medianerías que por la calificación urbanística de los predios colindantes pudieran considerarse permanentes y de interés visual en el paisaje urbano, el Ayuntamiento podrá actuar mediante tratamiento de las mismas en manera acorde con las fachadas del edificio, sin necesidad de autorización por parte de los propietarios de las fincas afectadas.

Artículo 353. CUERPOS SALIENTES

1. Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio), o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto. Pertenecen a este concepto los balcones o análogos.

3. Son cuerpos salientes cerrados todos los no incluidos en el apartado anterior.

4. Cómputo de superficies:

   1º La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

   2º La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos computará en un cincuenta por ciento a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

   3º En el supuesto singular de que el cuerpo saliente sea mixto, es decir, se abra para todos sus lados a partir de un plano paralelo a la línea de

fachada, la superficie de esta última parte abierta sólo se computará en un 50% a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable.

4º La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos se computará totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcela y, si es el caso, a efectos de separaciones a los límites de parcela.

5º Se prohíben los cuerpos salientes en Planta Baja.

6º En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse al menos 0,80 metros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,50 metros sobre el nivel de la acera.

7º En todo caso, en los edificios alineados a vial los vuelos no podrán estar a menos de 0,60 metros del plano vertical levantado sobre el bordillo de la acera.

8º En los casos en que existiese chaflán en encuentro de dos calles, el vuelo máximo sobre el mismo será el correspondiente a la calle de menor anchura.

Artículo 354. ELEMENTOS SALIENTES

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior.

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

1. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas.

   a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 5 cms. respecto al parámetro de fachada.

   b) Se admiten los elementos salientes en Planta Baja siempre que: 1º.) den frente a calle de más de 6 metros de ancho; 2º.) no sobresalgan más de un treintavo del ancho del vial; y 3º.) cumplan la condición c) siguiente.

   c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentren a una altura inferior a 3 metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no rebase en todo punto una distancia igual al ancho de la acera menos 60 cms, y con un máximo de 1,00 metros y sin ser en ningún caso superior al vuelo máximo de cuerpos salientes correspondientes a la calle.

   d) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 metros para las calles de menos de 20 m de ancho, y hasta un máximo de 0,90 m para las calles de 20 o más metros.

2. Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, y en relación con ello se estará a lo que señalen las Ordenanzas específicas de Zona o Sector.

Artículo 355. ALTURA REGULADORA MÁXIMA Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una de las Ordenanzas de zona. A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas se han de respetar conjuntamente.

Artículo 356. CRITERIOS DE MEDICIÓN DE ALTURAS

1. La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano superior del último forjado.

2. Por encima de dicha altura sólo se permitirán:

   a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior al 50% y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros. La altura máxima de la cumbrera será de 2,75 m., contados a partir de la altura reguladora máxima, salvo que se disponga lo contrario en la Ordenanza particular de Zona.

b) Los petos de barandillas de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m. si son opacos y 1,80 m. si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura.

c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 metros.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula en el Art. 353 de estas Normas.

e) Los casetones de acceso a terraza, con una altura de 2,70 m. y una ocupación máxima de un 15% de la superficie total de la cubierta. La superficie máxima agrupada por núcleo de acceso será de 25 m². Asimismo deberán tratarse con materiales similares al resto de la fachada.

f) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

3. Los espacios interiores que pueden resultar del cuerpo de edificación contemplado en el apartado 2 a) del presente artículo, no serán, en general, habitables ni ocupables por usos distintos a depósitos de agua, instalaciones del edificio y trasteros, salvo que expresamente se diga lo contrario en determinadas Ordenanzas de zona. La iluminación y ventilación de dichos espacios se resolverá mediante huecos al interior de la parcela de superficie no mayor que una veintena (1/20) parte de la superficie en planta de la estancia, no permitiéndose la solución de mansardas (ni la interrupción del plano de cubierta para la formación de terrazas).

   Asimismo se establecerá un módulo máximo de 7 m²/ viv. o 7 m²/100 m² residencial.

Artículo 357. PLANTA BAJA

1. Edificios exentos.

   Se define como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella señalen estas Normas.

2. Edificios con alineación obligatoria a vial.

   En los edificios que, por aplicación de la Ordenanza vayan alineados a vial, la cota de referencia de la Planta Baja para cada parcela es aquella cuya solera está situada como máximo entre 1.50 metros por encima y 0,75 metros por debajo de la cota de referencia de altura reguladora del edificio. Si la parcela diera frente a dos viales opuestos, incluso con distintas rasantes, la cota de Planta Baja en cada frente se determinará como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcanzase el punto medio de las manzanas.

   Con objeto de facilitar la visión del tráfico, para todos aquellos solares de esquina de calle rodada, el Ayuntamiento determinará si procede, en las alineaciones correspondientes, dejar un chaflán de 3 ó más metros medidos a partir de la esquina de ambas fachadas, en función de tal visibilidad, de la conformación del resto de las esquinas y de las tipologías edificatorias del entorno.

3. Con independencia de lo que a este respecto establezcan las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de Planta Baja de 3.50 metros cuando esta se destina a uso comercial o público y de 2.50 metros para uso de vivienda.

4. No se permite el desdoblamiento de la Planta Baja, cuando para ello hay que bajar su cota respecto a la calle.

Artículo 358. PLANTA SÓTANO

1. Se define como Planta Sótano la situada por debajo de la Planta Baja, tenga o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.

2. Sin perjuicio de lo anterior, planta sótano es aquella enterrada o semienterrada cuyo techo esté a menos de 1,50 metros sobre el nivel definitivo del suelo exterior, salvo estrictamente en las zonas de acceso a aparcamiento en el caso de situarse en una de las fachadas del sótano.

3. Para el uso de aparcamiento, para el de trasteros o para cualquier uso ligado e interno a las viviendas y a las edificaciones destinadas a equipamientos no comerciales, la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable. Para cualquier uso diferente del anterior, la superficie de sótano computará al 100%.

4. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas y en lo dispuesto en el Art. 334, apartado 3 (ocupación para aparcamientos).

5. La altura libre mínima de las plantas sótanos no será inferior a 2,30 m., libre de instalaciones, en toda zona o sector.

Artículo 359. PLANTAS ALTAS

1. Se define como Planta Alta a cualquier planta de edificación situada sobre la Planta Baja.

2. La altura libre de las Plantas Altas no será inferior a 2,50 m para toda zona o sector. Las plantas diáfanas no cerradas para servicio e instalaciones de altura inferior a 2,00 no contarán a efectos del número de plantas aunque si a efectos de la altura máxima edificable.

Artículo 360. NORMAS ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

1. Superficies útiles mínimas.

1.1. Superficie útil de las dependencias de una vivienda, es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.

1.2. Se designa como estancia a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando por tanto excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

1.3. Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

a) Salón más comedor: 18 m² para viviendas de hasta tres dormitorios, y 20 m² para viviendas de más de tres dormitorios. Para viviendas de menos de tres dormitorios 14 m².

b) Cocina: 5 m² para viviendas de menos de tres dormitorios. Podrá integrarse con la superficie del salón.

c) Lavadero con tendedero: 2 m². El tendedero podrá ser mancomunado (en cubiertas, plantas libres o azoteas) debiéndose disponer a tal fin de una superficie mínima de 2 m²/vivienda.

d) Dormitorios: 10 m² para dormitorios dobles y 6 m² para dormitorios simples.

e) Baño: 3 m².

f) Aseo: 1,10 m².

2. Condiciones de distribución de las dependencias.

2.1. Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de una dependencia de baño, cuyo acceso no podrá hacerse a través de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso al baño se dispone a través del comedor, ambas dependencias habrán de quedar separadas con una dependencia con doble puerta.

2.2. En las viviendas con más de un baño podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo sin embargo al menos un baño cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.

2.3. En las viviendas de un sólo dormitorio, el acceso al baño podrá hacerse directamente desde el dormitorio o la estancia comedor.

2.4. En las viviendas con igual número de baño y dormitorios se podrá acceder desde éste a todos los baños.

2.5. Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de un lavadero y un tendedero con las superficies y disposiciones establecidas en el artículo anterior.

2.6. En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas, no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por las condicionantes estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

3. Pasillos y escaleras.

3.1. El ancho de los pasillos no podrá ser inferior a 0,85 m.

3.2. Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

a) Las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1 m².

b) La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cm., y la altura máxima de las tabicas de 19 cm., excepto en viviendas unifamiliares donde se permite una variación del 20% respecto a las expresadas medidas.

c) La anchura mínima de las mesetas en viviendas será de 1 m.

d) La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 m.

4. Iluminación y ventilación.

4.1. Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima parte (1/10) de la superficie en planta de la estancia. Se entiende por estancia cualquier dependencia habilitada de la vivienda, estando por tanto excluidos los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

4.2. Salvo los casos expresamente consignados en las Ordenanzas específicas de Zona, en los edificios de viviendas no se permiten los dormitorios y estancias interiores si no reciben ventilación e iluminación a través, al menos, de Patios de Luces. Las demás dependencias que no estén destinadas a dormitorios y estancias, así como las escaleras y piezas auxiliares interiores, podrán ventilar e iluminarse a través de Patios de Ventilación.

4.3. La ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de Patios de Luces ni Patios de Ventilación, se admitirán en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a dormitorios ni estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por las normas estatales y municipales sobre condiciones higiénicas y sanitarias de las viviendas.

4.4. La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante Patios de Luces. Se permitirá en estos casos la ventilación e iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

5. Patios de Luces.

5.1. Se define como Patio de Luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

5.2. Los Patios de Luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial, y son mixtos los abiertos a estos espacios.

5.3. Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas para determinadas zonas, con carácter general la dimensión y superficie mínima obligatoria de los Patios de Luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima del Patio de Luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un mínimo de 3 metros. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes. Sus superficies mínimas serán las fijadas en la siguiente tabla:

5.4. Los Patios de Luces mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que se ha establecido en el número 3 anterior de este artículo.

Las paredes de los Patios de Luces mixtos se considerarán fachadas a todos los efectos.

5.5. El Patio de Luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de aplicación de estas Normas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.

5.6. En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

a) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.

c) El pavimento del Patio de Luces estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

d) Los Patios de Luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% superior a la del patio.

6. Patios de Ventilación

6.1. Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los Patios de Luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias donde se habita normalmente.

6.2. Los Patios de Ventilación pueden ser interiores o mixtos.

6.3. La dimensión del Patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de 2 metros. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes. La superficie mínima queda regulada por la tabla siguiente:

6.4. Además de lo indicado para los Patios de Ventilación en los tres puntos anteriores de este artículo, se aplicarán las siguientes reglas:

a) No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio, a efectos de la determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja a la que sirva, hasta la más alta servida por él.

6.5. Los Patios de Ventilación mixtos cumplirán las mismas condiciones establecidas para los Patios de Luces mixtos.

6.6. Los Patios de Ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% superior a la del patio.

7. Obras de ampliación.

Todo lo que se dispone en estas Normas, tanto sus disposiciones de carácter general como en las específicas de zona, sobre Patios, Patios de Luces y Patios de Ventilación, será de aplicación a las obras de ampliación por elevación de nuevas plantas.

Artículo 361. NORMAS ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN DE APARCAMIENTOS

1. Condiciones de edificación

Cualquier planta de edificación dedicada a garaje deberá tener una altura libre mínima, sin obstáculos de instalaciones, siempre superior a 2,30 m.

Si dicha planta es la planta baja, en altura deberá acomodarse a la de la zona en que se encuentre con un máximo de 4,50 m. y un mínimo de 3,50 m.

Podrán autorizarse edificios exclusivos dedicados a garaje previa petición razonada, que analice su incidencia en el tráfico de la zona y prevea su régimen de explotación.

En los casos en que se autorice, las condiciones edificatorias serán las resultantes de aplicar los parámetros referentes a altura máxima edificable y separación a lindero público y privado de la zona en que se encuentre, pudiéndose dividir dicho

sólido capaz en tantas plantas como permitan las condiciones de altura libre mínima de los párrafos anteriores.

2. Accesos y circulación interior

2.1. Los accesos se diseñarán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transportes públicos, etc.

2.2. Los accesos tendrán anchura y altura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos con los sentidos de circulación que se establezcan. En ningún caso tendrán anchura inferior a tres (3) metros para cada sentido de circulación con un gálibo mínimo en puertas de 2,10 m., ajustándose a las siguientes condiciones:

a) Si la superficie total construida es menor de quinientos (500) metros cuadrados, deberá tener, al menos, un (1) acceso unidireccional de carácter alternativo, con una anchura mínima de tres (3) metros.

b) Si la superficie total construida es mayor a quinientos (500) metros cuadrados, deberá tener, al menos, un (1) acceso unidireccional de carácter alternativo, con una anchura mínima de cinco (5) metros.

2.3. Las vías interiores de circulación de vehículos deberán diseñarse de forma que la circulación de los mismos se realice sin necesidad de maniobras. Su ancho mínimo será:

a) Vías unidireccionales. Doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Vías unidireccionales alternativas. Trescientos (300) centímetros.

c) Vías bidireccionales. Quinientos (500) centímetros.

