

## Sección 6.ª Uso agropecuario y minero

## Artículo III.49. Definición.

Es el propio de las actividades de explotación de recursos agrícolas (en especial, de huertas y cultivos intensivos), forestales, ganaderos y minerales.

## Artículo III.50. Clasificación y representación en la planimetría.

Dentro de este uso se distinguen las categorías siguientes:

AP) Corresponde al uso agropecuario e incluye las actividades de la Sección A de la CNAE 2009, contemplándose las siguientes situaciones:

VHU. Pequeñas superficies destinadas a huertas y cultivos intensivos en localización urbana o periurbana de titularidad privada.

AP2. Feriales y mercados de ganado y polígono ganaderos.

AP3. Las restantes explotaciones agropecuarias o forestales de cualquier tamaño e intensidad de uso.

AM) Corresponde a las actividades extractivas, entre las que se encuentran las incluidas en Sección B de la CNAE 2009.

La representación en la planimetría de las situaciones anteriores es la siguiente:

SIGLA	DESCRIPCIÓN
VHU	Huertos urbanos y viveros.
AP2	Mercados de ganado y polígonos ganaderos.
AP3	Agropecuario - forestal general.
AM	Actividades extractivas.

## Artículo III.51. Condiciones de localización y funcionamiento.

Las actividades en las situaciones AP3 y AM son las propias del suelo no urbanizable y, por tanto, les son de aplicación las determinaciones establecidas para éste en estas Normas Urbanísticas.

La situación VHU es una categoría singular, pues corresponde a situaciones residuales dentro del tejido urbano que, por sus características propias o por su vinculación a usos inmediatos, deben ser protegidas para garantizar su continuidad. Por ello, su uso actual se establece como exclusivo y excluyente de todos los restantes usos potenciales, a excepción de su integración en el sistema de espacios libres de uso público.

Las actividades deberán ajustarse, en la situación AP2, a las disposiciones legales vigentes de las Administraciones u Organismos públicos reguladores de las mismas.

## Artículo III.52. Condiciones de aprovechamiento y composición.

1. Partiendo de la deseabilidad de la conservación del uso actual, se prohíbe en la situación VHU la edificación, con excepción de invernaderos y dependencias vinculadas a la administración y servicio del uso implantado (dependencias que no podrán tener una superficie construida superior a los 200 m<sup>2</sup> desarrollados en edificación con altura no superior a 2 plantas).

2. Desde el punto de vista compositivo, las instalaciones o edificaciones temporales (invernaderos, etc.) y las permanentes deberán diseñarse de forma que se garantice su integración en el entorno, ajustándose en su composición, utilización de materiales, colores y texturas a las determinaciones del Anexo de esta Normativa denominado ordenanza de intervención genérica, sin perjuicio de la resolución de las demandas tecnológicas vinculadas al uso.

3. Las condiciones de aprovechamiento y composición aplicables en la situación AP2 serán las correspondientes a la categoría IB del uso industrial con la exigencia de una planta de aparcamiento por cada 30 m<sup>2</sup> de suelo destinado a calle de circulación peatonal.

## CAPÍTULO III

## Situaciones de ruina y fuera de ordenación: Conservación y Catálogo de Edificios

## Sección 1.ª Estado ruinoso de las edificaciones

## Artículo III.53. Disposición general.

La declaración de situación legal de ruina urbanística de los edificios procederá en los supuestos contemplados en el art. 157.1 LOUA.

## Artículo III.54. Competencia de la declaración de ruina.

Corresponde al municipio la declaración de la situación legal de ruina urbanística el cual deberá proceder de acuerdo con lo previsto en el art. 157.2. LOUA.

Artículo III.55. Contenido de la declaración de ruina.

La declaración de la situación legal de ruina incorporará las previsiones que establecen los apartados A y B del art. 157-3 LOUA.

Artículo III.56. Depreciación de edificios sujetos a conservación o protección.

1. Para los elementos unitarios integrados en el ámbito de este PGOU los supuestos de ruina se regirán por las determinaciones contenidas en estas Normas y en la Ley del Patrimonio Histórico Español.

2. Los bienes inmuebles catalogados en este PGOU no podrán ser declarados en estado ruinoso, ni en su totalidad, ni en ninguna de sus partes, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Administración competente que en el caso de los Bienes de Interés Cultural sólo la concederá en los términos que establece el art. 24.2.LPHE.

3. Si existiese la urgencia o peligro inminente a la que se refiere el art. 159. LOUA, el Ayuntamiento ordenará, de manera inmediata, las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse en inmuebles protegidos, no darán lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble y requerirán la autorización del Ayuntamiento y en el caso de los Bienes de Interés Cultural la de la Administración competente, debiéndose prever además, si procede, la reposición de los elementos retirados.

Artículo III.57. Eliminación del estado físico de ruina por el municipio y Registro Municipal de Solares.

En relación con estos supuestos se estará a lo previsto en los apartados 4 y 5 del art. 157 LOUA.

Artículo III.58. Ordenes de ejecución y obras de conservación y mejora.

Para la reparación, conservación y mejora de los edificios y para la restitución de su estado originario se estará a lo dispuesto en el art. 158 LOUA.

Artículo III.59. Ruina inminente.

En los supuestos de urgencia y peligro contemplados en el artículo 159- LOUA el Ayuntamiento o el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará las medidas pertinentes a la seguridad de los bienes y de las personas, sin perjuicio de la tramitación del expediente en el que será preceptivo el informe de los técnicos de los Servicios Municipales correspondientes.

Artículo III.60. Responsabilidad de los propietarios.

La declaración administrativa de ruina o la adopción de otras medidas administrativas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes de conservación que les correspondan.

Artículo III.61. Inspección periódica de construcciones y edificaciones.

Con el fin de garantizar la adecuación del parque de edificios y construcciones del municipio, el ayuntamiento procederá en los términos previstos en el art. 156 LOUA.

Artículo III.62. Censo de edificios.

El Ayuntamiento, de acuerdo con la incidencia cuantitativa en el total de la edificación de los expedientes de ruina deberá evaluar la procedencia de la elaboración de un censo de los edificios del municipio de Arcena a efectos de conocer pormenorizadamente su estado de conservación. Dicha evaluación deberá realizarse coincidiendo con el primer informe bianual sobre el desarrollo del PGOU que se determina en la Normativa Urbanística.

## Sección 2.ª Edificios fuera de ordenación

Artículo III.63. Naturaleza y alcance del concepto de «fuera de ordenación».

1. El concepto de fuera de ordenación incluye: los edificios o elementos que se califican como discordantes bien en los planos de ordenación o en el catálogo del Plan Especial del Conjunto Histórico (PECH), los cuales deberán ser objeto de las medidas de integración que se determinan en dicho Plan en los términos que se establecen en el apartado 2.º de este artículo; incluye asimismo las alturas o volúmenes que sean causa de la calificación de discordante (por éste PGOU, y/o por el PECH) y no puedan ser integradas; los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan, que resulten disconformes con el mismo de forma unívoca e irreductible podrán calificarse como fuera de ordenación; los edificios o elementos fuera de ordenación, lo serán en los términos previstos en el artículo 34.b de la LOUA.

2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble, caso de hallarse habitado.

3. En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales o circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

4. Tendrán la consideración de bienes en situación sustantiva o material de «fuera de ordenación» aquellas parcelas, edificios o instalaciones no catalogados que expresamente estén conceptuados en el Plan como «elemento fuera de ordenación», por hallarse actualmente con una calificación o uso global del suelo contrario al señalado en el Plan, con alineaciones, altura o volumen mayores que los máximos señalados en concreto. En ellos será de aplicación el número 2 anterior. En todo caso, quedan expresamente fuera de ordenación los edificios o parte de ellos que ocupen el suelo calificado como espacios libres de uso público o viales, no estén contemplados en la ordenación ejercida por el planeamiento de aplicación.

5. Las edificaciones no catalogadas, habitadas y en buen uso que estuviesen en la circunstancia prevista en el número anterior, se considerarán, por razones sociales y económicas, en situación excepcional, a que se refiere el núm. 3 precedente. Las asimismo no catalogadas que se hallaren en estado ruinoso o deshabitadas o incurriesen por fuerza mayor en dicho estado, no serán subsumibles en la excepción anterior, siéndoles aplicables el número 2 de este mismo artículo.

6. Aquellos edificios o instalaciones que, aún contando con alineación, volúmenes o alturas contrarios a los señalados en este Plan, no se encuentren conceptuados expresamente como elemento fuera de ordenación no quedarán sujetos a las limitaciones determinadas en este art. debiendo ajustarse a las determinaciones de este Plan en el momento de su sustitución. En ellos no se permitirá, sin embargo el cambio de las alturas o volúmenes existentes en el momento de la aprobación de este Plan hasta tanto no se haya efectuado su adaptación total a las nuevas determinaciones, debiendo aplicarse el régimen de tolerancias que se señalan en el artículo III.72.

7. Tendrán la consideración bienes en situación meramente adjetiva de «fuera de ordenación», las partes o elementos impropios de las edificaciones que fueran disconformes con las condiciones genéricas del Plan en el orden estético, higiénico o de seguridad, así como de los usos pormenorizados o porque alguno de sus elementos añadidos (marquesina, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, banderines, etc.) sean contrarios a dichas condiciones. En ellos podrán imponerse las alteraciones oportunas, obras de adaptación, restauración, supresión o sustitución de los elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles en razón a las presentes Ordenanzas, bien como condición impuesta al tiempo de otorgamiento de licencia para cualquier obra que se pretenda, bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de conservación y reforma que incumben a los propietarios, conforme a las determinaciones de estas Normas.

8. Aquellos usos y actividades clasificadas, así como los ubicados en bienes que este Plan califique expresamente para su destino a un uso dotacional o público, quedarán fuera de ordenación.

9. En los inmuebles en situación material o sustantiva de fuera de ordenación no se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación del Plan.

10. En general, los inmuebles en situación material o sustantiva de fuera de ordenación, conforme a los números 1 y 4 anteriores, se considerarán «edificaciones inadecuadas»

#### Artículo III.64. Tolerancias generales para preservación del patrimonio urbano.

1. Todos los edificios, terrenos, instalaciones o elementos actualmente existentes erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan, que no estuviesen en las circunstancias de los números 4 y 8 del artículo precedente, quedan expresamente en situación de conformidad con las determinaciones del mismo, incluso a pesar de que no reúnan todas las condiciones relativas a aprovechamiento, edificación, higiene o seguridad de las obras de nueva planta impuestas por las presentes Ordenanzas. Solamente serán aplicables plenamente dichas condiciones cuando el edificio se declare en ruina o hubiera de demolerse o reestructurarse y para la reedificación del solar resultante.

2. En consecuencia, a las edificaciones a que se refiere el número anterior:

a) No les será aplicable el régimen de la Venta Forzosa regulada en los arts. 36. y 37. TRLS.

b) No podrán ser conceptuados «construcciones insuficientes», a efectos fiscales.

c) No podrá considerarse que reúnen circunstancias urbanísticas suficientes para su declaración en estado ruinoso y que demanden la demolición del inmueble, a los efectos del artículo 157.-LOUA.