2.4. Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos, que en todo caso no será inferior a la establecido para las vías interiores. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del veinte por ciento (20 por 100). Sin embargo en los cuatro primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local, la pendiente máxima será del cuatro por ciento (4 por 100) cuando la rampa sea de salida a la vía pública.

3. Dimensiones de las plazas

Cada plaza de garaje dispondrá de un espacio de dimensiones mínimas de doscientos veinte (220) por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros. La superficie mínima útil de los garajes será de veinte (20) metros cuadrados por vehículo, incluyendo aceras, pasillos de maniobra, etc. La superficie máxima útil será de treinta (30) metros cuadrados por vehículo.

4. El Ayuntamiento podrá aprobar previa propuesta por parte del interesado, variaciones dimensionales en los parámetros referentes a acceso y rampas, en casos excepcionales debidamente justificados.

Artículo 362. ELEMENTOS TÉCNICOS DE LAS INSTALACIONES

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y comprende los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores e incluso para acceso de estos a la terraza o cubierta, cuerpos de escalera de acceso a la terraza o cubierta, y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, y la composición arquitectónica será conjunta con la del edificio.

2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

Artículo 363. NORMATIVA COMPLEMENTARIA PARA EL DESARROLLO DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES DEL PLAN

1. Definición de conceptos y clasificación de viales en atención a las alineaciones.

a) Calle o vía pública: aquel espacio de dominio y uso público destinado al tránsito rodado o peatonal.

b) Vías de acceso interno: aquel espacio de uso público o colectivo destinado a la circulación de vehículos y peatones que dota de acceso a áreas internas de una parcela o manzana y que permite su estructuración interior.

c) Pasaje: aquel espacio de dominio y/o uso público destinado a la circulación de peatones y vehículos que queda cubierto por la edificación colindante en algún punto de su trazado.

d) Sendero o calle peatonal: aquel espacio de domino y/o uso público destinado prioritariamente a la circulación peatonal y vehículos no motorizados.

e) Servidumbres de paso: aquel espacio de dominio privado afectado por un derecho de tránsito de vehículos y peatones ajenos a la propiedad o bien así como tendido de infraestructuras.

f) Alineación de vial: es la línea que señala el deslinde del espacio público y del privado de las parcelas a las que el vial da fachada.

g) Alineación exterior de la parcela: en la línea de fachada de dicha parcela.

h) Línea de edificación: refleja el retranqueo mínimo que todo cuerpo construido en el interior de la parcela debe respetar respecto a la alineación y restantes lindes de la parcela.

i) Anchura de viales: es la medida lineal de su latitud comprendida entre alineaciones de sus márgenes.

j) Anchura de calzada: es la medida lineal de su latitud correspondiente a la zona de vial destinada a la circulación rodada y a su estacionamiento.

k) Anchura de acera o paseo peatonal: es la medida lineal de la latitud correspondiente a la zona de vial destinado al tránsito o estancia de peatones. Este espacio se considera integrado en los espacios abiertos de la urbanización con la tolerancia de usos propios de los mismos.

l) Rasante de vial: es la expresión gráfica o analítica de su altimetría.

2. Definición de las alineaciones y rasantes.

El desarrollo de las mismas se efectuará por aplicación de las determinaciones correspondientes a la Normativa del Plan y a estas Ordenanzas.

3. Alineación de parcela entre medianeras.

La alineación exterior de una parcela situada entre edificios colindantes que presente medianeras coincidirá con la alineación en planta baja de dichas edificaciones.

4. Cuerpos volados.

La alineación exterior de parcela corresponderá en todo caso a la línea de fachada de Planta Baja (como máximo), excluyendo los cuerpos volados y salientes de planta superior.

5. Movimiento de tierra.

En aquellos viales o cerramientos de parcela en cuya construcción se originen desmontes o terraplenes significativos, las alineaciones se adaptarán a la explanación producida. Como criterio general estas alineaciones coincidirán con la arista exterior de la plataforma. Sin embargo la línea de edificación adoptará como referencia a efectos de retranqueo la arista exterior de la explanación - línea de coronación de muro -, de acuerdo con la Ordenanza específica de la zona.

6. Alineación de Sistemas Generales considerados por el Plan.

La alineación definitiva de estos sistemas estará sometido al proyecto de obra, Plan Especial o Proyecto Público que desarrolle.

7. Tira de cuerdas.

   En aquellos casos en que se considere necesario por los Órganos de Gestión Municipales se llevará a efecto la tira de cuerdas de una parcela determinada, en el expediente de alineación, levantándose acta del mismo por el técnico municipal competente.

8. Línea de edificación de fachadas irregulares.

   Se considerará como línea de edificación a la envolvente de las aristas que componen los planos de la fachada en Planta Baja de una edificación.

9. Definición de la rasante de un vial.

   1º La rasante de vías ya urbanizadas será la definida en los planos de ordenación a escala 1/2.000 que coincida con la rasante consolidada en la construcción de la misma.

   2º La rasante de vías no urbanizadas será la resultante del Proyecto Ordinario de Obras o estudio justificativo que la desarrolle. En todo caso este será previo a la concesión de cualquier licencia de obras en parcelas a las que el vial de fachada.

ANEXOS

- FICHAS DEL SUELO URBANO
- FICHAS DEL SUELO URBANIZABLE
- MAGNITUDES DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO POR MANZANAS.
- FICHAS DE CATALOGOS (BIENES PROTEGIDOS).

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA — UA-1

CLASE DE SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	NINGUNO

OBJETIVOS:

- Recuperación e integración en la estructura urbana de la antigua Hacienda Esquivel.
- Creación de una amplia plaza frente al Ayuntamiento en el centro mismo del pueblo.
- Permeabilización de la manzana entre la Avda. de Andalucía y la Calle Real con creación de un viario rodado.
- Ejecución de viviendas protegidas en el centro del casco urbano.
- Reserva de suelo para oficinas administrativas municipales.
- Recuperación y mantenimiento de los edificios antiguos pertenecientes a la Hacienda Esquivel.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN:

Superficie bruta:	6.100 m^2s	**Nº de viviendas:**	46 (75 viv7Ha)
Dotaciones (m^2s)			

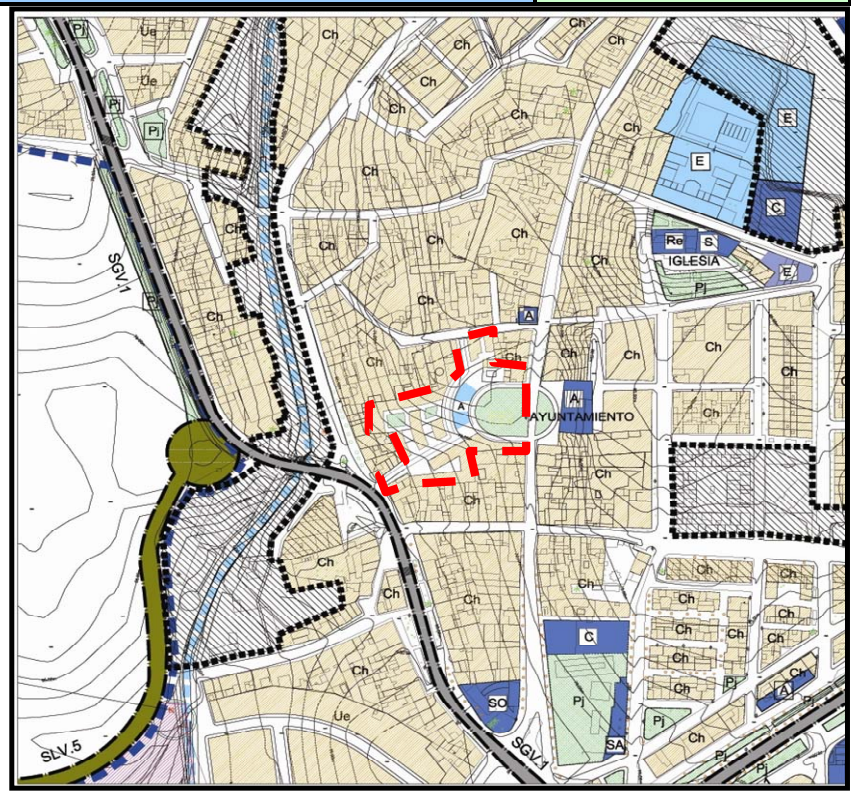
Especios libres	**Escolar**	**Deportivo**	**S.I.P.S**	**TOTAL**
1.278			170	1.448

Uso Principal:	Residencial	
Coeficiente de Ponderación:	1,00	
Ordenanza de aplicación:	Centro Histórico (Ch)	
Edificabilidad:	4.100,00 m^2s	(0,6721 m2t/m2s)
Nº máximo de plantas:	2 Plantas (B+1)	

PLAZO DE EJECUCIÓN:	1 AÑO

GESTIÓN

Sistema de actuación:	Compensación	
Iniciativa:	Privada o pública	
Titularidad:	Privada	
Aprovechamiento Objetivo:	4.100,00	U.A.
Aprovechamiento Medio:	0,6721	U.A./m2s
Aprovechamiento Subjetivo:	3.690,00	U.A.
Cesión al Ayuntamiento (10%):	410,00	U.A.
Instrumento:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.	



OBSERVACIONES:

Se plantea una reserva de suelo para viviendas protegidas en la totalidad de la Unidad de Actuación, si bien se plantea el plazo de un año para permitir la iniciativa privada hasta su total gestión y ejecución de la urbanización. En caso de incumplimiento el sistema se sustituirá por el de expropiación.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA — UA-2

CLASE DE SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

OBJETIVOS:

- Tratamiento del arroyo Paso de la Villa.
- Ordenación integrada de los terrenos que constituyen los márgenes actuales del arroyo.
- Conexión viaria entre las calles Rodeo y San Cristóbal ,
- Conexión viaria o peatonal sobre el cauce entubado del arroyo.
- Creación de una alameda peatonal paralela a la Avda. Arroyo Paso de la Villa.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN:

Superficie bruta:	20.911 m^2s	**Nº de viviendas:**	103 (50 viv/ha)

Dotaciones (m^2s)

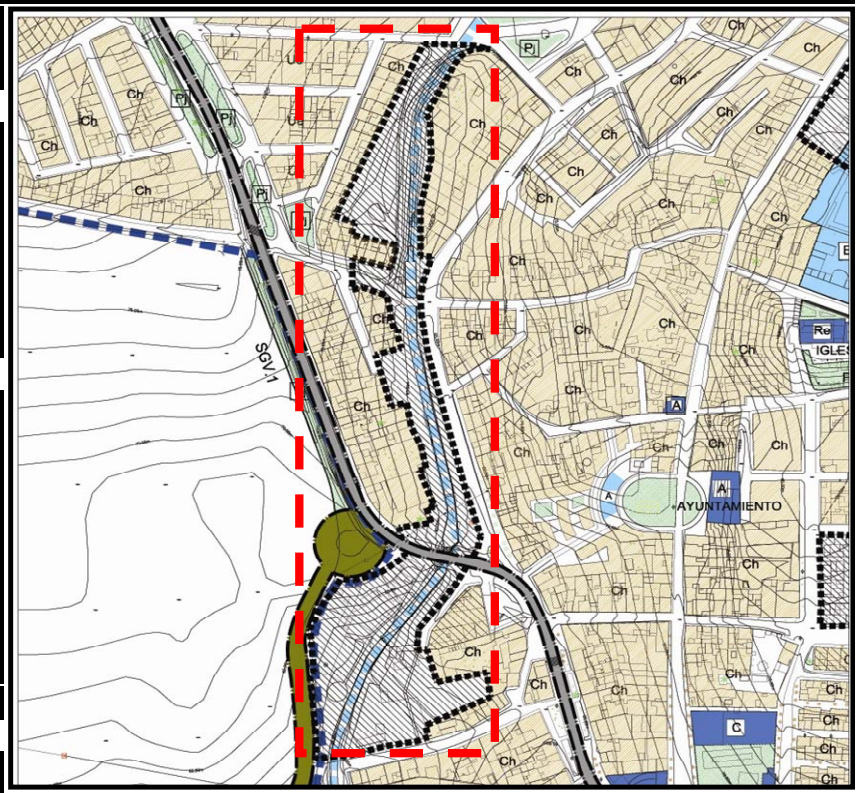
Especios libres	Escolar	Deportivo	S.I.P.S	TOTAL
3.000				3.000

Uso Principal:	Residencial	
Coeficiente de Ponderación:	1,00	
Ordenanza de aplicación:	Centro Histórico (Ch)	
Edificabilidad:	12.360,00 m^2s	(0,5911 m2t/m2s)
Nº máximo de plantas:	A definir por el PERI	

PLAZO DE EJECUCIÓN:	3 AÑOS

GESTIÓN

Sistema de actuación:	Cooperación	
Iniciativa:	Pública	
Titularidad:	Mixta	
Aprovechamiento Objetivo:	12.360,00	U.A.
Aprovechamiento Medio:	0,5911	U.A./m^2s
Aprovechamiento Subjetivo:	11.124,00	U.A.
Cesión al Ayuntamiento (10%):	1.236,00	U.A.
Instrumento:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.	



OBSERVACIONES:

- Se podrán delimitar distintas unidades de Ejecución atendiendo a ámbitos internos del PERI con diferente condiciones de parcelación y propiedades.
- El Ayuntamiento deberá realizar las inversiones necesarias para la viabilidad económica del PERI y de las diferentes unidades de ejecución que se delimiten.
- Se permiten los usos comerciales y terciarios como compatibles.

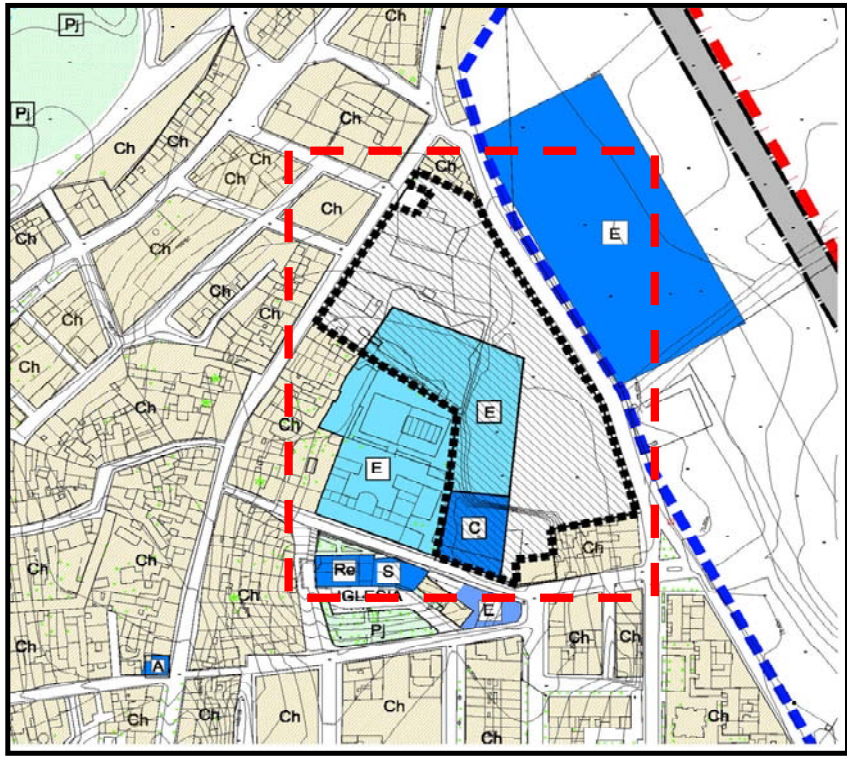
CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA — UA-3

CLASE DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

OBJETIVOS:

- Ampliación del centro escolar Manuel Medina.
- Reserva de suelo para centro de equipamiento cultural de Sistema General.
- Completar la estructura urbana del borde del casco urbano histórico con continuidad de los viarios existentes en su perímetro.
- Gestión de suelo para VPO.



CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN:

Superficie bruta: 15.882 m^2s — **Nº de viviendas:** 60 (40 viv/ha)

Dotaciones (m^2s)

Especios libres	Escolar	Deportivo	Cultural (S.G)	TOTAL
1.510	3.960		1.215	6.685

Uso Principal:	Residencial
Coeficiente de Ponderación:	1,00
Ordenanza de aplicación:	Centro Histórico (Ch)
Edificabilidad:	7.200,00 m^2s
Nº máximo de plantas:	A definir por el PERI

PLAZO DE EJECUCIÓN: 2 AÑOS

GESTIÓN

Sistema de actuación:	Expropiación	
Iniciativa:	Pública	
Titularidad:	Pública	
Aprovechamiento Objetivo:	7.200,00	U.A.
Aprovechamiento Medio:	0,4533	U.A./m^2s
Aprovechamiento Subjetivo:	6.480,00	U.A.
Cesión al Ayuntamiento (10%):	720,00	U.A.
Instrumento:	Proyecto de Expropiación y Proyecto de Urbanización.	

OBSERVACIONES:

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA — UA-4

CLASE DE SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

OBJETIVOS:

- Completar la estructura urbana del borde oeste del casco urbano
- Posibilitar la integración del arroyo Paso de la Villa.
- Creación de suelo residencial inmediato.
- Creación de una gran superficie de suelo terciario en suelo urbano.
- Reserva de suelo para equipamiento social-cultural.
- Reserva de VPO 10% de las viviendas,

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN:

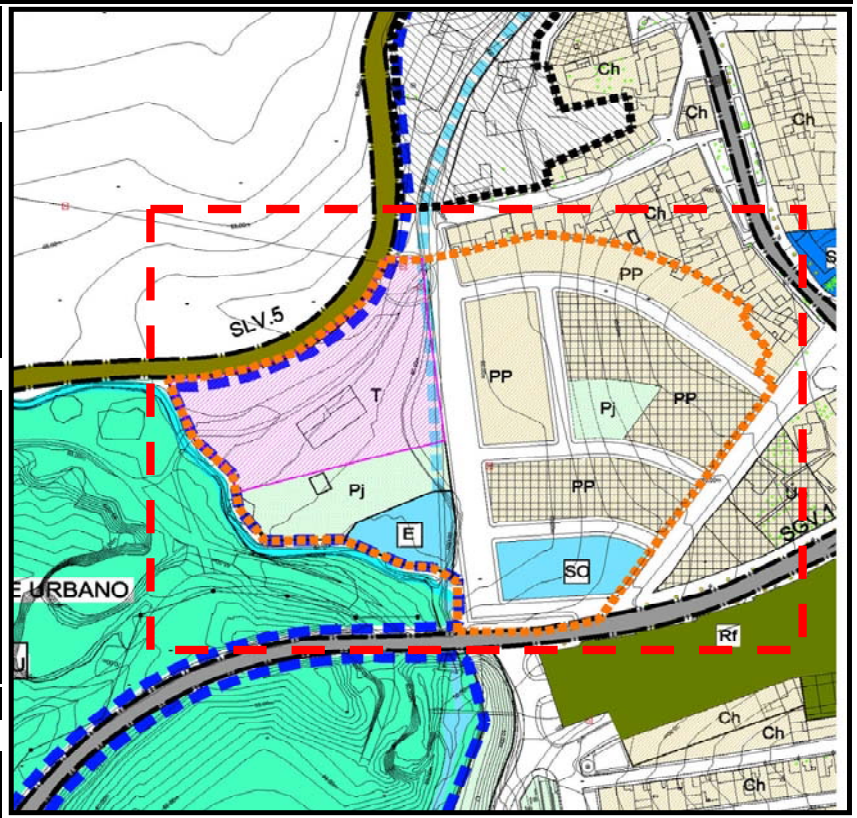
Superficie bruta:	36.546 m^2s		**Nº de viviendas:**	141 (39 viv/ha)
Dotaciones (m^2s)				
Especios libres	**Escolar**	**Deportivo**	**SIPS**	**TOTAL**
3.655	1.410		2.193	7.258

Uso Principal:		Residencial	Terciario
Coeficiente de Ponderación:		1,00	0,98
Ordenanza de aplicación:		Urbano en Extensión	Terciario
Edificabilidad:	20.100,00	14.100,00	6.000,00 m^2s
Nº máximo de plantas:			A definir por el PP

PLAZO DE EJECUCIÓN:	2 AÑOS

GESTIÓN

Sistema de actuación:	Compensación	
Iniciativa:	Privada	
Titularidad:	Privada	
Aprovechamiento Objetivo:	19.980,00	U.A.
Aprovechamiento Medio:	0,5467	U.A./m^2s
Aprovechamiento Subjetivo:	17.982,00	U.A.
Cesión al Ayuntamiento (10%):	1.998,00	U.A.
Instrumento:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.	



OBSERVACIONES:

- La zona terciaria deberá desarrollarse por un Estudio de Detalle de la manzana; salvo que se trate un proyecto edificatorio conjunto para la totalidad de la misma,

En manzanas residenciales podrán desarrollarse conjunto de viviendas agrupadas con espqcios comunes de parcelas con proyectos unitarios para cada manazana. En este caso se podrá prever la tipología colectiva, con la posibilidad de, en caso de apartamentos menores de 60 m2 útiles, ejecutar tres unidades por cada 2 viviendas.

- La ordenación pormenorizada es indicativa para el Plan Parcial.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA — UA-5

CLASE DE SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

OBJETIVOS:

- Finalización del borde oeste de la barriada de La Ermita.
- Regeneración de una manzana de viviendas muy deterioradas y regularización de su reforma.
- Creación de suelo para viviendas de promoción pública que permita el realojamiento de las familias en condiciones precarias.
- Conexión viaria con el exterior del barrio, para evitar el paso de vehículos por su interior.
- Reserva de suelo para VPO del 100%

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN:

Superficie bruta:	7.520 m^2s	**Nº de viviendas:**	75 (100 viv/ha)

Dotaciones (m^2s)

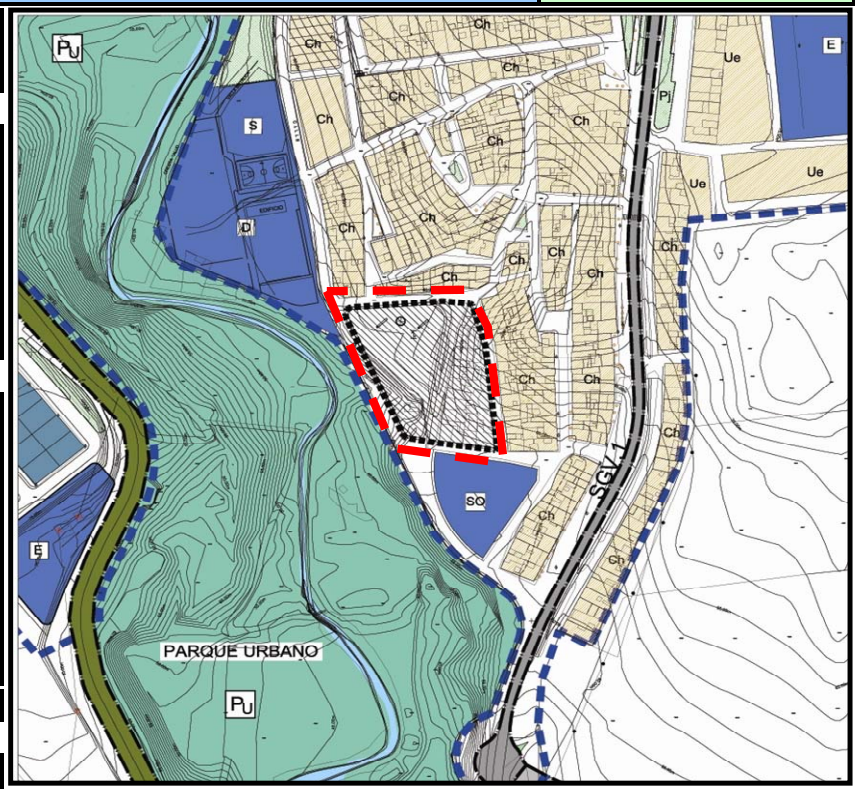
Especios libres	Escolar	Deportivo	S.I.P.S.	TOTAL
1.000			1.256	2.256

Uso Principal:	Residencial
Coeficiente de Ponderación:	1,00
Ordenanza de aplicación:	Centro Histórico
Edificabilidad:	7.520,00 m^2s (1 m2t/m2s)
Nº máximo de plantas:	A definir por el PERI

PLAZO DE EJECUCIÓN:	3 AÑOS

GESTIÓN

Sistema de actuación:	Cooperación	
Iniciativa:	Pública	
Titularidad:	Pública	
Aprovechamiento Objetivo:	7.520,00	U.A.
Aprovechamiento Medio:	1,0000	U.A./m^2s
Aprovechamiento Subjetivo:	6.768,00	U.A.
Cesión al Ayuntamiento (10%):	752,00	U.A.
Instrumento:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.	



OBSERVACIONES:

Se podrá ejecutar parcialmente la edificación a fin de conseguir el objetivo del realojo en el mismo área de planeamiento.

La tipología edificatoria se definirá en base a las necesidades de la población asentada, que se deducirán durante el desarrollo del PERI.