3. Las edificaciones existentes, no subsumibles en los supuestos del número 4 del artículo anterior que tuviesen una edificabilidad actual superior o inferior al aprovechamiento real establecido por este Plan, no quedarán en situación de «fuera de ordenación».

4. La aplicación del aprovechamiento real fijado y, en su caso, de las alturas máximas autorizadas, procederá cuando se declare el inmueble en ruina efectiva o cuando se pretenda hacer en él ampliaciones o reestructuraciones, tal como éstas se definen en estas Normas.

5. Los usos existentes se podrán sustituir conforme al régimen de compatibilidad entre usos establecido en estas Normas, sin perjuicio de las limitaciones en orden a la conservación de usos concretos previstos en el presente Plan y con exclusión de los referidos en los casos de los números 8 y 9 del artículo anterior.

6. En aplicación de las tolerancias generales previstas en la LOUA, aquellas industrias disconformes con la ordenación en razón exclusivamente de su volumen o alturas, podrán proseguir su normal desenvolvimiento, realizando incluso renovaciones y ampliaciones, siempre que no esté prevista su clausura en el plazo de quince años y que se mantenga el mismo uso existente a la entrada en vigor del presente Plan.

7. La situación de edificios o construcciones subsumibles en las excepciones y tolerancias previstas en el presente artículo, no constituirá fundamento para la aplicación de la causa segunda de excepción a la prórroga del contrato de arrendamiento de viviendas o locales, ni otorgará por sí misma el derecho de solicitar la demolición a que se refiere la LAU. En todo caso se estará a lo dispuesto en el art. 137.5. L.S. y en la Disposición Adicional 4.ª L.S.

8. El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según el Plan o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación; en general para la enajenación de terrenos se estará a lo dispuesto en el artículo 177-LOUA.

9. Las excepciones y tolerancias previstas en este artículo no se considerarán «reservas de dispensación» en la obligatoriedad y ejecutoriedad del Plan, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista se haga en plena conformidad con las determinaciones de este Plan.

### Sección 3.ª Deber de conservación de la edificación

#### Artículo III.65. Obligaciones de los propietarios.

De acuerdo con lo establecido en el Título IV, Capítulo V LOUA, los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, sin perjuicio de lo dispuesto la Ley de Arrendamientos Urbanos. Asimismo quedarán sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos, arqueológicos, etnográficos y sobre rehabilitación urbana.

#### Artículo III.66. Vigilancia y control de deber de conservar.

1. La vigilancia y control del deber de conservar las edificaciones corresponde al Ayuntamiento que ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de la edificación a las que se refiere el artículo anterior.

2. El Ayuntamiento resolverá los expedientes incoados como consecuencia de denuncias o informes sobre deficiencias de las construcciones. El procedimiento para exigir el deber de conservar deberá incluir un informe sobre el estado de la edificación redactado por los Servicios Técnicos Municipales, en el que se pongan de manifiesto los daños apreciables en la edificación y las causas de los mismos, las obras necesarias a realizar para subsanarlos, así como los plazos de comienzo y ejecución de las obras y su carácter urgente, en su caso. Salvo en el supuesto de urgencia, deberá otorgarse audiencia previa, por término de diez días, al propietario interesado. El correspondiente Decreto municipal deberá ser motivado, otorgar un plazo suficiente para la ejecución de las obras, salvo urgencia inmediata, y notificarse en debida forma. Agotados los plazos establecidos para llevar a efecto la resolución correspondiente y en caso de incumplimiento, el Ayuntamiento decretará la ejecución subsidiaria, procediendo además a la incoación del expediente sancionador por infracción urbanística en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.

3. Si el estado de conservación de una edificación fuese tal que existiera peligro inminente, para las personas o los bienes la Alcaldía-Presidencia ordenará sin dilación a la propiedad la ejecución de las medidas necesarias, procediendo, en caso de incumplimiento, la ejecución subsidiaria de los mismos. En todo caso se estará a lo dispuesto en el Título IV, Capítulo V LOUA

4. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57 y 158.-LOUA el Ayuntamiento, podrá ordenar, por motivos de integración en el entorno, la ejecución de obras de conservación y de reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, estén o no previstas en las presentes PGOU. Las Obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se mantuvieran dentro de los límites del deber de conservación que les corresponde y con cargo a fondos de la entidad que las ordene cuando los rebasen para obtener mejoras de interés general.

Artículo III.67. Deber de conservación de los edificios catalogados.

En relación con el deber de conservación de los edificios catalogados, se estará a lo determinado en el Anexo VI. Normas específicas de protección del patrimonio y en su caso en el Plan Especial del Conjunto Histórico.

## TÍTULO IV

### DESARROLLO DEL PGOU

#### CAPÍTULO I

##### Aspectos de carácter general

Artículo IV.1. Adecuación del desarrollo al PGOU y precisión de límites.

1. Los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales deberán integrarse dentro de las previsiones del PGOU.

2. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del PGOU. En especial, no podrán introducir alteraciones que supongan mayor edificabilidad, mayor aprovechamiento privado del suelo o merma de los espacios destinados a los sistemas en su ámbito de planeamiento.

3. Cualquier alteración parcial de las PGOU, que no sea de las contempladas en la Ley para los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle, deberá tramitarse como Modificación del PGOU.

4. Los nuevos desarrollos contarán con saneamiento separativo canalizado a través del sistema municipal de alcantarillado garantizando no afectar a las aguas subterráneas, a las superficiales o al suelo. Cualquier actividad que produzca vertidos de aguas residuales urbanas o industriales deberá contar con la preceptiva autorización de vertidos otorgada por el organismo competente y cumplir la legislación vigente en materia de vertidos.

5. En los suelos industriales, preferentemente los polígonos colindantes a otros usos deberán reservarse áreas de espacios libres que los delimiten, así como accesos independientes, con el fin de evitar molestias a la población.

6. Los límites de los ámbitos podrán ser objeto de precisión en los respectivos instrumentos de desarrollo conforme a los siguientes criterios:

a) Responderán a ajustes debidos: 1) a las alineaciones o líneas de edificación vigentes; 2) a las características topográficas del terreno; 3) a los límites de la propiedad rústica o urbana; y 4) a la existencia de arbolado u otros elementos de interés.

b) No representarán distorsiones en su forma ni aumentos o disminuciones de más de un diez por ciento (10%) en relación con las superficies delimitadas en planos a escala 1:4.000 o mayor de este PGOU, ni de más de un 2% con respecto a las delimitaciones en los planos a escala 1:1.000.

Toda otra modificación de los límites previstos por el PGOU para el planeamiento de desarrollo deberá quedar justificada en base a los objetivos asignados por el PGOU al planeamiento que lo desarrolle.

7. El Ayuntamiento llevará a cabo un programa de Vigilancia y Control Ambiental de las actuaciones de desarrollo del PGOU y de las obras en su ejecución. El Programa de Vigilancia y Control Ambiental tiene como finalidad el seguimiento ambiental del desarrollo y ejecución de las determinaciones urbanísticas. El Ayuntamiento debe vigilar para que se cumplan los objetivos del Programa, que debe contener, entre otros, los siguientes aspectos:

- Comprobación de que las actuaciones contendrán, en la fase de proyecto, todas aquellas medidas ambientales, ya sean protectoras o correctoras, que se definen en el Estudio de Impacto Ambiental y en el Informe de Valoración Ambiental. Dichas medidas aparecerán debidamente presupuestadas y programadas.

- Controlar que la eficacia de las medidas ambientales es la esperada y se ajusta a los umbrales establecidos. En caso contrario, y cuando los objetivos ambientales no sean previsiblemente alcanzables, el Ayuntamiento lo comunicará a la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

- Vigilar para que en las zonas de actuación no se lleven a cabo acciones, que estando obligadas a ello, no adopten las oportunas medidas ambientales.

- Las licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento deberán hacer mención expresa de las condiciones de las obras y actuaciones complementarias de ellas, como puedan ser instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, formas de utilizar los materiales de las obras, red de drenaje, accesos, carreteras utilizadas por la maquinaria pesada, etc. Todo ello de forma que tanto la programación de las obras como la ejecución de las mismas garantice las mínimas molestias para la población.

- El Ayuntamiento comunicará a la Delegación Provincial de Medio Ambiente todas aquellas actividades que han obtenido licencia municipal y han sido sometidas al procedimiento de Calificación Ambiental, (tal y como figura en el art. 17 del Reglamento de Calificación Ambiental).

Además, durante la ejecución de las distintas actuaciones urbanísticas previstas se considerarán las siguientes medidas:

- Si se originaran procesos erosivos como consecuencia de los movimientos de tierras a efectuar, el responsable de las obras valorará su incidencia, comunicando a la Delegación de Medio Ambiente las medidas que se adoptarán caso de ser necesarias.

- Se efectuará un control del destino de los residuos generados, en consonancia con lo establecido en los distintos condicionantes establecidos en el presente Informe de Valoración Ambiental.

- Se vigilará la presencia de partículas sólidas sobre la vegetación afectada durante la realización de las obras derivadas de la ejecución del planeamiento, así como las posibles afecciones de éstas a la población o la fauna, mediante controles periódicos a lo largo de la duración de las mismas.

- Se controlarán los niveles sonoros provocados durante la realización de las actuaciones urbanísticas planteadas, así como la eficacia de las medidas protectoras y correctoras planteadas sobre este factor ambiental.

- Se realizará un seguimiento, control y mantenimiento de las labores de restauración de las áreas ajardinadas, plantaciones existentes, etc. que hayan sido afectadas por las obras.

Aquellas actuaciones posteriores consecuencia del desarrollo y ejecución del planeamiento, y que se encuentren incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se someterán al correspondiente procedimiento de prevención ambiental establecidos en dicha Ley.

El Ayuntamiento comprobará que en el proyecto se determinan los procesos, ámbitos y etapas de urbanización y edificación buscando minimizar las molestias a la población existente o prevista.

Si a través del Programa de Vigilancia y Control Ambiental se detectara una desviación de los objetivos ambientales diseñados, el Ayuntamiento lo comunicará a la Delegación Provincial de Medio Ambiente a fin de establecer nuevos mecanismos correctores que aseguren la consecución final de dichos objetivos. En última instancia se podrá instar al Ayuntamiento a que modifique o revise su planeamiento para que, desde el punto de vista ambiental, no se causen perjuicios permanentes o irreversibles.

Artículo IV.2. Planimetría a utilizar en el planeamiento.

Los Planes regulados en el presente Título han de integrarse en la planimetría utilizada en el presente PGOU, de tal forma que sus representaciones gráficas puedan ser comparadas e insertadas inteligiblemente en la cartografía de este PGOU.

## CAPÍTULO II

### Iniciativa y colaboración particular

#### Sección 1.ª En el planeamiento

Artículo IV.3. Disposición general.

En ejercicio del derecho de iniciativa y colaboración particular en el planeamiento cualquier persona física o jurídica podrá formular cualesquiera de los Planes de desarrollo de este Plan previstos en el Título III, Cap. 2.º, Secc. 2.ª -LOUA y en el art. 116 -LOUA.

Artículo IV.4. Planes para urbanizaciones de iniciativa particular.

1. Los planes de iniciativa privada, cuando se refieren a urbanizaciones de iniciativa particular, además de los documentos propios del tipo de Plan que se tramite y de los determinados en el art. 19 -LOUA han de contener los documentos suplementarios siguientes:

a) La Memoria justificativa, que al fundamentar la necesidad o conveniencia de la urbanización, habrá de abordar las siguientes cuestiones:

Análisis de la situación, coyuntura actual y evolución futura previsible del sector económico en que se inserte la actividad o uso principal de la urbanización y de la incidencia en tal sector de la promoción proyectada.

Estudio de las características físicas, climáticas, paisajísticas y de situación de los terrenos a urbanizar y de su idoneidad para con respecto al fin de la urbanización.

Estudio de repercusión de la urbanización en la estructura urbana establecida por este Plan y por los Planes que lo desarrollen, con especial referencia a la incidencia de aquella en el sistema de comunicaciones y en los servicios públicos de todo tipo del Municipio en que se ubique.

Estudio de integración compositiva, volumétrica y de dimensión, frecuencia y desglose de la parcelación y de la edificación, respecto del núcleo urbano y de los ámbitos contiguos a los de implantación.

b) La relación de propietarios, con el detalle de su dirección exacta, ha de ir necesariamente acompañada de la documentación justificativa de la inscripción de los correspondientes derechos de propiedad en el Registro de la Propiedad, al menos a nivel de nota simple expedida por este último.

c) El modo de ejecución de las obras de urbanización puede ser cualquiera, siempre que dicha ejecución se asuma -en cuanto a su financiación- íntegramente por el promotor.

d) Las previsiones sobre la futura conservación de las obras de urbanización deben quedar especificadas con todo detalle, con indicación del momento en que dicha conservación haya de pasar -si es que hay lugar a ello- al Municipio, de modo que hasta entonces la responsabilidad de la misma recaiga sobre el promotor o, en su caso, los propietarios de las parcelas de la urbanización.

e) Los compromisos a que alude el apartado d) del artículo 19-6.º -LOUA (artículo 46.b. R.P.), han de tener naturaleza normativa y, por lo tanto, de forma tal que la Administración pueda exigir su cumplimiento directamente tanto del promotor como de los futuros adquirentes de parcelas.

Estos compromisos - sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 46.b. R.P. han de abarcar necesariamente los siguientes extremos:

Condición pública de los viales de circulación rodada y peatonal, que integren el sistema básico de comunicaciones de la urbanización, así como del restante equipamiento, aparcamiento y zonas libres, en la cuantía mínima establecida por el planeamiento, y con determinación de las condiciones de su cesión al Ayuntamiento.

Obligación de financiación y ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y de su conservación hasta su cesión, bien al Ayuntamiento, bien a la entidad urbanística colaboradora que al efecto se constituya.

Determinación del modo de resolución de la prestación de los servicios públicos dentro de la urbanización.

Obligación de que en los contratos de venta de parcelas se incluyan los compromisos del Plan, de forma que el comprador declare expresamente su conocimiento exacto de los mismos, así como la calificación del terreno, usos permitidos en la parcela, su edificabilidad, número de plantas y retranqueos a linderos.

Especificación, en el caso de que la conservación de las obras de urbanización vaya a transferirse a los adquirentes de las parcelas, de la obligación de la constitución de una entidad urbanística colaborada a tal fin, con responsabilidad directa frente a la Administración urbanística.

f) Garantía mínima a exigir, que consiste en el depósito o consignación de aval bancario que cubra cuando menos el 6% del importe total de las obras de urbanización.

g) Medios económicos con que cuenta el promotor, que deben detallarse acreditando su realidad.

## Sección 2.ª En la ejecución del planeamiento

### Artículo IV.5. Disposición general.

La intervención de los particulares en la ejecución del planeamiento, además de la redacción de proyectos de urbanización, ha de atenerse -según el sistema de actuación- a las reglas que se contienen en los apartados siguientes.

#### A) Sistema de compensación.

##### 1. Actuación en Junta de Compensación.

Las actuaciones urbanísticas bajo esta modalidad han de ajustarse a las bases contenidas en los Estatutos de la Junta.

Los Estatutos deben comprender cuando menos los contenidos previstos en el art. 166 R.G U.

##### 2. Actuación por el único titular de los terrenos.

Las actuaciones urbanísticas bajo esta modalidad precisan la presentación ante la Administración actuante de documento acreditativo de la asunción en firme por el propietario de los terrenos de los deberes establecidos en el art. 129. -LOUA.

#### B) Sistema de cooperación.

1. En las actuaciones urbanísticas por el sistema de cooperación, cuando fuera precisa la realización de reparcelación la transmisión del suelo de cesión obligatoria se verifica, conforme a lo dispuesto en el art. 102-LOUA, a virtud de la aprobación del proyecto de reparcelación, por lo que su documentación e inscripción registral se instrumenta de acuerdo con lo prevenido en el artículo 167-LOUA.

En otro caso, la cesión ha de verificarse - con constancia documental antes del comienzo de las obras.

2. Las Asociaciones administrativas previstas en el artículo 123.4-LOUA tendrán la consideración de entidades urbanísticas y su constitución se acordará por el Ayuntamiento a iniciativa propia o a instancia de

los propietarios de terrenos incluidos en las correspondientes unidades de ejecución. En el primer caso, la constitución de las asociaciones se impondrá a los propietarios y deviniendo obligatoria para los mismos.

El objeto primordial de estas asociaciones residirá en la colaboración con la Administración actuante en la ejecución de las obras de urbanización y, concretamente, en los aspectos a que se refiere el artículo 124 -LOUA, de modo que la Administración se limitará -en tales supuestos- a la fijación del montante total de las cargas de la urbanización a distribuir y de las cantidades a cuenta exigidas y a suscribir con las asociaciones los convenios de aplazamiento del pago de los gastos de urbanización cuando procedan.

C) Sistema de expropiación por concesión administrativa.

1. El objeto de la concesión administrativa en el sistema de expropiación comprenderá necesariamente la ejecución de las siguientes obras:

a) La totalidad de las de urbanización previstas en el Plan y en el correspondiente proyecto de urbanización.

b) Las de construcción de edificios destinados a servicios públicos que se determinen en las bases del concurso.

c) Las de construcción de los solares destinados a edificación privada en el Plan.

2. Las bases de los concursos para el otorgamiento de las concesiones administrativas habrán de expresar detalladamente el objeto de los mismos y los derechos y obligaciones de los concesionarios, de acuerdo con lo dispuesto en los arts.116-119.LOUA. y en la legislación general de expropiación forzosa.

### CAPÍTULO III

#### Normas de contenido de los planes de desarrollo

##### Sección 1.ª Planes especiales

Artículo IV.6. Criterios de desarrollo de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) y de Protección (PEP).

Los PERI y PEP serán desarrollados de acuerdo con los criterios de diseño establecidos por las PGOU para los ámbitos afectados; debiendo, en todo caso referirse los siguientes contenidos:

La unidad mínima afectada por el Plan Especial deberá ser definida por el propio Plan Especial fundamentadamente.

El equipamiento, los espacios libres, la red peatonal y los restantes elementos de la ordenación se relacionarán para lograr la necesaria articulación del tejido urbano siguiendo las directrices de estructura urbana que el PGOU establece.

Los usos colectivos y públicos deberán ser dotados de fácil acceso desde las vías principales, sin perjuicio de las demandas que puedan generarse por la incorporación de criterios de segregación de tráfico.

La edificación se definirá fundamentando su integración compositiva, volumétrica y funcional con los ámbitos en los que se integre.

##### Sección 2.ª Planes Parciales

Artículo IV.7. Criterios de Desarrollo de los Planes Parciales.

Los Planes Parciales serán desarrollados de acuerdo con los criterios de diseño establecidos en las PGOU para cada uno de los ámbitos afectados, debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

La unidad mínima afectada por el Plan Parcial será un sector completo de los definidos por las PGOU en suelo urbanizable.

El equipamiento, los espacios libres, la red peatonal y los restantes elementos de la ordenación deberán ser localizados y diseñados de forma que contribuyan a la articulación del tejido urbano siguiendo las directrices de estructura urbana que las PGOU establecen.

Será exigible que el viario que definan los Planes Parciales garantice, junto con el debido acceso a los usos y a los estacionamientos que se dispongan, el fomento del carácter que se asigna al área desde el PGOU.

Se situarán los usos colectivos y públicos garantizando su fácil acceso desde las vías principales.

Se deberá precisar el uso e incidencia de los ámbitos en los que recaigan afecciones de toda índole.

La edificación se definirá fundamentando su integración compositiva, volumétrica y funcional con los ámbitos en los que se integre

Artículo IV.8. Contenido.

Los Planes Parciales que se lleven a cabo, con independencia de las determinaciones que se recogen en el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento, así como de las señaladas en el artículo 46 R.P. para urbanizaciones de iniciativa particular, deberán incluir la documentación siguiente:



## A) Información Urbanística.

Plano de calificación del suelo referenciado a los planos oficiales de las presentes PGOU a escala 1/4.000 y 1/1.000.

Plano catastral a su escala correspondiente.

Plano topográfico de estado actual del territorio a escala 1/500, con curvas de nivel de metro a metro, indicación del nivel de los encuentros de los edificios con el terreno e información de la vegetación y arbolado existentes.

Plano parcelario con indicación de los nombres de los propietarios y superficie de cada uno de ellos en la base topográfica anterior.

Plano de información del estado actual de todas las instalaciones urbanas existentes con sus características técnicas y datos de dimensionamiento, así como tratamientos de suelos y usos, estado, características y épocas de construcción de las edificaciones existentes en el Sector objeto de planeamiento.

Información de la existencia y características de los sistemas de infraestructura del resto del Municipio a los cuales se deberán conectar las propias del Plan Parcial, con indicación de su capacidad o no de absorber el aumento originado por la ejecución del Plan Parcial.

## B) Memoria justificativa de la Ordenación.

Memoria justificativo-descriptiva de sus determinaciones, con referencia expresa al cumplimiento de todas las condiciones urbanísticas de las presentes Normas Urbanísticas, incluyendo cuadro de medición de superficies afectadas, volumen total posibilitado por ellas y volumen recogido en el Plan Parcial, con asignación de éste, según usos, aprovechamiento privado y para edificios de equipo urbano, unidades de ejecución y áreas edificables.

En particular se deberá justificar con el estudio técnico pertinente, la efectiva disponibilidad de la dotación precisa de abastecimiento de agua, así como de energía eléctrica, en función de las posibilidades de suministro de los mismos a través de las redes generales con las que enlazan.

La red de saneamiento debe estudiarse y justificarse en forma similar y referida a la capacidad de desagüe de la red general a la que se injerta. El mismo criterio se deberá seguir respecto al estudio y justificación de la red viaria y su empalme con la general municipal. Caso de ser Plan Parcial de iniciativa privada se deberá justificar la necesidad y conveniencia de la urbanización.

## C) Planos de Ordenación.

Plano de relación de la trama propuesta y la existente a escala 1/1.000.

Plano de edificios dentro y fuera de ordenación.

Plano de alineaciones, nivelaciones y rasantes de las vías, plazas y áreas en que se podrá desarrollar la edificación. Acotado a referencias fijas y superpuesto al topográfico base, con indicación de sus características y zonas de protección.