Se considera como un área de reforma interior Art. 17,5 de la LOUA,

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA — UA-6

CLASE DE SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

OBJETIVOS:

- Creación de una zona verde tipo alameda para la celebración de eventos.
- Reordenación de la estructura viaria del área.
- Regeneración de la edificaciones incluidas en el ámbito del PERI.
- Reutilización de suelos municipales de instalaciones públicas obsoletas para actuaciones de viviendas sociales.
- Reserva de suelo para VPO del 100%

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN:

Superficie bruta:	7.347 m^2s	**Nº de viviendas:**	73 (100 viv/Ha)

Dotaciones (m^2s)

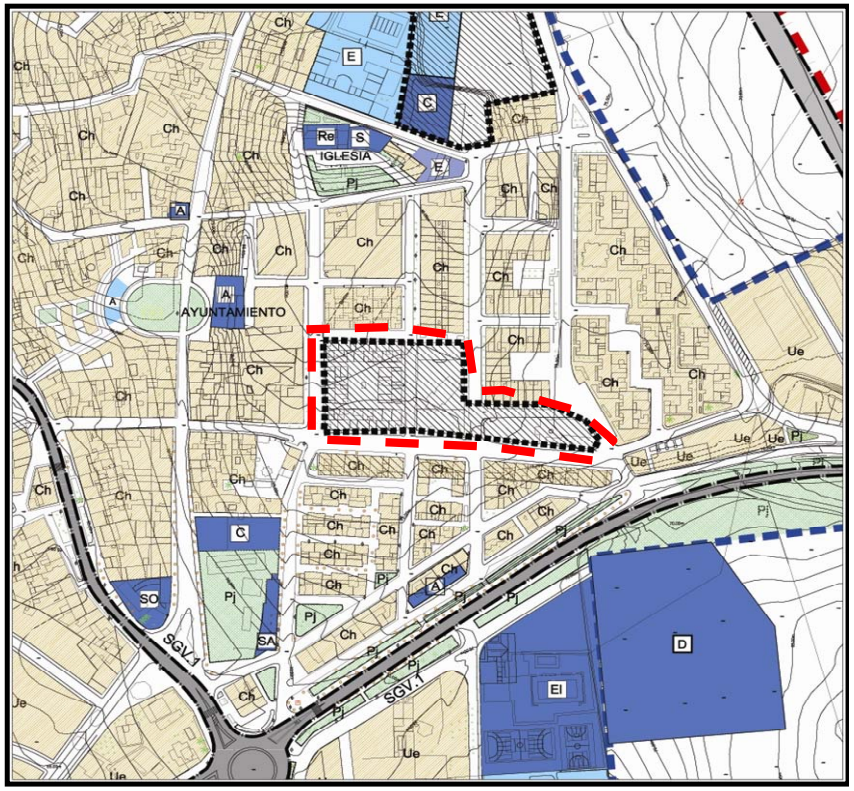
Especios libres	**Escolar**	**Deportivo**	**S.I.P.S.**	**TOTAL**
3.100				3.100

Uso Principal:	Residencial		
Coeficiente de Ponderación:	1,00		
Ordenanza de aplicación:	Centro Histórico	Ch	
Edificabilidad:	6.570,00 m^2s	(0,8942 m2t/m2s)	
Nº máximo de plantas:	A definir por el PERI		

PLAZO DE EJECUCIÓN:	3 AÑOS

GESTIÓN

Sistema de actuación:	Cooperación	
Iniciativa:	Pública	
Titularidad:	Mixta	
Aprovechamiento Objetivo:	6.570,00	U.A.
Aprovechamiento Medio:	0,8942	U.A./m^2s
Aprovechamiento Subjetivo:	5.913,00	U.A.
Cesión al Ayuntamiento (10%):	657,00	U.A.
Instrumento:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.	



OBSERVACIONES:

Se deberán garantizar las conexiones y accesos actuales; aunque en los casos posibles se peatonalizarán.

Se podrá ejecutar parcialmente la edificación a fin de conseguir el objetivo del realojo en el mismo área de planeamiento.

Se considera como un Área de Reforma Interior Art. 17,5 de la LOUA,

La tipología edificatoria se definirá en base a las necesidades de la población asentada, que se deducirán durante el desarrollo del PERI.

SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO — LAS CARDONAS — SUrt — PP-NO-R2t

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie - m^2 suelo	Aprovechamiento Medio - UA/m^2	Aprovechamiento - UAs	Aprovechamiento Objetivo - UAs	Aprovechamiento Subjetivo - UAs	10% Cesión Aprovech. - UAs	Excesos Aprovech. - UAs
156.333	0,6300	100.040	100.040	90.036	10.004	0

Usos Globales

Uso	Superficie - m^2 suelo	Edif. m_{2c}/m_{2s}	Sup. Edific. - m^2	Coef. Uso Global	Coef, Localización	Coef. Urbanización	Coef, Tipología	Aprovech. UAs
R	156.333	0,6300	100.040	1,00	1	1	1	100.040
	156.333		100.040					100.040

Nº máximo viviendas	547
Densidad viviendas/Ha.	35
Nº de viviendas Protegidas	0

Sistemas Generales

Espacios Libres	0
Viario	0
Infraestructuras	0
Total	0

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y Criterios de Ordenación:

Las establecidas en el Plan Parcial aprobado definitivamente.

Usos Lucrativos

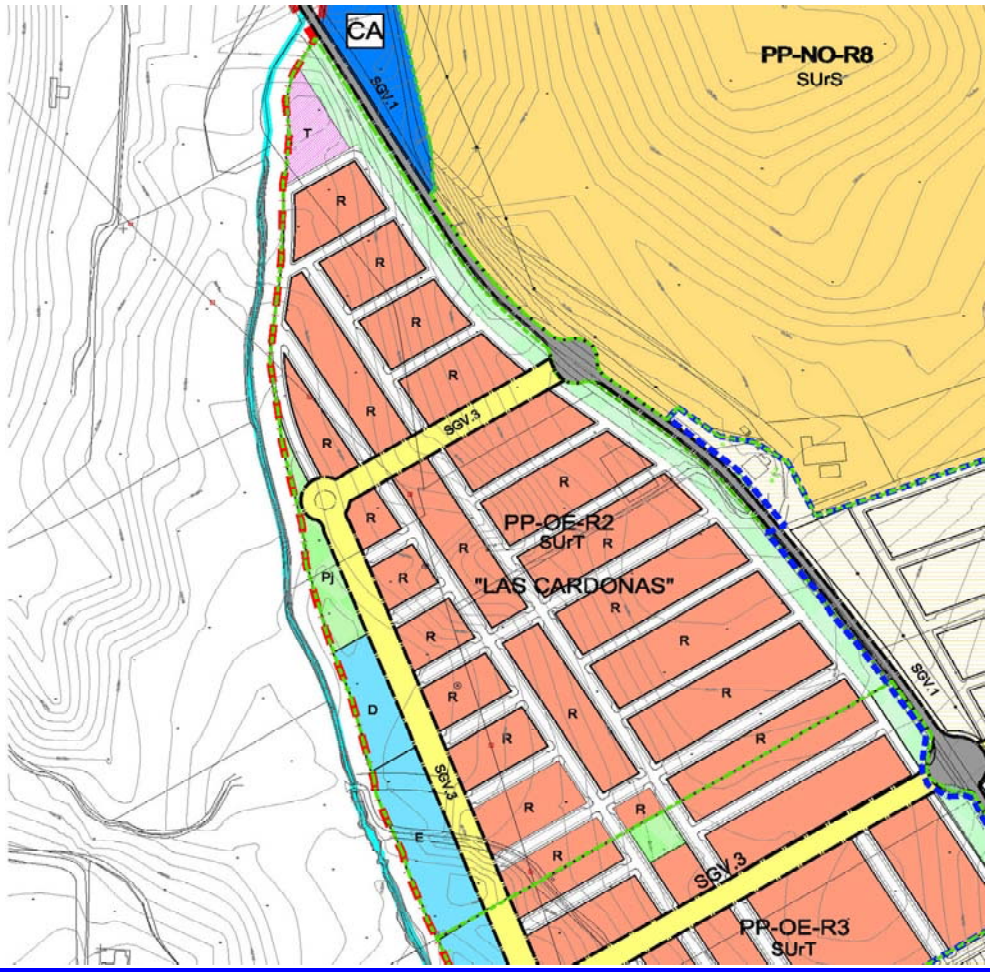
Uso pormenorizado	Ordenación	Superficie - m^2	Ocupación	Altura	Edific. - m^2	Cf. Uso Tipol.	Aprovech. UAs			
Vivienda	VA	72.472	0	0	97.257	1,00	97.257			
Servicios terciarios	T	2.208	0	0	2.870	0,98	2.813			
Equip. y servicios púb.										
Total		74.680			100.128		100.040	1	1	100.040

Dotaciones locales

Espacios Libre	19.794	Deportivo	3.145	Transp. e Infr. Básicas	0	Total	77.037
Educativo	6.289	SIPS	3.070	Viario	44.739		

PROGRAMACIÓN

Figura de Planeamiento	Plan Parcial
Sistema de Actuación	Compensación
Urbanización	Proyecto de Urbanización



SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO — LA ERMITA — SUrt — PP-SU-R5t

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie - m^2 suelo	Aprovechamiento Medio - UA/m^2	Aprovechamiento - UAs	Aprovechamiento Objetivo - UAs	Aprovechamiento Subjetivo - UAs	10% Cesión Aprovech. - UAs	Excesos Aprovech. - UAs
113.309	0,7000	79.317	79.317	71.385	7.932	0

Usos Globales

Uso	Superficie - m^2 suelo	Edif. m_{2c}/m_{2s}	Sup. Edific. - m^2	Coef. Uso Global	Coef. Localización	Coef. Urbanización	Coef. Tipología	Aprovech. UAs
R	113.309	0,7000	79.317	1,00	1	1	1	79.317
	113.309		79.317					79.317

Nº máximo viviendas	397
Densidad viviendas/Ha.	35
Nº de viviendas Protegidas	0

Sistemas Generales

Espacios Libres	0
Viario	0
Infraestructuras	0
Total	0

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y Criterios de Ordenación:

Las establecidas en el Plan Parcial aprobado definitivamente.

Usos Lucrativos

Uso pormenorizado	Ordenación	Superficie - m^2	Ocupación	Altura	Edific. - m^2	Cf. Uso Tipol.	Aprovech. UAs
Vivienda	VA	61.276	0	0	79.317	1,00	79.317
Servicios terciarios							
Equip. y servicios púb.							
Total		61.276			79.317		79.317

79.317	1	1	79.317

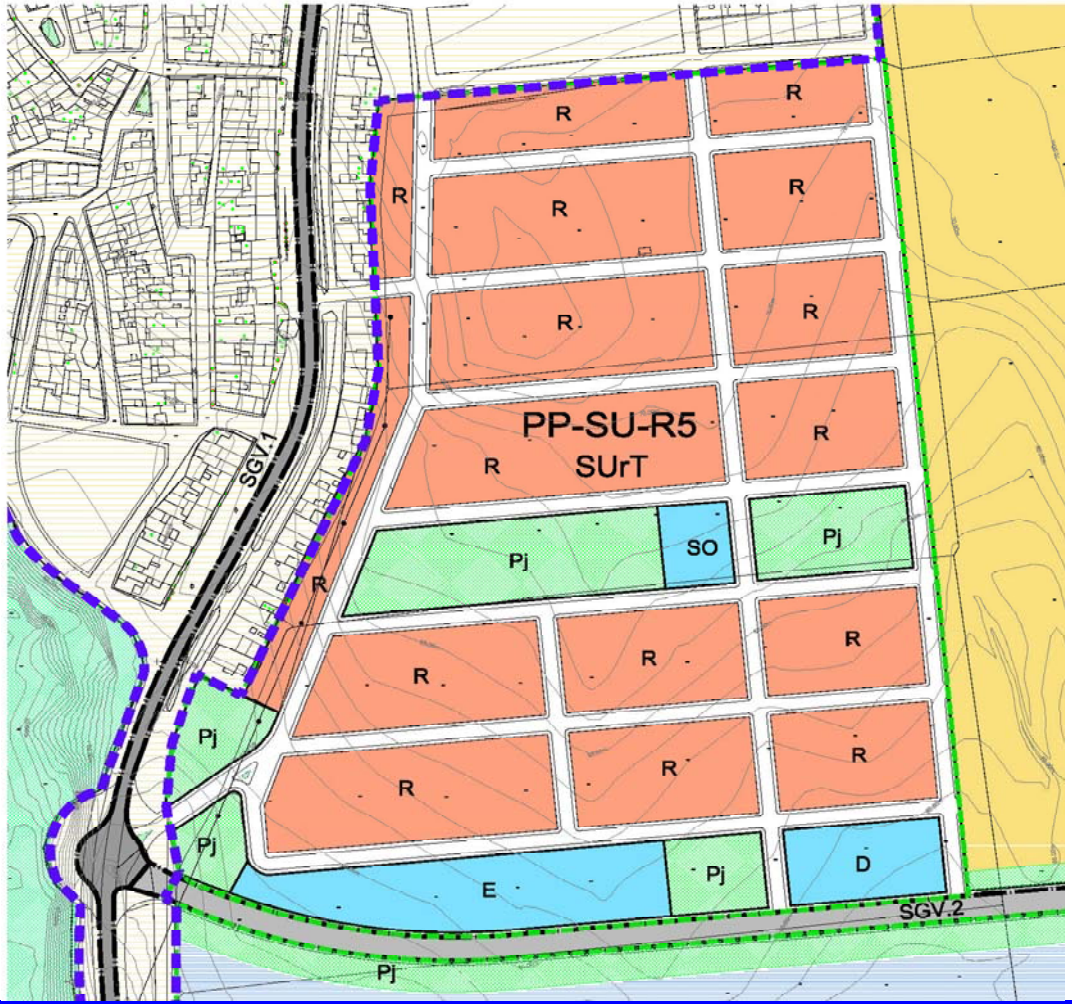
Dotaciones locales

Espacios Libre	11.534	Deportivo	2.284	Transp. e Infr. Básicas	0
Educativo	6.001	SIPS	2.567	Viario	29.646