Plano general de ordenación y usos del suelo con concreción en cada área en que se puede desarrollar la edificación de los usos y volúmenes permitidos, respetando los indicados para cada Sector en las presentes Normas Urbanísticas y con indicación expresa de las áreas reservadas a la urbanización de centros culturales, templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público.

Plano general del sistema local viario rodado y peatonal, con referencia y diseño de las soluciones de enlaces con el sistema viario general municipal y a los aparcamientos subterráneos y de superficie. Se indicará el cumplimiento de los estándares previstos conforme el articulado correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas.

Plano de secciones del territorio, indicando niveles de vías y plazas, así como de los gálibos máximos del desarrollo posterior de las edificaciones en las áreas edificables.

Plano de nuevo régimen de propiedad de suelo previsto, con indicación de las áreas que quedarán de propiedad privada y de aquellas que se han de ceder gratuitamente urbanizadas al Ayuntamiento para equipo urbano y para la vialidad pública rodada o peatonal, en régimen de uso público.

Plano expresivo del Plan de Etapas previsto para la edificación y urbanización del Sector.

Plano de subdivisión en unidades de ejecución si procede.

Plano de características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que prevea el Plan Parcial, con indicación expresa de la solución de su empalme con las existentes del resto del territorio.

Plano de Parcelación futura conforme las Ordenanzas reguladoras al respecto.

## D) Ejecución del Planeamiento.

Evaluación económica de los costes de urbanización con indicación expresamente desarrollada de los costes de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua, energía eléctrica, alumbrado público, arbolado

y jardinería y cualquier otro servicio previsto en el Plan a través de un Avance de Presupuesto por partidas globales.

Así mismo en los costos de urbanización, se incluirán y expresarán las indemnizaciones procedentes por el derribo de cada una de las construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan Parcial y de los futuros Proyectos de Urbanización y Reparcelación si procede este último.

Desglose de los costes y beneficios de cada polígono de actuación, a fin de justificar la distribución de los beneficios y cargas de la urbanización.

Estudio económico-financiero de la ejecución del Plan con valoración de los costes totales –urbanización - edificación- y ponderación de la relación del coste de M2 de Suelo Urbanizado y del M2 de la ejecución de la edificación, con indicación del coste final total del metro cuadrado de edificación.

Criterios y sistemas de actuación propuestos para la ejecución del Plan.

Plan de Etapas y Plazos para la ejecución de las obras del proyecto de urbanización y de la edificación.

Se indicarán cuales son los criterios para definir las condiciones mínimas del estudio de la ejecución de las obras de urbanización a desarrollar en el Proyecto de Urbanización y conceder el Ayuntamiento licencia de obras a tales efectos.

Plan de Etapas y Plazos para la formación de las cesiones obligatorias y gratuitas de suelo urbanizado para calzadas rodadas, paseos peatonales y suelo para equipo urbano conforme los estándares e indicaciones del presente PGOU, en relación con el Plan de Etapas y Plazos de edificación y ejecución de la urbanización anteriormente citados.

Especificación de las áreas a urbanizar en cada polígono de actuación a través del expediente de Proyecto de Urbanización, así como de aquéllas comprendidas en las áreas edificables y que habrán de completar su urbanización definitiva a través de la ejecución conjunta con el proyecto de edificación correspondiente.

Caso de ser el Plan Parcial de iniciativa privada se completará este apartado, con los documentos determinados por el artículo 19 -LOUA.

E) Ordenanzas Regulatoras.

Ordenanzas de carácter urbanístico con indicación de usos de suelo y su delimitación. Asignación de edificabilidades a las diversas áreas edificables, y ocupación máxima y mínima permitidas.

Indicación de la parcelación del terreno asignado a las áreas edificables o a cada edificio, con expresión de la superficie que le corresponde a cada uno de ellos y que formará con él un todo indivisible. Ordenanzas para su posterior subdivisión en parcelas, con indicación de dimensiones y características de la parcela mínima admitida.

Ordenanzas expresivas de las determinaciones consideradas fundamentales propias del Plan Parcial y que no puedan ser modificadas a través de Estudios de Detalle; y de las que no se puedan modificar al amparo del artículo 15 -LOUA, no pudiendo estar comprendidas entre las modificables a través de Estudio de Detalle las Normas Urbanísticas del presente PGOU para cada Sector.

Ordenanzas para la definición de cada unidad de ejecución o área edificable a través de Estudio de Detalle, cuyo ámbito deberá abarcar «unidades urbanísticas completas». Entendiéndose como unidad urbanística mínima, la correspondiente a una manzana, la cual comprenderá un espacio susceptible de aprovechamiento urbanístico, rodeado por todos los lados de calles o espacios libres de uso o servicio público existentes o previstos en el Planeamiento.

Ordenanzas de carácter edificatorio. Deducidas por referencia a las de las presentes PGOU.

Ordenanzas particulares que se estimen precisas en cada caso.

Ordenanzas de composición específicas de elementos arquitectónicos, urbanísticos, espaciales y de vegetación y paisaje.

Artículo IV.9. Condiciones que deberán cumplir los Planes Parciales.

A) Alineaciones y rasantes del viario y la edificación.

El Plan Parcial determinará el trazado y perfiles del viario de acceso a los usos que establezca de acuerdo con los siguientes criterios:

- Se fomentará el trazado de un viario de circulación continua sin retrocesos evitando la utilización de fondos de saco de longitud excesiva o trazado complejo.

- Se garantizará la resolución de los conflictos entre viario, cerramientos y edificación con el fin de que éstos no produzcan obstrucciones visuales.

B) Acceso a los usos.

El Plan Parcial determinará el número máximo de puntos de acceso al viario principal en cada tramo de ese viario de acuerdo con su longitud.

Deberán separarse los puntos de acceso entre sí y de los cruces del viario principal con el fin de evitar acoplamientos en la circulación.

Los accesos a las parcelas se efectuarán preferentemente mediante la definición de viario secundario.

C) Características de los estacionamientos.

Además de las plazas de estacionamiento localizadas en el viario principal el Plan contemplará también la utilización del encintado del viario secundario de acceso como susceptible de utilización como estacionamiento, así como la producción de playas para tal fin. En éstas alternativas de estacionamiento deberá ponerse especial cuidado en la definición de sus características funcionales garantizando siempre su aspecto estético mediante el tratamiento de pavimentos y la introducción de arbolado y mobiliario urbano adecuado; tal atención deberá hacerse de forma que el uso no suponga una ruptura con el tratamiento ambiental del resto del área.

Por último se deberá prever el número de estacionamientos incorporable al interior de las parcelas, bien sea al aire libre o en espacios cubiertos, hasta alcanzar, como mínimo, la reserva total de plazas exigida por la legislación del Suelo.

D) Definición de la red peatonal.

La red peatonal deberá cumplir las siguientes condiciones:

Garantizar la accesibilidad entre los usos en recorridos reducidos.

Garantizar la continuidad de los recorridos peatonales entre áreas.

Las rampas que deban incorporarse a los recorridos de la red peatonal no superarán pendientes del 8%.

E) Condiciones adicionales.

Además de las condiciones mencionadas, los Planes Parciales especificarán:

- Parcelaciones de acuerdo con las prescripciones de la legislación del Suelo y sus Reglamentos.

- Reservas de suelo para espacios libres y deportivos de acuerdo con las previsiones de las Normas y lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

- Reservas de suelo para dotaciones y servicios de acuerdo con las disposiciones de la legislación del Suelo y sus Reglamentos.

- Ordenación de volúmenes de acuerdo con las prescripciones establecidas en las Ordenanzas de edificación de usos y los criterios enunciados en estas Normas.

- Las características y trazado de las redes locales de infraestructuras y servicios de acuerdo con las Normas de Urbanización y las redes principales del asentamiento.

- Condiciones de uso y edificación de las parcelas resultantes de acuerdo con las especificaciones de las presentes Normas.

- Plan de etapas de la edificación estableciéndose que deberán estar terminados todos los servicios, reservas y dotaciones cuando se encuentre realizada la edificación en un 60%.

- Regulación de las actividades a implantar en materia de protección del medio ambiente, y especialmente: contra ruidos y vibraciones de acuerdo con la Orden de 3 de septiembre de 1998 de la Consejería de Medio Ambiente; así como en la eventualidad de afección de cauces de acuerdo con lo previsto en los arts. 51 al 77, 126 al 127 y 136, zonas de servidumbre arts. 6 y 8, zonas de policía arts. 6 a 9 y 78 a 82, todos ellos del Reglamento del Dominio Público Hidráulico R.D. 849/96, de 11 de abril; y en materia de aguas superficiales y subterráneas y de vertidos, de acuerdo con el Reglamento del DPH y el Texto refundido de la Ley de Aguas.

### Sección 3.ª Estudios de Detalle

#### Artículo IV.10. Criterios de desarrollo de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle serán desarrollados dando cumplimiento a los criterios de diseño siguientes:

Salvo determinación expresa en contrario, la unidad mínima afectada por el Estudio de Detalle será la manzana, cualquier otra unidad de inferior tamaño deberá ser justificada fundamentadamente garantizando la innecesariedad de la inclusión del resto de la manzana.

El equipamiento, los espacios libres, la red peatonal, deberán ser elementos localizados y diseñados de forma que refuercen la articulación de las zonas inmediatas a la de ordenación de acuerdo con la definición que de la estructura del saneamiento concreta este PGOU.

Será exigible que el viario interior que definan los Estudios de Detalle garantice el acceso a los usos y los estacionamientos que se dispongan, fomentando el carácter que se asigne al ámbito desde este Plan.

Se situarán los usos colectivos y públicos garantizando su fácil acceso desde las vías principales.

La edificación se definirá fundamentando su integración compositiva, volumétrica y funcional con los ámbitos en los que se integre.

#### Artículo IV.11. Contenido.

Los Estudios de Detalle, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, deberán incluir la documentación siguiente:

A) Información Urbanística.

Se presentará plano de calificación del suelo en los planos oficiales de las presentes PGOU.

Una información gráfica y escrita exhaustiva, de los edificios existentes con sus alturas, pavimentación, vegetación, etc.

El topográfico de estado actual deberá presentarse a escala mínima de 1/200, con una definición clara y precisa del parcelario de la zona, relación de propietarios y superficie de cada uno de ellos.

La escala de redacción del Estudio de Detalle será de 1/200.

Plano de relación con la trama urbana existente en el 1/1.000 y 1/4.000 oficiales antes citados.

Plano parcelario y lista de propietarios afectados con su dirección y determinación de la superficie de cada parcela, en la escala de redacción del Estudio de Detalle.

B) Planos de Proyecto.

Indicación en planta, alzado y secciones de los diversos sectores edificables, a través de la definición de las alineaciones de fachada, con la adjudicación a cada uno de ellos de los volúmenes resultantes, a fin de servir de base para la justificación urbanística de los diversos Proyectos de edificación que desarrollen el Estudio de Detalle.

Un estudio cuidadoso del entronque de sus determinaciones de alineaciones, rasantes y de la totalidad de las instalaciones urbanas con las existentes, o con las modificaciones de las existentes que propongan para una mejor ordenación del suelo urbano a que afectan y de su entorno, con los esquemas y características de los servicios mínimos de urbanización definidos en las presentes Normas.

Plano de régimen de propiedad futura del suelo, con indicación de las parcelas de propiedad privada tras su ejecución, asignada a cada edificio o área edificable, así como de las parcelas a ceder para equipo y vialidad de uso y servicio público.

Plano general de calificación y uso de suelo.

Plano de alineaciones, nivelaciones y rasantes de vías rodadas, peatonales, plazas y espacios libres.

Plano general del sistema peatonal y del sistema viario interno al Estudio de Detalle, con referencias de los enlaces al sistema viario restante municipal y a los aparcamientos de superficie y subterráneos.

Secciones del territorio, indicando niveles de vías y plazas, así como los gálibos máximos del desarrollo posterior de las edificaciones en cada una de las áreas edificables.

C) Memoria descriptivo-justificativa.

Memoria descriptivo-justificativa de la solución adoptada, de su conveniencia, premisas, fines y objetivos del Estudio de Detalle, con una justificación expresa del volumen edificable a través de un cuadro de superficies y volúmenes y del cumplimiento de las presentes PGOU.

D) Ordenanzas.

Ordenanzas de carácter edificatorio de cada área edificable con referencia a las de las presentes PGOU

E) Condiciones de gestión y ejecución.

Estudio Económico-financiero de la financiación de la futura urbanización y su modo de ejecución, así como de la edificación y previsión sobre la futura conservación.

Compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador -si es el Estudio de Detalle de promoción privada- y el Ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios de los solares, con garantías de su cumplimiento y medios económicos de toda índole asignados al efecto en cumplimiento del artículo 105 de la vigente Ley del Suelo.

Plazos de ejecución de la urbanización y de la Edificación.

Plan de Etapas de la Urbanización y de la cesión urbanizada de los terrenos de uso y dominio público y de la Edificación.

Artículo IV.12. Condiciones que deberán cumplir los Estudios de Detalle.

A) Alineaciones y rasantes del viario y la edificación.

El Estudio de Detalle concretará el trazado y perfiles del viario de acceso a los usos previstos de acuerdo con los siguientes criterios:

- se garantizará un viario de circulación continua sin retrocesos evitando la utilización de fondos de saco de longitud excesiva o trazado complejo.

- se resolverán los conflictos entre viario y edificación con el fin de que ésta no produzca obstrucciones visuales.

B) Acceso a los usos.

Al viario principal sólo podrá accederse por un máximo de puntos que, en correspondencia con la longitud de este en cada tramo, determinará el Estudio de Detalle.

Deberán separarse los puntos de acceso entre sí y de los cruces del viario principal con el fin de evitar acoplamientos en la circulación.

Los accesos a las parcelas se efectuarán preferentemente mediante el viario secundario.

C) Características de los estacionamientos.

Además de las plazas de estacionamiento localizadas en el viario principal del Plan, se permite también la utilización del encintado del viario secundario de acceso a la edificación como estacionamiento, así como la producción de plazas para tal fin.

En estas alternativas de estacionamiento deberá ponerse especial cuidado en la definición de sus características funcionales garantizando siempre su integración ambiental mediante el tratamiento de pavimentos y la introducción de arbolado y mobiliario urbano adecuado; tal atención deberá hacerse de forma que el uso no suponga una ruptura con el tratamiento ambiental del resto del área.

Por último, se deberá prever el número de estacionamientos incorporables al interior de las parcelas, bien sea al aire libre o en espacios cubiertos, hasta alcanzar, como mínimo, la reserva total de plazas exigida por la Ley del Suelo y el presente PGOU.

D) Definición de la red peatonal.

La red peatonal deberá cumplir las siguientes condiciones:

Garantizar la accesibilidad entre los usos en recorridos reducidos.

Garantizar la continuidad de los recorridos peatonales entre áreas.

Las pendientes de las rampas que deban incorporarse a los recorridos de la red peatonal no superarán el 8%.

E) Condiciones adicionales.

Además de las condiciones mencionadas, los Estudios de Detalle concretarán las determinaciones de las PGOU en materia de:

- Parcelaciones de acuerdo con las prescripciones de la legislación del Suelo y sus Reglamentos.
- Reservas de suelo para espacios libres y deportivos de acuerdo con las previsiones de las Normas lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, y las previsiones del PGOU.
- Reservas de suelo para dotaciones y servicios de acuerdo con las previsiones de las Normas las disposiciones de la legislación del Suelo y sus Reglamento y las previsiones de el PGOU.
- Ordenación de volúmenes de acuerdo con las prescripciones establecidas en las ordenanzas de los usos y la edificación y los criterios enunciados en estas Normas.
- Las características y trazado de las redes locales de infraestructuras y servicios de acuerdo con las Normas de urbanización y las redes principales del núcleo urbano.
- Condiciones de uso y edificación de las parcelas resultantes de acuerdo con las especificaciones de las presentes Normas.

#### Sección 4.<sup>a</sup> Proyecto y normas de urbanización

Artículo IV.13. El Proyecto de Urbanización: Concepto y documentación.

A) Concepto, contenido y condiciones generales.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del presente PGOU (o las de Planes Especiales que lo desarrollen) en suelo urbano o de las propias de los Planes Parciales que se redacten para suelo urbanizable. El carácter integral del Proyecto de urbanización se refiere o bien al ámbito de actuación -que será como mínimo más reducido que el de sector pero desarrollando todas las infraestructuras que especifica el art. 69 del R.P.

2. Se incluirán en el proyecto las obras de pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras, de distribución de energía eléctrica en alta y baja tensión, teléfonos, alumbrado público, red de abastecimiento de aguas potables y de riego, hidrantes, evacuación de agua pluviales y residuales, y proyecto de arbolado y jardinería de espacios libres con sus correspondientes servicios. Incluirá también la ejecución de obras exteriores necesarias que pueda exigir el ámbito objeto de actuación para su normal funcionamiento, resolviendo los posibles déficit, generados en los sistemas generales de infraestructuras de la ciudad por razón del incremento en la demanda que puede suponer la actuación.

1. Índice general y visados: Índice general de la documentación que integra el Proyecto, con nombre y dirección del facultativo o facultativos responsables de su redacción y visado del Colegio o Colegios oficiales, junto con la firma del promotor.

2. Características del planeamiento: Especificación de las características relevantes del Plan, Norma o Estudio de Detalle que constituye base del proyecto de urbanización.

3. Descripción de los servicios y sus características: Descripción de los servicios cuya implantación se prevé con especificación de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.

4. Orden de ejecución: Orden de realización de las obras en función del Plan de Etapas previsto en el Plan o Norma, o del que, en su caso, se establezca en el propio proyecto.

5. Adaptación técnica del planeamiento: Justificación de la adaptación de las previsiones del Plan a las condiciones técnicas de realización de las obras, con planos descriptivos suficiente para tal justificación.

6. Plazo y forma de ejecución: Plazo de ejecución de las obras y forma de contratación y ejecución previstas.

7. Requisitos de la iniciativa privada: En los supuestos en que la tramitación del proyecto sea de iniciativa particular, la Memoria deberá contener lo requerido del artículo 19.a -LOUA, y ello de acuerdo con lo determinado en el apartado C) siguiente de este artículo.

8. Resumen del presupuesto: con indicación del importe total de cada uno de los proyectos específicos y expresiones de la suma total resultante.

9. Revisión de precios: Procedimiento de revisión de precios que se acomodará a las disposiciones legales sobre la materia.

10. Plazo para el comienzo de la edificación: Plazo y condiciones mínimas de las obras de urbanización para que puedan iniciarse las de edificación. Se establecerá el modo y momento en que cumpliendo el resto de las Normas urbanísticas podrá concederse licencia y acometerse las obras de edificación, asegurando un mínimo de obra de infraestructura básica ya ejecutada.

11. Medidas de protección ambiental: Medidas para evitar o minimizar la emisión de polvo en suspensión procedente de las obras de urbanización y para la conducción de tierras y materiales sobrantes a vertederos controlados. Previsión de zonas de ubicación de contenedores para recogida selectiva de residuos sólidos y medidas de gestión de residuos tóxicos o peligrosos resultantes de las actuaciones, de acuerdo con la legislación vigente. En la implantación de actividades industriales y en lo relativo a ruidos y vibraciones se estará a lo dispuesto en el Reglamento de la Calidad del Aire Decreto 74/1996 de 20 de febrero y demás normas complementarias. Medidas que garanticen que: 1.º Las áreas de espacios libres y accesos independiente proyectados por el planeamiento de desarrollo se ejecuten para evitar molestias a la población. 2.º Las actividades que pretendan implantarse encuadradas en los Anexos 1.º y 2.º de la Ley 7/94 de Protección Ambiental se sometan al trámite de Prevención Ambiental preceptivo.

3. Con independencia de los proyectos de urbanización podrán redactarse y aprobarse de acuerdo a la Ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de este PGOU, pudiéndose referir a obras menores y parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

4. En ningún caso los proyectos de urbanización o de obras ordinarias podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones.

5. Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto del autor del proyecto.

6. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las determinaciones propias del planeamiento que desarrollen (global, pormenorizada o detallada) sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras.

7. Cuando la adaptación suponga la alteración de las determinaciones de el PGOU en lo que se refiere a ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto deberá tramitarse y aprobarse previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del citado planeamiento. Si la alteración afecta a determinaciones detalladas será suficiente la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

B) Documentación exigida para los proyectos de urbanización.

La redacción de los proyectos de urbanización, se realizará según lo dispuesto por la LOUA en su Título IV Capítulo 1 Sección 6.ª Los Proyectos de Urbanización art. 98.3. En todo caso, el proyecto de urbanización estará integrado por los documentos siguientes:

a) Planeamiento del que deriva.

Plano de situación a escala no inferior a 1/2.000, cédula urbanística, en su caso, o información en copia oficial de los documentos del PGOU, Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle aprobados definitivamente que definan la ordenación que se desarrolla, con expresión de los límites del proyecto de urbanización, ordenación, usos y demás información que se considere necesaria para justificar su contenido.

b) Información cartográfica

Información topográfica incluyendo plano altimétrico del área de actuación, con expresión del estado actual, situación y características de las instalaciones, servicios urbanos. Se establece una escala mínima de 1/500, recomendándose 1/200; la oficina técnica municipal queda facultada para precisar este extremo, en función de las características técnicas del Proyecto de Urbanización correspondiente.

## c) Memoria de cada obra o servicio

Cada clase de obras o servicios constituirá un capítulo independiente que contendrá:

1. Memoria: Memoria descriptiva y justificativa detallando los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan y como anexos, certificados justificativos de que dispondrán del caudal de agua potable y potencia eléctrica necesaria, expedidos por las empresas suministradoras en su caso. Se incluirá preceptivamente un plan detallado de las obras a realizar, fijando tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases.

2. Planos: Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.

3. Presupuesto: Presupuestos con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios, y presupuesto general.

4. Pliego de Condiciones: Pliego de Condiciones Técnicas y Económico-Administrativas que regirán en las obras o instalaciones.