Total: 52.033

PROGRAMACIÓN

Figura de Planeamiento	Plan Parcial
Sistema de Actuación	Compensación
Urbanización	Proyecto de Urbanización



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — EL RUBIAL CHICO — SUrt — PP-OE-R3t

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie - m^2 suelo	Aprovechamiento Medio - UA/m^2	Aprovechamiento - UAs	Aprovechamiento Objetivo - UAs	Aprovechamiento Subjetivo - UAs	10% Cesión Aprovech. - UAs	Excesos Aprovech. - UAs
80.730	0,6000	48.438	48.438	43.594	4.844	0

Usos Globales

Uso	Superficie - m^2 suelo	Edif. m_{2r}/m_{2s}	Sup. Edific. - m^2	Coef. Uso Global	Coef. Localización	Coef. Urbanización	Coef. Tipología	Aprovech. UAs
R	80.730	0,6000	48.438	1,00	1	1	1	48.438
	80.730		48.438					48.438

Nº máximo viviendas	283
Densidad viviendas/Ha.	35
Nº de viviendas Protegidas	0

Sistemas Generales

Espacios Libres	0
Viario	0
Infraestructuras	0
Total	0

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y Criterios de Ordenación:

- Completar la variante viaria del sistema general oeste y su conexión con la carretera de Burguillos,
- Dar continuidad a las áreas urbanas entre la carretera de travesía de Burguillos y el arroyo el Chorrito.
- Crear la fachada urbana oeste de la carretera de Burguillos.
- Integrar en la trama urbana de la ordenación la barriada de los Molinos, que en la actualidad constituye un elemento aislado.

Usos Lucrativos

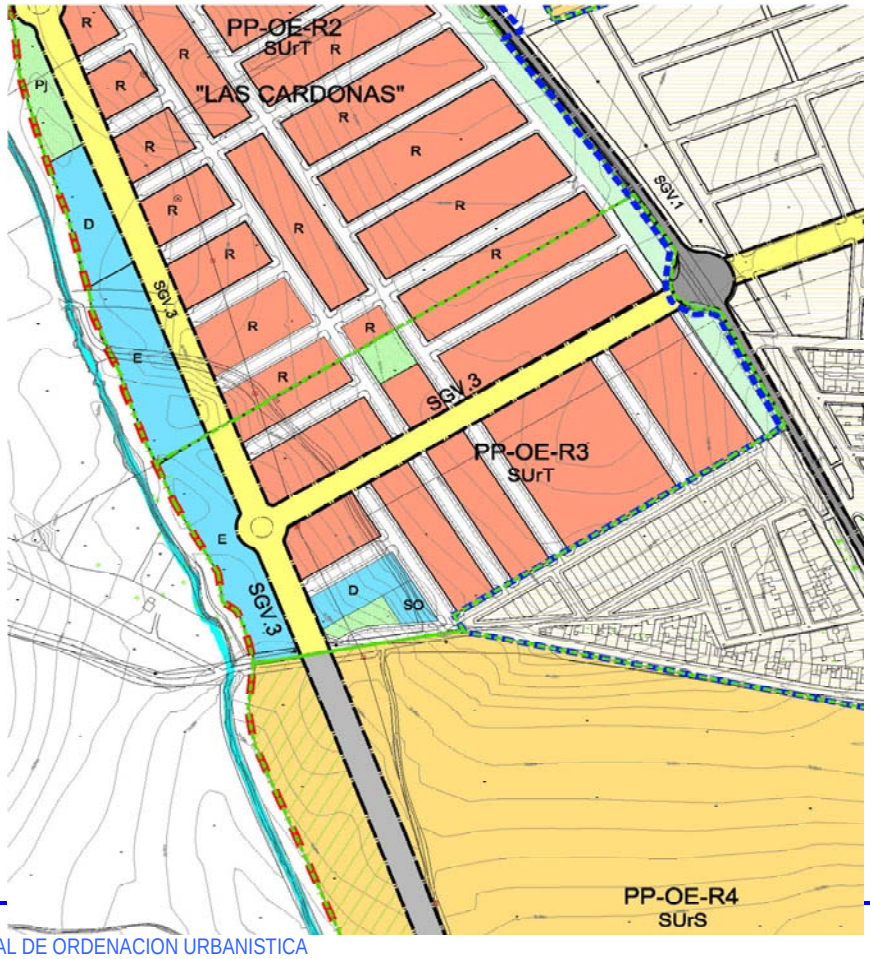
Uso pormenorizado	Ordenación	Superficie - m^2	Ocupación	Altura	Edific. - m^2	Cf. Uso Tipol.	Aprovech. UAs
Vivienda	VA	37.627	0	0	46.093	1,00	46.093
Servicios terciarios	T	1.173	0	0	2.345	1,00	2.345
Equip. y servicios púb.							
Total		38.799			48.438		48.438

Dotaciones locales

Espacios Libre	8.300	Deportivo	1.700	Transp. e Infr. Básicas	0	Total	41.922
Educativo	6.447	SIPS	700	Viario	24.775		

PROGRAMACIÓN

Figura de Planeamiento	Plan Parcial
Sistema de Actuación	Compensación
Urbanización	Proyecto de Urbanización



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO - SUrS PP-SU-R6

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie - m^2 suelo	Aprovechamiento Medio - UA/m^2	Aprovechamiento - UAs	Aprovechamiento Objetivo - UAs	Aprovechamiento Subjetivo - UAs	10% Cesión Aprovech. - UAs	Excesos Aprovech. - UAs
248.700	0,5444	135.383	135.383	121.845	13.538	0

Usos Globales

Uso	Superficie - m^2 suelo	Edif. m_{2c}/m_{2s}	Sup. Edific. - m^2	Cof. Uso Global	Coef, Localización	Coef. Urbanización	Coef. VPO	Coef. Tipología	Aprovech. UAs
R	222.844	0,608	135.600	1,00	1	1,04	0,96	1	135.383
	222.844		135.600						135.383

Nº máximo viviendas	847
Densidad viviendas/Ha.	38
Nº de viviendas Protegidas	62

Sistemas Generales

Espacios Libres	0	
Viario	5.615	INCL
Viario	8.042	ADS
Deportivo	12.200	INCL
Total	25.856	

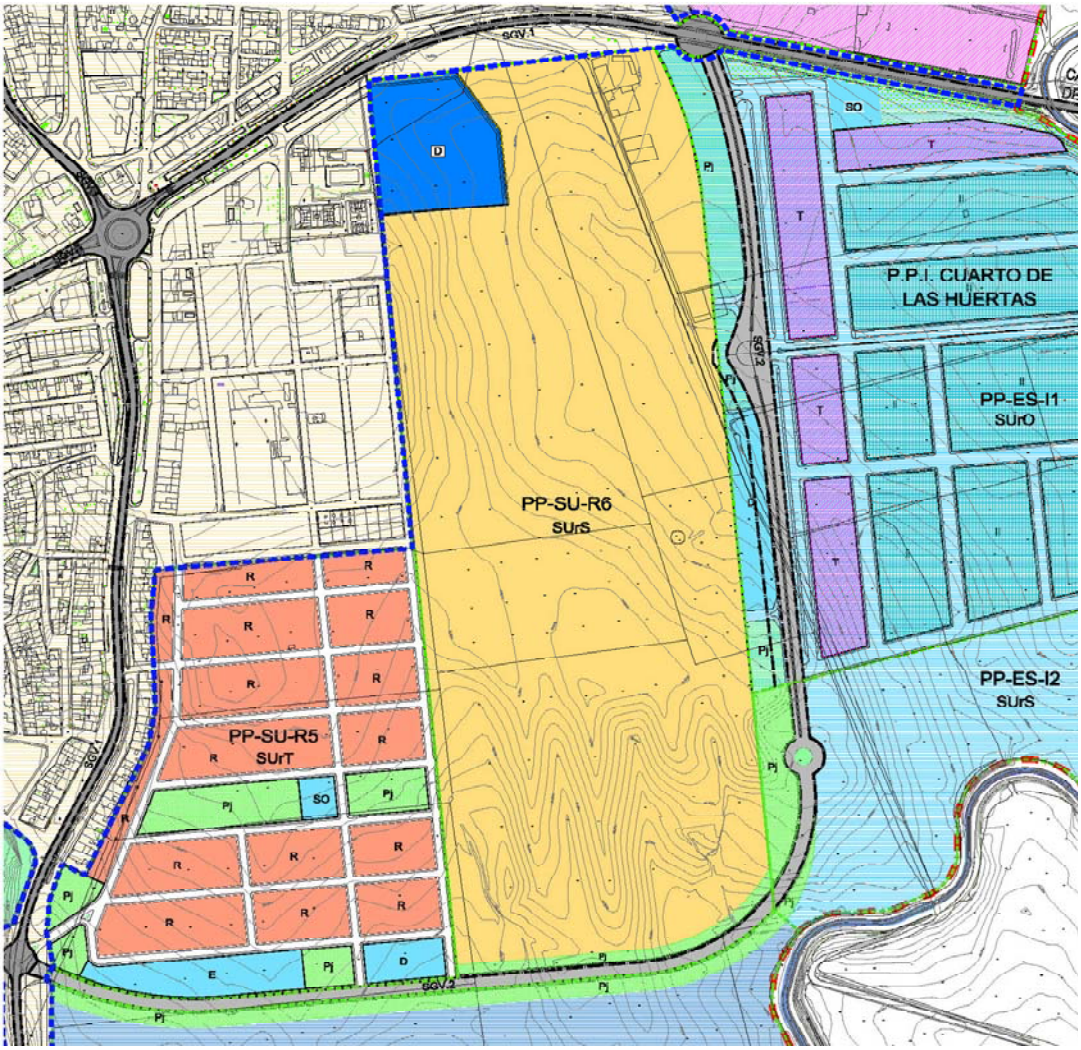
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y Criterios de Ordenación:

- Completar la ronda general viaria entre la carretera de Villaverde y la de Alcalá del Río.
- Creación de una zona terciaria en el frente de la carrtera a Villaverde del Río para la revitalización de las actividades urbanas en la travesía e incorporación de las naves existentes a la estructura.
- Establecimientos de reservas dotacionales en el borde con el suelo urbano existente que permita cubrir los déficits de dicho suelo y completar el área municipal deportiva en ejecución.
- Completar la estructura urbana del sector SU-R5, actualmente con el Plan Parcial aprobado, previendo la compatibilidad de la ordenación con continuidad de los viarios y las áreas libres previstas.

PROGRAMACIÓN

Figura de Planeamiento	Plan Parcial
Sistema de Actuación	Compensación
Urbanización	Proyecto de Urbanización



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO - SUrS PP-ES-R7

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie - m^2 suelo	Aprovechamiento Medio - UAs/m^2	Aprovechamiento - UAs	Aprovechamiento Objetivo - UAs	Aprovechamiento Subjetivo - UAs	10% Cesión Aprovech. - UAs	Excesos Aprovech. - UAs
106.993	0,5089	54.449	54.449	49.004	5.445	0

Usos Globales

Uso	Superficie - m^2 suelo	Edif. m_2/m_{2s}	Sup. Edific. - m^2	Cof. Uso Global	Coef. Localización	Coef. Urbanización	Coef. VPO	Coef. Tipología	Aprovech. UAs
R	72.948	0,6810	49.678	1,00	1,12	1,06	0,92	1	54.449
	72.948		49.678						54.449

Nº máximo viviendas	292
Densidad viviendas/Ha.	40
Nº de viviendas Protegidas	41

Sistemas Generales

Espacios Libres	4.676	ADS
Viario	13.623	INCL
Viario	5.746	ADS
Infraestructuras	10.000	INCL
Total	34.045	