Todos los elementos citados deberán ajustarse a las instrucciones que para los mismos fije el Ayuntamiento en desarrollo de los presentes criterios y de las condiciones mínimas para los proyectos de urbanización que se indican en los artículos siguientes.

## d) Memoria resumen del proyecto.

Además de la documentación de los capítulos independientes de cada servicio, deberá redactarse una Memoria resumen del Proyecto en la que se incluya un Plan de etapas de la edificación estableciéndose que deberán estar terminados todos los servicios, reservas y dotaciones cuando se encuentre realizada la edificación en un 60%.

## C) Condiciones y requisitos para la redacción de proyectos de iniciativa privada.

En el caso de que los proyectos de urbanización sean de iniciativa particular se completará el expediente con los documentos exigidos por el artículo 19 LOUA. según la relación siguiente:

1. Memoria justificativa: Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

2. Relación de propietarios: Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.

3. Ejecución de las obras: Previsiones sobre el modo de contratación y ejecución de las obras de urbanización y con indicación de los medios económicos de toda índole que aportará el promotor.

4. Conservación de las obras: Previsiones sobre el sistema de conservación de dichas obras, tanto hasta el momento en que tengan lugar las cesiones previstas en el Plan o Norma que sirve de base al Proyecto, como con posterioridad en su caso, a dichas cesiones.

5. Compromisos: Texto de los compromisos que el promotor y en su caso los adquirentes de parcelas o edificaciones, adquirirán frente al Ayuntamiento y órgano urbanístico competente de la aprobación definitiva del proyecto en relación a:

a) Cesiones de espacios libres públicos.

b) Conservación de la urbanización.

c) Cumplimiento de las etapas previstas en la ejecución de las obras de urbanización.

d) Asunción de las obligaciones dinerarias que en su caso procedan, según el sistema de actuación aplicable al Plan o Norma que se ejecuta.

6. Garantías: Sistema de garantías de cumplimiento de la obligación de conservación a que se refiere la letra b) del número anterior.

7. Fianza: Formas de presentación de la garantía del 25% del valor de los terrenos a urbanizar para el caso de incumplimiento de la obligación de ejecución de obra urbanizadora dentro de los plazos previstos en el preceptivo plan de etapas a que se refiere la letra c) del número 5 de este artículo. A tal efecto deberá determinarse por el promotor del proyecto el valor de la superficie a urbanizar a efectos de fijar el importe de la garantía.

8. Medios económicos: Medios económicos de toda índole.

Plazos de garantía: Plazos de garantía de las obras. De acuerdo con el programa de ejecución de las obras se establecerá el plazo de garantía de las mismas indicándose, en su caso, las posibles recepciones por sectores. El plazo de garantía será como mínimo de dos años contados a partir de la fecha de recepción definitiva de la cual se levantará su oportuna acta, fechada y firmada por el Director o directores de las obras con la conformidad del Promotor.

D) Condiciones y requisitos adicionales para la redacción de proyectos.

a) Conducciones en vacío para ampliaciones.

Los proyectos deberán prever junto a las conducciones necesarias para los diferentes servicios urbanos, un conducto de PVC de diámetro 110 mm. a situar bajo el acerado y dos tubos en los cruces de calzada.

## b) Instalaciones especiales.

Para las instalaciones especiales o no previstas en las presentes ordenanzas, que deban ser incluidas en los proyectos, las condiciones de diseño y ejecución además de a la Normativa General se atenderán a las especificaciones que los Servicios Técnicos Municipales y a las correspondientes de las empresas suministradoras.

## c) Medidas de seguridad en obras que se realizan en vías públicas.

- deben señalizarse para evitar todo riesgo de accidentes.
- la señalización incluirá los elementos auxiliares con el fin de evitar riesgos.
- la señalización deberá dar respuesta a las condiciones de personas discapacitadas.
- la señalización se ajustará al Código de Circulación vigente.
- no se situará más de una señal reglamentaria por poste y al menos a 1 m del suelo.
- en su caso se incluirá bajo la señal indicaciones suplementarias grabadas en placa rectangular.
- la señal «peligro de obras» se incluirá en todos los casos.
- se instalarán vallas estables (de al menos 1 m de alto y 0,8 de ancho) frente al área restringida.
- las vallas serán continuas y situadas a más de 0,5 m del perímetro de acopios, zanjas, etc.,
- las vallas estarán sólidamente instaladas de forma que no puedan ser desplazadas.
- las vallas estarán dotadas de luces rojas que emitan destellos luminosos todo el día.
- la instalación de andamios dejará paso de circulación de viandantes de al menos 1 m.
- se dispondrán planchas de ancho de al menos 1 m, bien adosadas para cruzar zanjas,
- para asegurar visión nocturna las señales serán claramente visibles y las vallas reflectantes.
- limitación progresiva de velocidad en escalones máximos de 20 km/hora.
- en caso de desvío obligado se señalizará este por medio de carteles y flechas a seguir.
- el ancho de calle de tráfico de sentido único no será menor 3 m.
- el ancho de calle de tráfico de doble sentido no será menor 6 m.
- la obra deberá ser comunicada a la Policía Municipal, veinticuatro horas antes de su inicio.
- en las obras debe mantenerse el paso de peatones con ancho no menor de 0,7 m.
- los pasos junto a zanjas de más de 1m. se distanciaran 1 m dotándose de pasamanos.
- cuando el paso deba ir por calzada se protegerá este mediante vallas.
- la ubicación de contenedores de obra será autorizada por los Servicios Municipales.

## d) Medidas frente a impacto ambiental.

Los Proyectos de Urbanización adoptarán medidas deducidas de las causas de impacto ambiental, destinadas a atenuarlos o suprimirlos, los presupuestos deberán incluir la valoración de las unidades de obra previstas a tales fines.

## e) Medidas en materia de aguas.

e.1). De cara a minimizar el impacto que genera el sellado del suelo sobre la recarga de las masas de aguas subterráneas existentes en el término municipal los proyectos de urbanización, los proyectos de obra de urbanización de espacios libres públicos y los proyectos de edificación derivados con incidencia en espacios no edificados, incluirán en el tratamiento de espacios libres de parcela la utilización de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario. Esta medida será de aplicación en todos los espacios libres.

e.2). Igualmente, con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo en las zonas ajardinadas se favoreciera la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Sin perjuicio de estas previsiones generales, se establecen los siguientes mínimos orientativos para los elementos siguientes:

- a) En las aceras de ancho superior a 1,5 m: 20% como mínimo de superficie permeable.
- b) Para bulevares y medianas: 50% como mínimo de superficie permeable.
- c) Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35% como mínimo de superficie permeable.

e.3) Los proyectos de urbanización incorporarán medidas para la prestación de los servicios urbanos de abastecimiento de forma que quede asegurada una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua y la funcionalidad, economía y eficacia de las redes de infraestructuras.

e.4) El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento propuestos por el planeamiento se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. El dimensionado de las conducciones del nuevo ámbito, su acometida y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico sin previa depuración. Se deberá aportar las características básicas de los elementos de la red desde el punto de conexión hasta el emisario a la EDAR.

e.5) Cuando la dimensión de la actuación, o la suma de actuaciones así lo aconseje, se recomienda para reducir la carga contaminante en la entrega de las primeras aguas de lluvia la instalación de tanques



de tormenta. En caso de desarrollos industriales será obligatoria la implantación de los citados tanques de tormenta, con conexión a la red de saneamiento y a la estación depuradora para estas primeras lluvias. El volumen del tanque de tormenta se dimensionará para que como mínimo absorba una lluvia de 20 minutos de duración y con una intensidad de 10 litros por segundo y hectárea.

e.6) Las EDAR proyectadas para los núcleos urbanos consolidados se concebirán de acuerdo con su carga contaminante, y contarán con su correspondiente autorización de vertido, en todo caso deberán cumplir esta exigencia previo al otorgamiento de la licencia de ocupación de cualquier nuevo desarrollo urbanístico del núcleo.

e.7) En el caso de que la EDAR prevista en el punto anterior no estuviese aún ejecutada, los nuevos crecimientos que se contemplen en el planeamiento urbanístico deberán disponer previo al otorgamiento de la licencia de ocupación, de forma transitoria, de EDAR propia en correcto funcionamiento y con su correspondiente autorización de vertido, al menos, para depurar las aguas residuales en ellos generadas.

e.8) Respecto a las plantas de tratamiento de aguas residuales urbanas, su tipo de tratamiento será acorde a los caudales de aguas residuales, a la carga contaminante recibida y a la zona de vertido del efluente depurado, de acuerdo a lo dispuesto en la Directiva 91/271/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas. Para las nuevas instalaciones de depuración se deberá indicar el punto de vertido, volumen anual y punta y características principales del vertido (DB05, DQO, sólidos en suspensión, nitrógeno y fósforo total).

e.9) En los desarrollo para la instalación de industrias se determinarán las normas de vertidos aplicable al mismo, el tipo de industria, carga contaminante equivalente y nivel máximo de sustancias peligrosas específicas y/o prioritarias definidas por la Decisión núm. 2455/2001/CE del Parlamento Europeo y el Consejo, de 20 de noviembre de 2001, por la que se establece la primera lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la Directiva 2000/60/CE marco de aguas. Dependiendo de las características de las citadas instalaciones industriales será necesario que se prevea una depuración propia de las aguas residuales generadas por las mismas o bien de sistemas de tratamiento previos que reduzcan la carga contaminante del efluente que llega a la depuradora.

#### Artículo IV.14. Normas para el desarrollo de la urbanización.

Con el fin de garantizar el desarrollo de la urbanización en los términos establecidos en el PGOU, se redactará, donde proceda, el correspondiente Proyecto de Urbanización, el cual, para conseguir una deseable homogeneidad, así como la calidad adecuada de las redes de infraestructura, y sin perjuicio de lo previsto en el art. 25 LOUA, deberá redactarse de acuerdo con las especificaciones que se señalan a continuación:

##### A) Viales.

##### a.0. Definición y clasificación de las vías.

Con el PGOU se establece la siguiente jerarquización (en función de su especialización) de las vías de tráfico rodado:

##### - 1. Carreteras y enlaces nacionales.

Constituyen los elementos de comunicación que soportan los tráficos de carácter nacional, provincial o comarcal. Su proyecto y construcción compete a la Administración Central o Autónoma y, en su caso, a la Diputación Provincial.

##### - 2. Red arterial o primaria.

Es la red viaria principal del municipio constituida por el conjunto de accesos radiales que conectan con la red nacional de carreteras por sus circunvalaciones exteriores y por los tramos de vías de penetración que, articulados con la red nacional, tienen continuidad con la secundaria.

Los accesos radiales suponen ejes de relación de la ciudad con el resto del territorio en tanto que las circunvalaciones establecen una continuidad de los itinerarios nacionales, y distribuyen los tráficos exteriores con origen o destino en la ciudad. Su diseño, como arteria de gran capacidad con doble calzada y dos carriles en cada sentido, es de responsabilidad compartida entre el Ayuntamiento y la Administración central o Autónoma. La financiación y ejecución de estas vías serán objeto de acuerdo entre ambas partes.