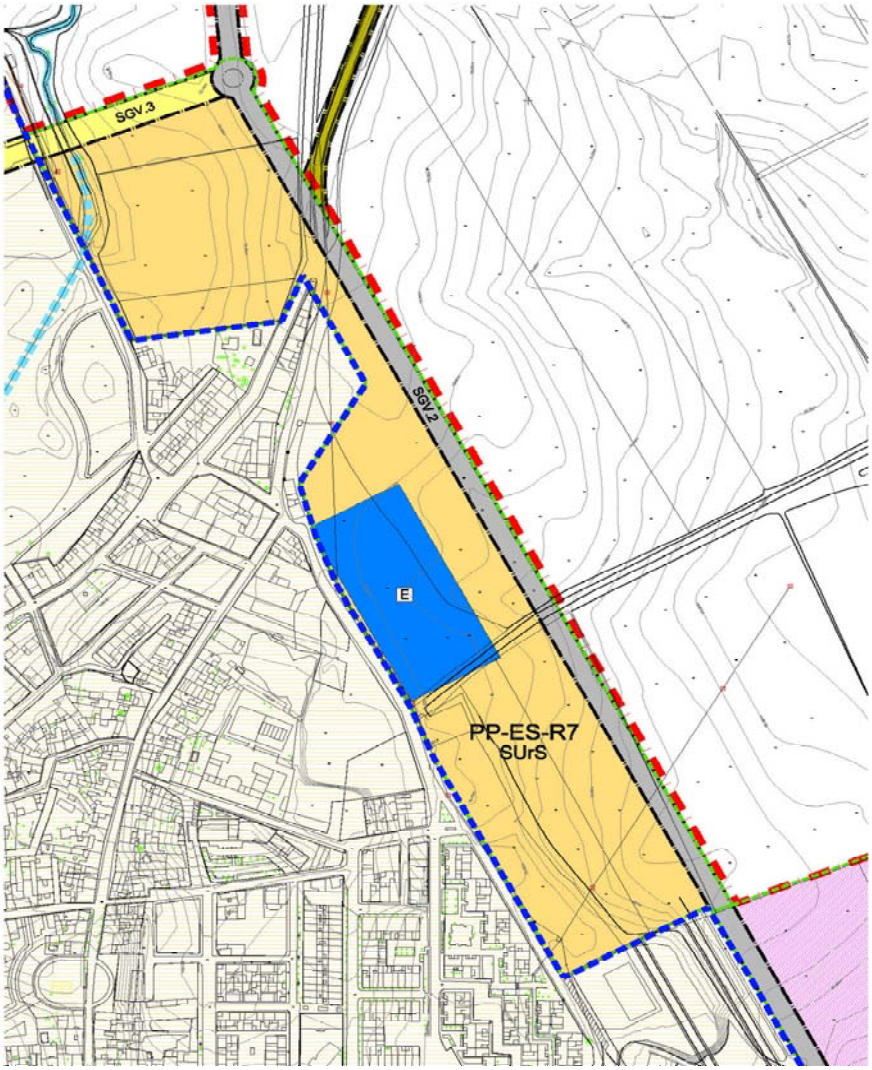
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y Criterios de Ordenación:

- Ejecución de la circunvalación viaria este entre la carretea de Villaverde y el camino del cementerio.
- Creación de un nuevo centro de Bachillerato en el borde oriental del casco urbano.
- Reserva de suelo para viviendas protegidas.

PROGRAMACIÓN

Figura de Planeamiento	Plan Parcial
Sistema de Actuación	Cooperación
Urbanización	Proyecto de Urbanización



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SUrS — PP-ES-T1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie - m^2 suelo	Aprovechamiento Medio - UA/m^2	Aprovechamiento - UAs	Aprovechamiento Objetivo - UAs	Aprovechamiento Subjetivo - UAs	10% Cesión Aprovech. - UAs	Excesos Aprovech. - UAs
120.214	0,5061	60.844	60.844	54.760	6.084	0

Usos Globales

Uso	Superficie - m^2 suelo	Edif. m_2/m_{2s}	Sup. Edific. - m^2	Coef. Uso Global	Coef. Localización	Coef. Urbanización	Coef. VPO	Coef. Tipología	Aprovech. UAs
T	95.516	0,6500	62.085	0,98	1	1	-	1	60.844
	95.516		62.085						60.844

Nº máximo viviendas	0
Densidad viviendas/Ha.	0
Nº de viviendas Protegidas	0

Sistemas Generales

Espacios Libres		
Viario	4.633	INCL
Viario	20.065	ADS
Infraestructuras		
Total	24.698	

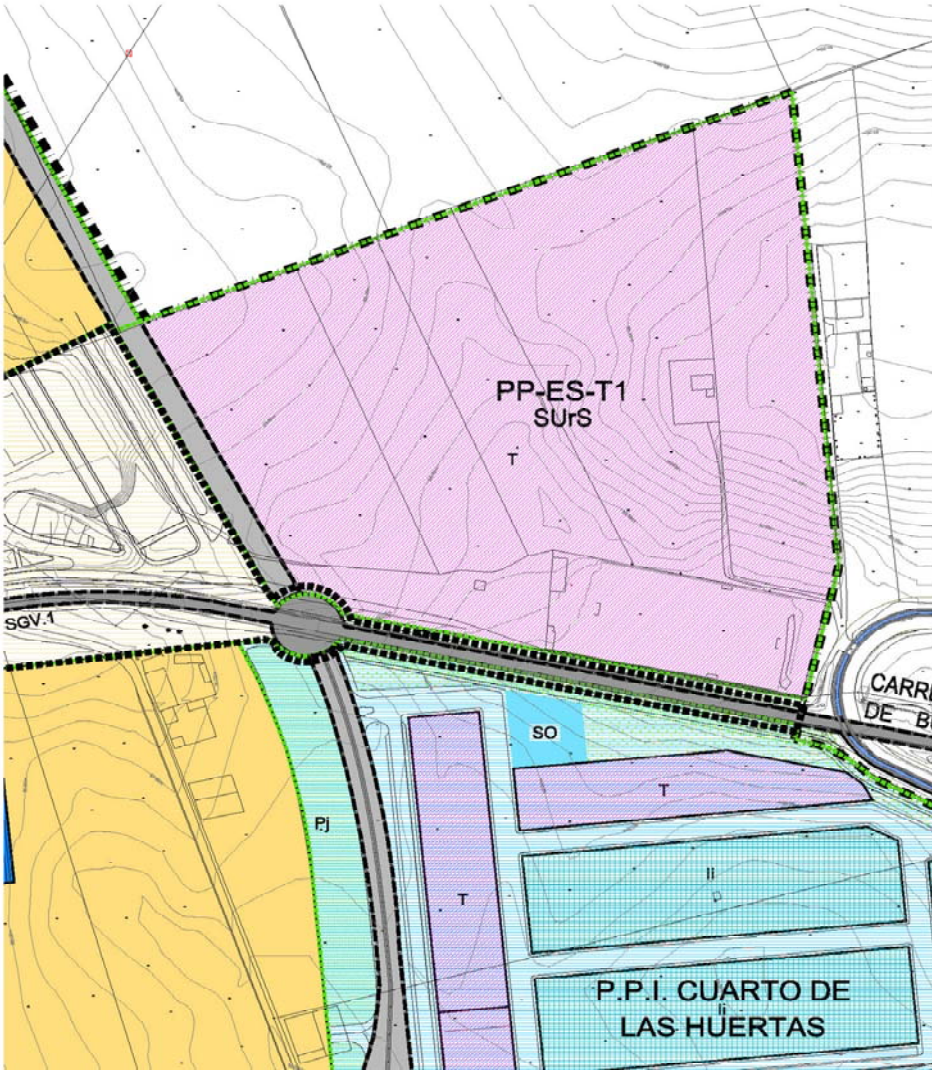
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y Criterios de Ordenación:

- Creación de un área de actividades económicas en la entrada de la ctra. De Villaverde del Río.
- Mejora de la imagen urbana de la entrada al núcleo urbano.
- Ejecución de parte de la ronda viaria oriental.
- Diversificación de la oferta de suelo para las actividades en el municipio.

PROGRAMACIÓN

Figura de Planeamiento	Plan Parcial
Sistema de Actuación	Compensación
Urbanización	Proyecto de Urbanización



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SUrS — PP-OE-T2

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie - m^2 suelo	Aprovechamiento Medio - UA/m^2	Aprovechamiento - UAs	Aprovechamiento Objetivo - UAs	Aprovechamiento Subjetivo - UAs	10% Cesión Aprovech. - UAs	Excesos Aprovech. - UAs
119.270	0,5061	60.360	60.360	54.324	6.036	0

Usos Globales

Uso	Superficie - m^2 suelo	Edif. m_{2c}/m_{2s}	Sup. Edific. - m^2	Cof. Uso Global	Coef. Localización	Coef. Urbanización	Coef. VPO	Coef. Tipología	Aprovech. UAs
Terciario	94.756	0,6500	61.591	0,98	1	1	-	1	60.360
	94.756		61.591						60.360

Nº máximo viviendas	0
Densidad viviendas/Ha.	0
Nº de viviendas Protegidas	0

Sistemas Generales

Espacios Libres	3.518	ADS
Viario	8.835	INCL
Viario	12.161	ADS
Infraestructuras	0	
Total	24.514	

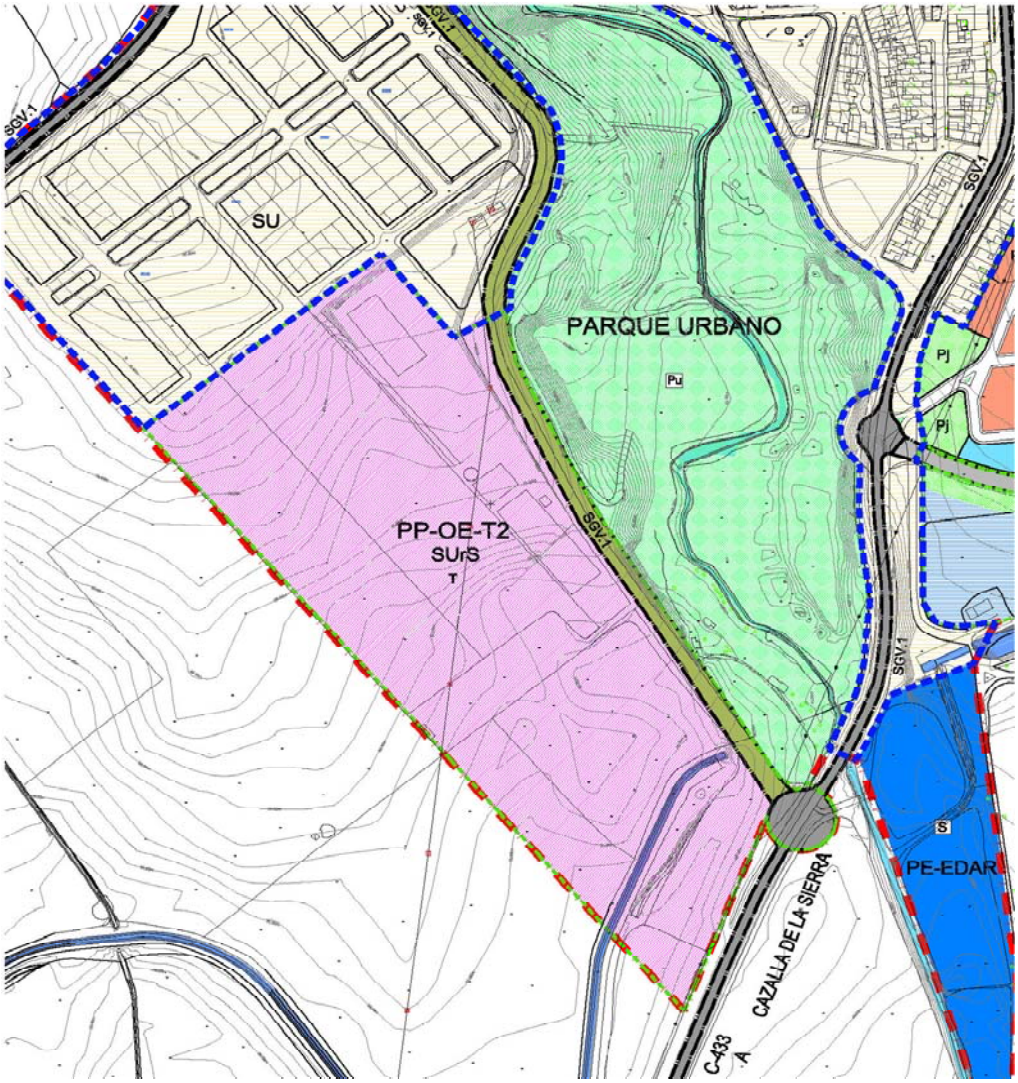
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y Criterios de Ordenación:

- Creación de un área de actividades económicas en la entrada de la ctra. De Alcalá del Río.
- Mejora de la imagen urbana de la entrada al núcleo urbano.
- Ejecución de la ronda viaria occidental para la conexión entre las carretras de Alcalá y Guillena.
- Diversificación de la oferta de suelo para las actividades en el municipio.

PROGRAMACIÓN

Figura de Planeamiento	Plan Parcial
Sistema de Actuación	Cooperación
Urbanización	Proyecto de Urbanización



SUELO URBANIZABLE ORDENADO — SUrO — PP-ES-I1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie - m^2 suelo	Aprovechamiento Medio - UA/m^2	Aprovechamiento - UAs	Aprovechamiento Objetivo - UAs	Aprovechamiento Subjetivo - UAs	10% Cesión Aprovech. - UAs	Excesos Aprovech. - UAs
248.939	0,5527	137.596	137.596	123.836	13.760	0

Usos Globales

Uso	Superficie - m^2 suelo	Edif. m_{2c}/m_{2s}	Sup. Edific. - m^2	Cof. Uso Global	Coef. Localización	Coef. Urbanización	Coef. VPO	Coef. Tipología	Aprovech. UAs
Ii	234.869	0,6925	162.643	0,94	1	0,9	-	1	137.596
	234.869		162.643						137.596

Nº máximo viviendas	0
Densidad viviendas/Ha.	0
Nº de viviendas Protegidas	0

Sistemas Generales

Espacios Libres		
Viario	14.070	INCL
Infraestructuras		
Total	14.070	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y Criterios de Ordenación:

- Creación de un área de actividades económicas en la entrada de la ctra. De Villaverde del Río.
- Mejora de la imagen urbana de la entrada al núcleo urbano.
- Ejecución de la ronda viaria entre la carretera de Villaverde y ctra. De Alcalá del Río protegiendo el borde oeste de dicho viario con zona verde de ámbito local.
- Diversificación de la oferta de suelo para las actividades en el municipio.

Teniendo en cuenta que en la franja de terreno expropiado para la construcción y explotación del canal de riego del Viar no se podrá realizar ni proyectar ninguna actuación, deberá establecer un retranqueo mínimo, conforme a la normativa de aplicación, para las colindancias con dicho canal.

El proyecto de Urbanización deberá establecer medidas de protección e información a fin de evitar accidentes a los usuarios de los sectores y del canal del Viar cuando existan desniveles en sus perímetros

Usos Lucrativos

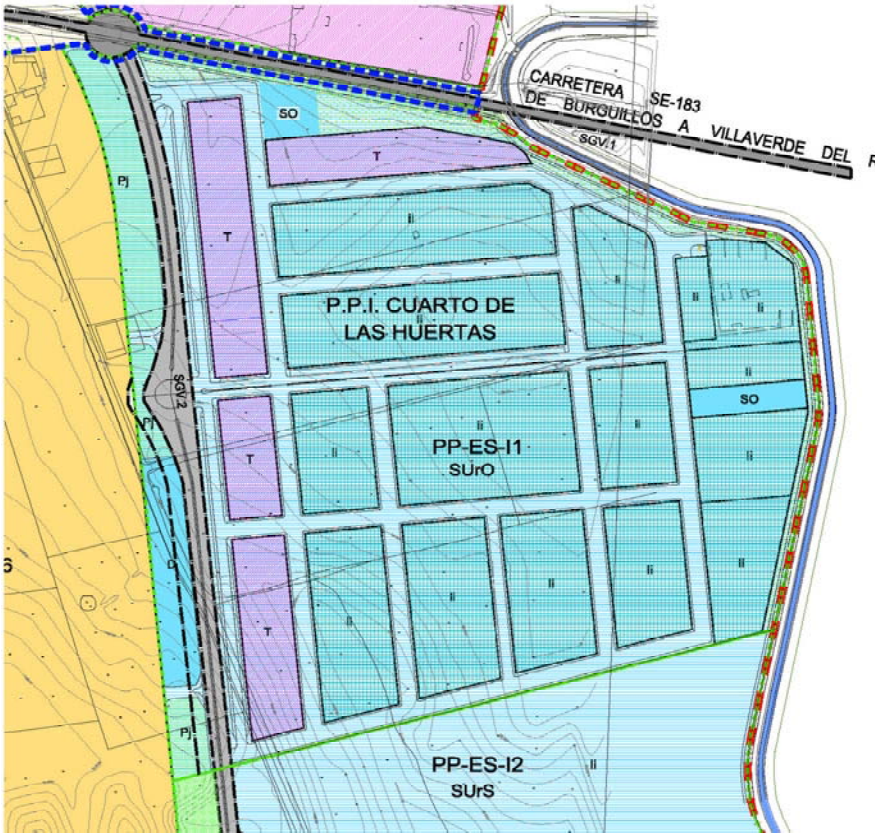
Uso pormenorizado	Ordenación	Superficie - m^2	Ocupación	Altura	Edific. - m^2	Cf. Uso Tipol.		Aprovech. UAs			
Industrial	Ii	110.787	0	0	107.083	0,94		100.658			
Servicios terciarios		26.457			55.559	0,94		52.225			
Equip. y servicios púb.											
Total		137.244			162.642			152.883	1	0,9	137.596

Dotaciones locales

Espacios Libre	24.021	Deportivo	5.652	Transp. e Infr. Básicas	100		
Educativo	0	SIPS	3.915	Viario	64.037	Total	97.625

PROGRAMACIÓN

Figura de Planeamiento	
Sistema de Actuación	Compensación
Urbanización	Proyecto de Urbanización



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SUrS — PP-ES-I2

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie - m^2 suelo	Aprovechamiento Medio - UA/m^2	Aprovechamiento - UAs	Aprovechamiento Objetivo - UAs	Aprovechamiento Subjetivo - UAs	10% Cesión Aprovech. - UAs	Excesos Aprovech. - UAs
118.450	0,5058	59.911	59.911	53.919	5.991	0

Usos Globales

Uso	Superficie - m^2 suelo	Edif. m_{2c}/m_{2s}	Sup. Edific. - m^2	Coef. Uso Global	Coef. Localización	Coef. Urbanización	Coef. VPO	Coef. Tipología	Aprovech. UAs
Ii	92.102	0,6920	63.735	0,94	1	1	-	1	59.911
	92.102		63.735						59.911

Nº máximo viviendas	0
Densidad viviendas/Ha.	0
Nº de viviendas Protegidas	0

Sistemas Generales

Espacios Libres	2.808	ADS
Viario	4.040	INCL
Infraestructuras	19.500	ADS
Total	26.348	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y Criterios de Ordenación:

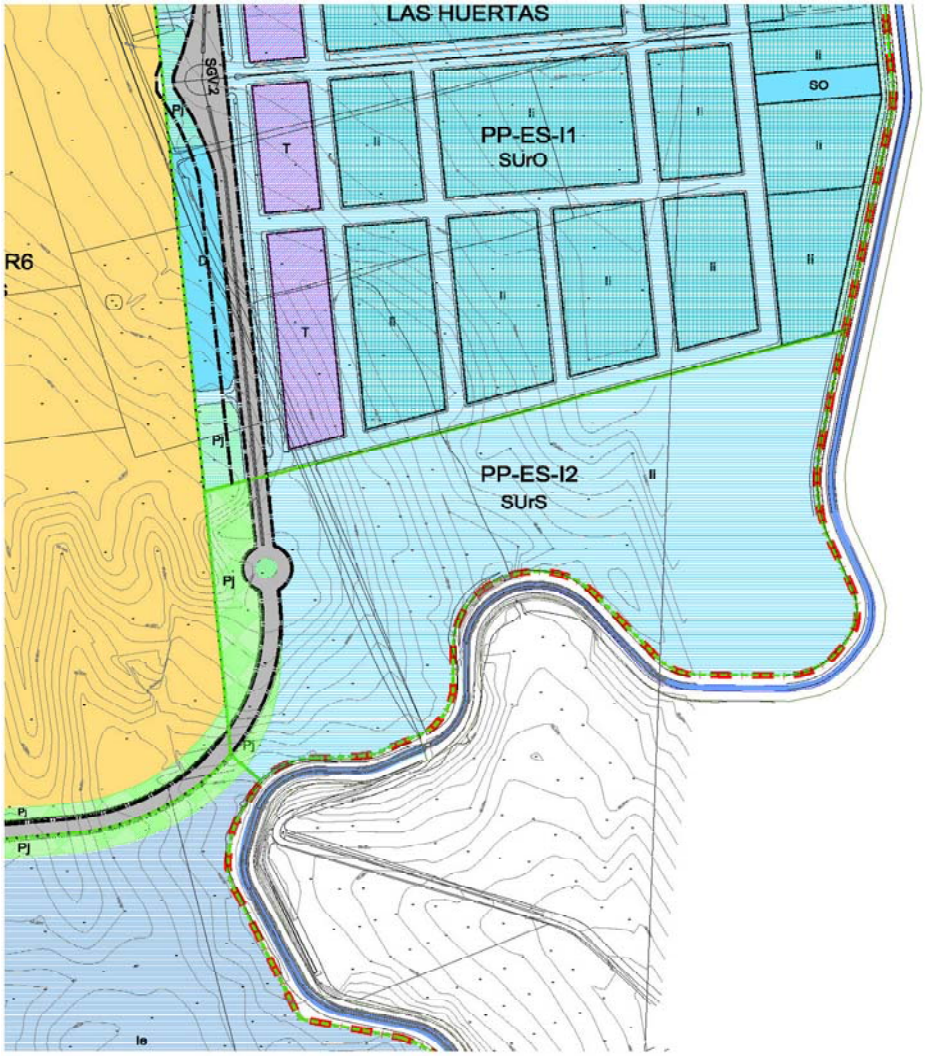
- Completar la ordenación de usos urbanos productivos hasta el canal del Viar
- Proteger mediante áreas libres y otras dotaciones el cauce del canal del Viar.
- Crear suelo para la implantación de actividades industriales con requerimientos de altas superficies.

Teniendo en cuenta que en la franja de terreno expropiado para la construcción y explotación del canal de riego del Viar no se podrá realizar ni proyectar ninguna actuación, deberá establecer un retranqueo mínimo, conforme a la normativa de aplicación, para las colindancias con dicho canal.

El proyecto de Urbanización deberá establecer medidas de protección e información a fin de evitar accidentes a los usuarios de los sectores y del canal del Viar cuando existan desniveles en sus perímetros

PROGRAMACIÓN

Figura de Planeamiento	Plan Parcial
Sistema de Actuación	Compensación
Urbanización	Proyecto de Urbanización



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO - SUrS PP-SU-I3

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie - m^2 suelo	Aprovechamiento Medio - UA/m^2	Aprovechamiento - UAs	Aprovechamiento Objetivo - UAs	Aprovechamiento Subjetivo - UAs	10% Cesión Aprovech. - UAs	Excesos Aprovech. - UAs
223.288	0,5058	112.938	112.938	101.644	11.294	0

Usos Globales

Uso	Superficie - m2 suelo	Edif. m2t/m2s	Sup. Edific. - m2	Coef. Uso Global	Coef. Localización	Coef. Urbanización	Coef. VPO	Coef. Tipología	Aprovech. UAs
Ie	180.990	0,6500	117.644	0,94	1	1	-	1,02	112.938
	180.990		117.644						112.938

Nº máximo viviendas	0
Densidad viviendas/Ha.	0
Nº de viviendas Protegidas	0

Sistemas Generales

Espacios Libres	42.298	ADS
Viario	0	
Infraestructuras	0	
Total	42.298	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y Criterios de Ordenación:

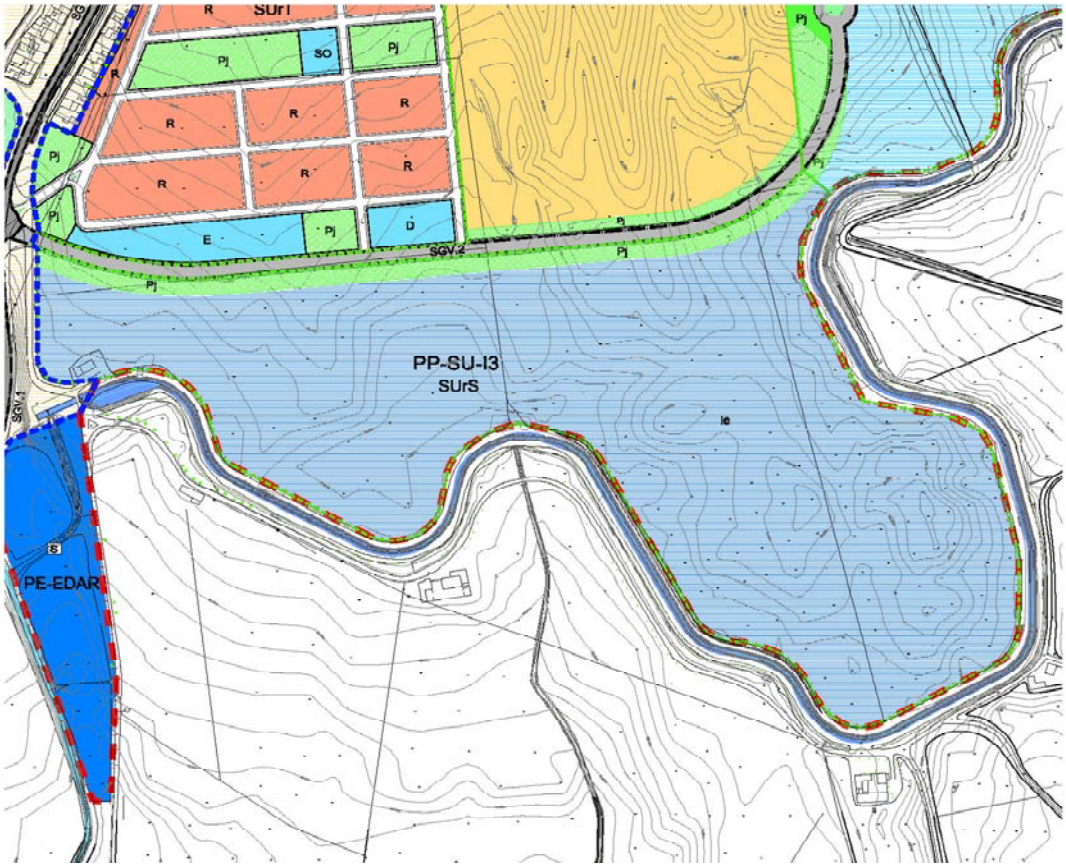
- Completar la ordenación de usos urbanos productivos hasta el canal del Viar
- Proteger mediante áreas libres y otras dotaciones el cauce del canal del Viar.
- Crear suelo para la implantación de actividades industriales con requerimientos de altas superficies.