##### - 3. Distribuidores secundarios.

Desde el punto de vista del tráfico rodado esta red complementa a la primera y su función es la de conectar las áreas residenciales, industriales o terciarias entre sí o con la red principal. Está constituida por el conjunto de vías urbanas que, además de soportar las relaciones entre zonas en el interior de la ciudad, recogen los flujos de tráficos que, procedentes de núcleos menores de la comarca, penetran por carreteras comarcales, provinciales o municipales. Su diseño y ejecución son de responsabilidad municipal.

##### - 4. Distribuidores locales.

Red constituida normalmente por vías incluidas en distritos o sectores de la ciudad y que conectan los flujos circulatorios internos con la red de distribuidores secundarios. Su diseño, construcción y reserva de suelo

son responsabilidad de los promotores de las distintas unidades. Cuando en el diseño de estas vías se afecte a dos o más polígonos áreas de reparto de la ciudad conjuntamente, existirá responsabilidad municipal.

- 5. Vías de acceso.

Son las que dan acceso inmediato y directo a las edificaciones o parcelas edificables a las que están íntimamente ligadas en el diseño. Su reserva y construcción son normalmente responsabilidad de los promotores de las edificaciones.

a.1. Calzadas y aparcamientos.

El proyecto y construcción de las zonas de calzada reservada a la circulación de vehículos se ejecutará de acuerdo con lo indicado en la Instrucción de Carreteras del Ministerio de Fomento para tráfico tipo T-1 o la vigente en caso de sustitución de ésta.

Los materiales a emplear y las condiciones de ejecución serán las definidas en el Pliego General de Condiciones PG-3 o, en caso de sustitución del mismo, del vigente en cada momento en la normativa española.

La construcción de dicho firme será completa desde la iniciación ya que precisamente en los períodos de construcción es cuando se da una de las mayores frecuencias de tráfico pesado.

En las zonas dedicadas a aparcamientos de vehículos el firme a emplear será el correspondiente a arceles de la citada Instrucción, pero la capa de rodadura será igual a la empleada en la calzada para resistir las tracciones de arranque y frenada de los vehículos.

El ancho de los carriles de circulación de vehículos será el determinado en el apartado a.5.

El ancho de las bandas de aparcamientos se hará de 2 m si el aparcamiento es en línea y de 5 m si el aparcamiento es en batería.

Los comienzos y finales de aparcamientos en cada tramo de calzada deberán estar protegidos por bordillos.

En la unión de aparcamiento o calzada con aceras peatonales se dispondrán bordillos de tipo no montable. Estos bordillos llevarán como norma general adosada una cuneta de 0,50 cm.

Los viales estarán peraltados hacia los bordes para facilitar la escorrentía del agua de lluvia.

La definición geométrica de plantas y perfiles de los viales se ejecutará de acuerdo con las recomendaciones al efecto de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento

En todas las zonas de intersección de calles, plazas o puntos singulares será necesario ejecutar el estudio de las curvas de nivel de la superficie final en función de los perfiles longitudinales y los peraltados adoptados.

De este estudio se deducirá la necesidad de colocación de arquetas y sumideros en todos los puntos bajos para evitar la formación de charcos permanentes.

En todos los puntos bajos del perfil longitudinal se efectuará el mismo estudio definido anteriormente.

La definición geométrica de los bordes de calzadas e isletas cumplirá las recomendaciones de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento para el Proyecto de Intersecciones en zonas urbanas.

No se permitirá la ubicación de arquetas y tapas de registro en las zonas de calzadas reservadas a la circulación de vehículos.

En los accesos a garajes de vehículos se ejecutarán vados de acuerdo con el diseño contenido en la Ordenanza de Circulación, cumpliéndose las disposiciones de la misma.

Será obligatoria la instalación de áreas de carga y descarga debidamente delimitadas y señalizadas cerca de las áreas comerciales y en el resto una cada 1,5 ha como mínimo.

a.2. Sendas peatonales.

Las sendas peatonales, incluidas en ellas las aceras, tendrán una dimensión mínima de 1,50 m las secundarias, y 3 m las principales. La ejecución de las sendas se efectuará con enlosados naturales o artificiales, debiendo dimensionarse de forma que por ellas puedan disponerse con preferencia las canalizaciones de los servicios urbanos.

La unión de sendas peatonales a través de las calzadas de vehículos se efectuará por medio de pasos de peatones convenientemente señalizados y protegidos por semáforos o marcas viales.

Las sendas peatonales, en sí o a través de las calzadas de vehículos, deberán estar diseñadas para que sean totalmente transitables por minusválidos, coches de niños, carros, etc., estableciéndose los oportunos vados en los bordillos.

a.3. Pistas ciclistas.

Se aconseja el diseño de pistas para bicicletas en los siguientes casos:

- Unión de zonas comerciales o culturales con viviendas alejadas.
- Circuitos de paseo compatibles con peatones en las zonas verdes o de recreo.
- Pequeños itinerarios junto a los parques infantiles para las bicicletas o triciclos de niños.

En las zonas comerciales o culturales se establecerán zonas de aparcamiento con amarres de medios por cadenas, debiendo situarse en zonas de buena visibilidad o vigiladas.

Los carriles de bicicletas serán de 2,5 a 3 m (3 a 3,5 m con las bandas de servicio) de ancho y el pavimento será rígido y uniforme.

a.4. Señalización y regulación de tráfico, publicidad exterior.

Será de obligado cumplimiento la Ordenanza de Circulación vigente en el Ayuntamiento en el momento de redacción del proyecto o de ejecución de las obras.

No se permitirá la fijación de carteles, colocación de soportes ni, en general, manifestación de actividad publicitaria en curvas, cruces, cambios de rasante, confluencias de arterias y, en general, tramos de carreteras, calles o plazas, calzadas y pavimentos, en que se pueda perjudicar o comprometer el tránsito rodado o peatonal.

No se utilizarán en el anuncio sustancias reflectantes ni colores de alta intensidad o composiciones que puedan inducir a confusiones con señales de tráfico.

Cuando los anuncios o rótulos vayan adosados a la pared su saliente no sobrepasará las normas fijadas para vuelos y salientes por el Ayuntamiento en las Ordenanzas de la Construcción y especiales para la vivienda.

En cualquier caso se prohíbe cualquier publicidad a una distancia inferior a la mitad de la anchura existente entre la fachada de los edificios y el bordillo de la acera o, en su caso, del borde de la calzada.

En las medianas y áreas sin edificación, la prohibición de instalar publicidad alcanza a una distancia de 6 m del borde de la calzada.

Se prohíbe la publicidad asociada a las señales de tráfico o indicadoras de calles o lugares de interés.

Las señales orientativas de establecimientos comerciales a establecer en la vía pública no indicarán el nombre del establecimiento si no el nombre genérico de la actividad que se ofrece de acuerdo con las normas indicadas en la Ordenanza Municipal.

a.5. Disposición de servicios en aceras y calzadas.

- Todos los servicios a excepción de la red de saneamiento deberán trazarse y discurrir bajo aceras o red viaria peatonal y el saneamiento, en caso de existir bandas de aparcamiento, bajo éstas.

- En calles con anchos superiores a los 15 m las redes de servicio se desdoblaron, para cubrir las necesidades de abastecimiento sin cruces de calzada para acometidas.

- El ancho mínimo de acera será de 3 metros cuando deba acoger los servicios básicos de suministro de energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y alumbrado público.

- En aceras de menor dimensión, o calles de ancho inferior a 15 m se repartirán las redes entre las dos aceras, disponiendo en una de ellas red de energía eléctrica, alumbrado público, comunicaciones y vacío y en la otra la telefonía, gas natural, vacío y abastecimiento de aguas.

- La posición relativa en planta de las redes con respecto de la línea de fachada será: energía eléctrica, telefonía, distribución de agua, alumbrado público y saneamiento. El prisma más próximo a línea de fachada dejará un espacio o banda libre entre él y dicha línea de, al menos, 15 cm.

- Los cruces entre redes para acometidas y en encuentros de calles permitirá mantener las posiciones relativas y distancias de seguridad fijadas por las Normativas específicas correspondientes, y la distribución de menor a mayor profundidad será: alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y saneamiento.

- No se dispondrá otra red bajo los alcorques o a menos de 1 m del eje de los árboles que la de riego.

- Se establecerá un código de colores para diferenciar los diversos servicios:

- Las tapas de las arquetas serán de fundición y antideslizantes.

Tabla Estándares para viales

ESTANDARES DE DISEÑO	DISTRIBUIDORES PRIMARIOS (Red arterial)	DISTRIBUIDORES SECUNDARIOS (Vías arter.)	DISTRIBUIDORES LOCALES (Colectores-Distribuidores)	VIAS DE ACCESO
Número de carriles	Doble calzada con 2 carriles en cada sentido	Doble calzada con 2 bandas	Calzada única con 2 bandas	Calzada única con 2 bandas
Anchura de los carriles en metros	3,50 m (mínimo)	3,50 m (mínimo)	3,50 polígonos industriales. 3,00 áreas centrales	3,00 áreas ind. y comerciales. 2,50 m áreas residenciales.
Anchura de aceras en metros	mínimo 5 m si hay árboles u otros elementos mínimo 3,00 m caso normal	mínimo 3,00 m.	2,70 m industriales. 1,80 m residenciales.	mínimo 1,50 m.
Reservas de suelo en áreas consolidadas.	Más de 40 m.	30 a 40 m.	18 a 25 m.	8 a 15 m.

ESTANDARES DE DISEÑO			DISTRIBUIDORES PRIMARIOS (Red arterial)	DISTRIBUIDORES SECUNDARIOS (Vías arter.)	DISTRIBUIDORES LOCALES (Colectores-Distribuidores)	VIAS DE ACCESO
Anchura mínima de mediana de reserva central en metros			1,50 m.	-	-	-
Velocidad específica (km/h.)			80 km/h.	65 km/h.	50 km/h.	30 km/h
Velocidad media (km/h.)			60 km/h.	50 km/h.	35 km/h	24 km/h
Separación entre intersecciones.			500 m.	210 m.	90 m.	60 m.
Distancia de visibilidad en las intersecciones, en metros			105 m.	90 m.	90 m.	60 m.
Distancia de visibilidad de curvas verticales.						
Valores de K (m)			mínimo 1.400	1.250 m	760 m	260 m
Valores de L (m)			60 m.	36 m.	30 m.	21 m.
Radio mínimo del borde interior del pavimento en intersecciones urbanas			35 m.	12 m.	12 m.	7 m.
Radio horizontal mínimo	Peralte	3-4%	500	300	150	75
		6-8%	300	190	108	48
Radio horizontal mínimo	Peralte	3-4%	260	170	80	35
		6-8%	230	150	70	30

K = Parámetro de la parcela y radio de curvatura en el vértice.

L = Longitud de la curva del acuerdo en m.

## B) Abastecimiento y distribución de agua.

### b.0. Generalidades.

Se incluyen en este apartado las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de la red de distribución de aguas potables. Para las restantes obras de captación, conducciones troncales, grandes depósitos urbanos y estaciones de tratamiento que puedan integrarse en algún proyecto de urbanización, se seguirán la normativa y directrices que determine el servicio municipal de Aguas.