Teniendo en cuenta que en la franja de terreno expropiado para la construcción y explotación del canal de riego del Viar no se podrá realizar ni proyectar ninguna actuación, deberá establecer un retranqueo mínimo, conforme a la normativa de aplicación, para las colindancias con dicho canal.

El proyecto de Urbanización deberá establecer medidas de protección e información a fin de evitar accidentes a los usuarios de los sectores y del canal del Viar cuando existan desniveles en sus perímetros

PROGRAMACIÓN

Figura de Planeamiento	Plan Parcial
Sistema de Actuación	Compensación
Urbanización	Proyecto de Urbanización



SECTOR URBANIZABLE ORDENADO PP-ES-I1

	SUPERFICIES			COEF. EDIF.	SUP EDIF (M2T)	COEF. POND	U.A. M2S	
INDUSTRIAL	MANZANA 1	12.637		0,9666	12.214	0,7661	9.357	
	MANZANA 2	5.800		0,9666	5.606	0,7661	4.295	
	MANZANA 3	13.800		0,9666	13.339	0,7661	10.219	
	MANZANA 4	5.800		0,9666	5.606	0,7661	4.295	
	MANZANA 5	8.891		0,9666	8.594	0,7661	6.584	
	MANZANA 6	8.790		0,9666	8.496	0,7661	6.509	
	MANZANA 7	6.155		0,9666	5.949	0,7661	4.558	
	MANZANA 8	5.184		0,9666	5.011	0,7661	3.839	
	MANZANA 9	6.005		0,9666	5.804	0,7661	4.446	
	MANZANA 10	7.911		0,9666	7.646	0,7661	5.858	
	MANZANA 11	6.510		0,9666	6.293	0,7661	4.821	
	MANZANA 12	2.881		0,9666	2.785	0,7661	2.133	
	MANZANA 13	3.690		0,9666	3.567	0,7661	2.732	
	MANZANA 14	12.720		0,9666	12.295	0,7661	9.419	
	MANZANA 15	964		0,9666	932	0,7661	714	
	MANZANA 16	1.000		0,9666	967	0,7661	740	
	MANZANA 17	1.690		0,9666	1.633	0,7661	1.251	
	TOTAL	**110.428**	47,02%		**106.736**		**81.770**	
	TERCIARIO 1	9.216		2,10	19.353	1,00	19.353	
	TERCIARIO 2	4.000		2,10	8.400	1,00	8.400	
	TERCIARIO 3	6.600		2,10	13.860	1,00	13.860	
	TERCIARIO 4	6.641		2,10	13.946	1,00	13.946	
	TOTAL	**26.457**	11,26%		**55.559**		**55.559**	
	SEL 1	1.896						
	SEL 2	1.498			**162.643**		**137.595**	
	SEL 3	7.064						
	SEL 4	13.563						
	TOTAL	24.021	10,23%		**TOTAL SUP EDIFI.**	**162.643**	0,692	EDIF. GLOBA
	SIPS SC1	1.800			**TOTAL U.A**	**137.595**		
	SIPS SC2	2.115						
	SIPS D1	5.652			**APROV. OBJETIVO**	**137.595**	M2TP	
	TOTAL	9.567	4,07%		**APROV. MEDIO**	**0,5527**	UA/M2S	
	VIARIO	**64.396**	**27,42%**		**APROV. SUBJETIVO**	**123.836**	M2TP	0,497454
	TOT USO GLOBAL INDUS.	234.869			**CESIÓN AL AYTO. 10%**	**13.760**	M2TP	0,055273
	SG VIARIO	**14.070**						
	TOTAL SECTOR	**248.939**						

IGLESIA PARROQUIAL DE SAN CRISTÓBAL

1 de 2

EDIF.001 GRADO DE PROTECCIÓN INTEGRAL

SITUACIÓN	**C/ Real nº 52**
REFERENCIA CATASTRAL	**8143101TG3674S0001SI**
SUPERFICIE PARCELA	
OCUPACIÓN APROX. EDIFICACIÓN	**450 m²**
SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	**-**
Nº DE PLANTAS	**-**
Nº DE VIVIENDAS	**-**
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN	**Bueno**
USOS	**Religioso**

DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS

AÑO, ÉPOCA CONSTRUCCIÓN	s. XVIII
AUTOR DEL PROYECTO	Ambrosio y Antonio de Figueroa, José Álvarez y Pedro de Silva
AÑO, ÉPOCA DE REFORMA	-
AUTOR DE LA REFORMA	-

FUENTES BIBLIOGRÁFICA

DESCRIPCIÓN

Esta situada en un altozano que preside la ciudad.

Este templo es predominantemente de estilo mudéjar, pero con espadaña barroca dedicada a la veneración de la imagen del titular, junto a San Sebastián.

Del análisis arquitectónico y de la documentación investigada, lleva a pensar que se trata de un templo medieval de traza mudéjar rehecho modernamente.

Se sabe que primitivamente era una iglesia de tres naves y que resultando insuficiente para las necesidades del pueblo, se amplió en la segunda mitad del siglo XVIII (1775 y 1779) con intervención de los maestros Ambrosio y Antonio de Figueroa, José Álvarez y Pedro de Silva. Destacan algunos lienzos y piezas de orfebrería de los siglos XVIII y XIX.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

VALORACIÓN DIAGNÓSTICO

CONDIDICIONES DE PROTECCIÓN

ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO

Totalidad del conjunto.

OBRAS PERMITIDAS

Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.

Conservación: tan solo se prevé las obras necesarias para el mantenimiento y ornato de la edificación en su estado actual como enfoscados, pinturas, reposición de tejas, etc.

CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

Ocupación: la máxima permitida será la existente
Posición: Se mantendrá la existente
Forma y volumen: La existente con la altura y la geometría actual
Edificabilidad: Se mantiene la edificabilidad actual

OTRAS AFECCIONES DE LA PROTECCIÓN.

Acondicionamiento: se refiere a obras necesarias para cumplimentar requisitos legales vigentes o derivados de nuevas leyes tales como accesos minusválidos, salidas de urgencia, medidas contra incendios, etc.

Restauración: Son aquellas obras necesarias que se deriven del deterioro de la edificación por el paso del tiempo o por daños producidos por agentes físicos externos. Estas obras no podrán alterar la distribución morfológica o aspecto exterior de la edificación. Entre ellos se pueden

IGLESIA PARROQUIAL DE SAN CRISTÓBAL **2 de 2**

EDIF.001 **GRADO DE PROTECCIÓN** INTEGRAL

incluir el reforzamiento o sustitución de la cubierta o pavimentos, sustitución de materiales de fachadas con un deterioro evidente, recuperación de huecos y otros elementos que se hubiesen transformado con respecto al original siempre que este aspecto quede suficientemente demostrado, etc.

Consolidación: Se refiere a las obras necesarias para el reforzamiento de la cimentación, estructura o cubierta y todos aquellos otros elementos estructurales que por su deterioro se consideren imprescindibles. Este tipo de obras no podrán alterar la distribución, la morfología o aspecto exterior de la edificación.

ANTIGUO MOLINO DE ACEITE

1 de 1

EDIF.002 **GRADO DE PROTECCIÓN** TOTAL

SITUACIÓN	**C/ La Fuente nº 27**
REFERENCIA CATASTRAL	**8042014TG3684S0001OS**
SUPERFICIE PARCELA	**706,79 m²**
OCUPACIÓN APROX. EDIFICACIÓN	**51 m²**
SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	**601,49 m²**
Nº DE PLANTAS	**-**
Nº DE VIVIENDAS	**-**
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN	**Malo**
USOS	**Sin uso**

DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS

AÑO, ÉPOCA CONSTRUCCIÓN	s. XVIII
AUTOR DEL PROYECTO	-
AÑO, ÉPOCA DE REFORMA	-
AUTOR DE LA REFORMA	-

FUENTES BIBLIOGRÁFICA

DESCRIPCIÓN

Del edificio originario solo queda fragmentos segregados que se reparte por la parcela originaría. Estos fragmentos posiblemente pertenezcan a las naves almacén del molino.

Es destacable la única fachada que se conserva y que tiene su frente a la calle La Fuente.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

VALORACIÓN DIAGNÓSTICO

CONDIDICIONES DE PROTECCIÓN

ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO

Totalidad de los elementos que se conservan del molino.

OBRAS PERMITIDAS

Obras de reforma que conserven las fachadas, el sistema de cubiertas y niveles de forjado. También la de su integración en proyectos de reformas interiores.

Obras de integración en proyectos de reforma interior, las cuales deberán:

- Potenciar la ubicación aislada de la torre.
- En caso de adosamiento de alguna edificación deberá dejarse exentas al menos tres fachadas a partir del nivel de la 1ª planta (3,50 mts)
- Diseñarse los espacios públicos (viario y áreas libres) de forma que al menos existan perspectivas que incorporen la urbanización de la torre a los referidos espacios públicos integrándose en la trama urbana.
- Los materiales y formas de los edificios próximos o adosados deberán respetar las texturas y formalización tradicional del casco urbano.

CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

Ocupación: La máxima permitida será la que marque el PGOU para esta zona.
Posición: Se mantendrá la existente.

Forma y volumen: La existente con la altura y la geometría actual.

Edificabilidad: La que marque el PGOU para esta zona

PARAJE NATURAL "LA MADROÑA" **1 de 2**

EDIF.003 **GRADO DE PROTECCIÓN** Ambiental

SITUACIÓN	**Finca Municipal La Madroña.**
REFERENCIA CATASTRAL	Polígono 2 parcelas 15, 16, 17, 22 y 24. Polígono 3 parcelas 7, 9, 15, 17 y 22
SUPERFICIE PARCELA	**50 Has.**
OCUPACIÓN APROX. EDIFICACIÓN	**150 m²**
SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	**-**
Nº DE PLANTAS	**-**
Nº DE VIVIENDAS	**-**
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN	
USOS	**Lúdicos y Festivos**

DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS

AÑO, ÉPOCA CONSTRUCCIÓN	SIGLO XX
AUTOR DEL PROYECTO	
AÑO, ÉPOCA DE REFORMA	-
AUTOR DE LA REFORMA	-

FUENTES BIBLIOGRÁFICA

DESCRIPCIÓN

Situada en las estribaciones de Sierra Morena, a caballo entre las comarcas naturales de la Vega del Guadalquivir y de la Sierra Norte. Se encuentra en una zona de transición entre sustratos marcadamente diferentes. La inmediata consecuencia de este hecho es la importante variación del soporte vegetal que sobre estas tierras habita, en cuanto que en ella es posible la coexistencia de elementos vegetales típicamente serranos con otros más propios de la campiña Sevillana. De este modo, la función de "La Madroña "como corredor ecológico entre estos dos ambientes naturales es de suma importancia.

El citado paraje se cataloga como espacio forestal cuyo acceso es por el denominado camino de los Hoyos. Camino que trascurre por la campiña hasta llegar a la zona de ocio y recreo. Lugar visitado no solo por personas del municipio, sino también por vecinos de la comarca y Sevilla capital.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

VALORACIÓN DIAGNÓSTICO

CONDIDICIONES DE PROTECCIÓN

La zona actualmente cumple con toda la normativa exigida en materia de protección contra incendios forestales.

Totalidad del conjunto.

OBRAS PERMITIDAS

Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación de los servicios e infraestructuras del área de ocio, recreo y esparcimiento.

Obras de urbanización e infraestructuras para el acondicionamiento y mejora de la utilización publica del paraje para esparcimiento y recreo. Estas obras no podrán alterar el carácter rural de la zona ni introducir elementos ni materiales que no se integran con el entorno natural y paisajístico. En ningún caso se podrán realizar explanadas pavimentadas destinadas al estacionamiento de vehículos cuya

PARAJE NATURAL "LA MADROÑA" **2 de 2**

EDIF.003 **GRADO DE PROTECCIÓN** Ambiental

terminación, incluso asfalto, hormigón o paramento artificiales.

Obras de conservación o acondicionamiento, restauración y consolidación con la misma regulación que la establecida para la Iglesia Parroquial de San Cristóbal.

CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

Ocupación: la máxima permitida será la que marque el PGOU para esta zona.
Posición: Se mantendrá la existente
Forma y volumen: La existente con la altura y la geometría actual
Edificabilidad: La que marque el PGOU para esta zona