#### b.1. Condiciones que deben cumplir las redes para abastecimiento de aguas:

El abastecimiento y distribución de agua potable se diseñará con los siguientes datos básicos:

Áreas de vivienda:	500 lt/hab./día
Áreas de industria:	300 lt/hab./día.
Áreas de comercio y oficinas:	70 lt/hab./día.

En el consumo máximo para el cálculo de la red están incluidos los caudales correspondientes a riego y prevención de incendios. El número de habitantes previstos se obtendrá calculando 3 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

- Para las zonas industriales y terciarias se justificarán debidamente los caudales previstos, debiéndose considerar a efectos de cálculo que los caudales punta no serán inferiores a 2 litros/segundo/ha.

- En parques, jardines, espacios libres, paseos, etc., las instalaciones serán suficientes para un consumo mínimo diario de 50 metros cúbicos por ha.

- El consumo máximo resultará de multiplicar el consumo diario medio por un coeficiente mínimo de 2,4.

- De estos cálculos quedarán excluidas todas aquellas arterias que tengan función de transporte, además del propio abastecimiento.

- En zonas consolidadas o semiconsolidadas se tomarán como referencia los valores antes indicados.

El diseño podrá contener depósitos reguladores intermedios en las condiciones previstas en la regulación vigente. En este caso deberá asegurarse el consumo como mínimo de 1 día y la presión suficiente para abastecer los puntos más altos de la zona a servir.

Las conexiones con la red principal serán en los puntos definidos en este PGOU y con las dimensiones geométrica así mismo indicadas.

En el abastecimiento de agua deberán cumplirse las normas contenidas en el Reglamento del Servicio de Aguas.

Los materiales a emplear en toda la red deberán estar homologados y aprobados por el Servicio, sin cuyo requisito previo no será aprobado el Proyecto.

b.2. Bocas de riego e hidrantes.

En las zonas de parques, jardines y espacios libres se establecerán instalaciones de riego suficientes para un consumo mínimo diario de 10 m<sup>3</sup> por ha. La localización de las bocas de riego será tal que sus áreas funcionales, medidas de acuerdo con la presión de la red, cubran el espacio a servir.

Para el riego de las calzadas se establecerán las bocas de riego suficientes de acuerdo con la presión de la red para que con manguera de 15 m puedan alcanzarse todos los puntos de las mismas.

En el diseño de los sumideros se tendrá en cuenta facilitar el riego y limpieza de cunetas por agua corriente en las mismas.

Se utilizarán los hidrantes que determina el apartado 2.4 del Apéndice 2 de la NBE CPI-96.

b.3. Características principales de la red.

- Se constituirán como mallas cerradas, adaptadas al trazado de las calles, tanto para la ampliación de las redes existentes como para las de nueva planta, siempre que sea posible. Las arterias de estas mallas tendrán tomas en dos puntos distintos al objeto de disponer de suministro en caso de avería. Los ramales interiores podrán ser ramificados.

- Las conducciones discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. Sólo en la circunstancia excepcional de imposibilidad, se establecerá la servidumbre correspondiente en documento público.

- Las redes para riego de zonas verdes deberán ser independientes de las de abastecimiento debiendo preverse la instalación del correspondiente contador en el inicio de las mismas.

- Características de los conductos.

a) De forma general todas las conducciones serán de fundición modular (dúctil) y sólo excepcionalmente podrá colocarse otro tipo de tuberías, con la aprobación expresa del Servicio Municipal de Aguas.

b) Para todas ellas regirán las prescripciones vigentes para tuberías de Abastecimiento de Agua del Servicio Municipal de Aguas, especialmente en lo concerniente a características de fabricación, rugosidad, diámetro y espesores, resistencias, presión de trabajo, pruebas y uniones de acueductos.

c) Las acometidas se ejecutaran con tubería de polietileno alimentario de alta densidad.

b.4. Otras características de la red.

- Deberá definirse las disposiciones de todos los elementos en la red justificándose su misión en el conjunto funcional y de seguridad.

- Todas las piezas especiales deberán ser de fundición dúctil y aquéllas que no existan en el mercado se fabricarán en chapa de acero A-42, de doce milímetros de espesor y pintado con un espesor de 300 micras (4 manos) y antes de su colocación deberán ser aprobadas por el Servicio Municipal de Obras.

- Como norma general se dispondrán válvulas de cierre en todos los ramales de salida de un nudo, además de las que tengan que intercalarse atendiendo a los criterios de funcionalidad y explotación. Las válvulas de cierre serán de compuerta hasta diámetro de 200 mm. Para mayores diámetros serán de mariposa.

- Las válvulas serán de cuerpo de fundición dúctil, mecanismo de acero inoxidable, indicador de posición y en cualquier caso, tanto la marca, modelo y calidad deberán ser previamente aceptadas por el Servicio Municipal de Aguas.

- Se dispondrán bocas de riego en todos los cruces de calles y cada cincuenta metros, siendo del modelo normalizado por el Servicio Municipal de Aguas.

- Cada válvula llevara incorporado un carrete telescópico con el fin de facilitar su desmontaje una vez instalado. Las válvulas de mariposa llevarán desmultiplicador y todos los accesorios previstos para su motorización y accionamiento por telemando.

- Los hidrantes se conectarán a la red con conducto independiente y serán del tipo homologado por los Servicios Técnicos Municipales. Se situarán en lugares fácilmente accesibles al citado servicio y debidamente señalizados.

- Acometidas. Durante las obras de ejecución de la urbanización sólo se podrán instalar las acometidas de edificios que cuenten con licencia municipal, debiendo presentar en la Compañía suministradora de agua un plano en el que estén suficientemente acotadas, para obtener la aprobación de su instalación. Se construirán según las normas del Servicio Municipal de Aguas, con válvulas previamente precintadas por ella.

- Depósitos, impulsiones y grupos de bombeo. En aquellas zonas donde la red existente no disponga de 1,5 kg/cm<sup>2</sup> de presión sobre el punto superior de las edificaciones futuras, construirán depósitos a cota suficiente para obtener dicha presión. En caso de zonas de pequeña entidad se podrá utilizar grupo de presión de velocidad con regulador de frecuencia, con dos bombas de uso alternativo, conectado a la red general. La alimentación de los depósitos se hará con impulsiones instaladas en casetas que contarán con doble equipo de bombeo.

- Todas estas instalaciones estarán dotadas de equipo de telemando y telecontrol conectados a instalaciones centrales de la concesionaria del servicio, con suministro eléctrico de baja tensión, serán construidos en terrenos que serán cedidos mediante escritura pública al Excmo. Ayuntamiento de Aracena, y estarán totalmente cercados. Para su completa definición se seguirán las indicaciones del Servicio Municipal de Aguas.

C) Saneamiento para evacuación de aguas pluviales y residuales.

c.0. Características generales.

La evacuación de aguas pluviales y residuales se efectuará siempre por el sistema separativo, especialmente en aquellas áreas en las que existan arroyos a los que pudieran evacuarse las aguas de lluvia, se deberá utilizar el sistema separativo.

c.1. Condiciones generales de la red.

- La red tendrá unas secciones mínimas de 0,40 m de diámetro en colectores longitudinales accesibles por simples cotas y 0,60 m en los cruces de calzadas o zonas de difícil accesibilidad.

- Las velocidades oscilarán entre 3 m/seg. para tubería de hormigón (6 m/seg. para tuberías de PVC donde proceda).

- La pendiente mínima para evitar sedimentaciones será del 1% y en todo caso, la que proceda sobre la mínima para que la velocidad de cálculo no descienda de 0,5 m/seg.

- En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a los 0,60 metros, a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y en este caso se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro a distancias comprendidas entre 30 y 50 metros. Así mismo, se situarán pozos de registro en todas las uniones de conductos, cambio de dirección y de pendientes.

- Se situarán cámaras de descarga en cabecera de los ramales importantes y en los que sirvan a varios edificios, su capacidad será de 0,5 m<sup>3</sup> para las alcantarillas de 0,30 m y de 1 m<sup>3</sup> para las restantes.

c.2. Cálculo del alcantarillado.

c.2.1. Caudal de aguas pluviales.

Para el cálculo de éstos se adoptará la siguiente fórmula:  $C \text{ pluviales} = 3860 (A / L^{0'603})$

En la cual los parámetros vienen definidos de la siguiente forma:

C = Caudal de aguas pluviales en litros/segundos.

A = Hectáreas de la cuenca vertiente hasta la sección del colector que se dimensiona o comprueba.

L = Longitud máxima en metros, a recorrer por el agua en la citada cuenca.

En esta fórmula se ha considerado un tiempo de concentración correspondiente a la velocidad media de escurrimiento de 1,5 m/seg. Un período de recurrencia de 10 años y una duración de chubasco de 10 minutos. Así mismo se ha adoptado un coeficiente de escorrentía medio de 0,6 que en cada caso deberá justificarse.

c.2.2. Caudal de aguas negras.

Se adoptará la fórmula  $C. \text{ negras} = 0,0150 \text{ l/hab} \times \text{seg.}$ , en la cual se ha supuesto una dotación de 500 l/hab./día y un coeficiente de punta de 2,4. El número de habitantes previstos se obtendrá a partir de los volúmenes máximos edificables.

Sin perjuicio de las referencias anteriores, en zonas industriales se justificarán debidamente los caudales previstos dependientes como es lógico del tipo de industria a instalar, debiéndose considerar a efectos de cálculo, que los caudales punta no serán inferiores a 2 l/segundo x hectárea.

- Para los caudales de agua de lluvia se tendrán en cuenta las recomendaciones de la Instrucción de Carreteras en su apartado de drenaje superficial, utilizándose un valor de precipitación media anual no inferior a 800 mm.

- Las acometidas a parcela serán de diámetro mínimo de 0,25 m y desaguarán en pozos de registro de la red de colectores.

c.3. Dimensionado y emplazamiento de las conducciones, pozos de registro y acometidas.

c.3.1. Conducciones.

- Diagrama auxiliar de cálculo.

Determinados los caudales de cálculo, deberán marcarse los mismos en cada tramo de la red en un plano esquemático, en el que se indiquen las pendientes de cada tramo y los sentidos del flujo.

- Velocidades.

La velocidad en cada tramo para el caudal de cálculo será de 3 m/seg. y mayor de 0,60 m/seg.

- Dimensionado de las conducciones.

Definidos el caudal y la pendiente de cada tramo de la red y establecidos unos límites de velocidad, debe procederse a un tanteo de secciones por cualquiera de los métodos de cálculo y ábacos conocidos, (Bazin, Manning-Strickler, etc.) suponiendo un régimen uniforme para cada tramo de caudal constante.

Por razones de conservación y limpieza, el diámetro mínimo a adoptar será de 0,40 m.

En el dimensionado estático-existente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitaciones:

1. Peso propio del conducto.
2. Sobrecarga de tierras y otras cargas muertas.
3. Empuje de tierras.
4. Empuje de aguas, cuando exista.
5. Sobrecarga de tráfico.
6. Dilatación o retracción por variación de la temperatura

- Las conducciones y otros elementos del abastecimiento se situarán, siempre que sea posible, en viales y espacios libres públicos que no hayan de soportar de forma regular tráfico rodado (aceras, calles peatonales, jardines...)

- Todas las vías generales de tránsito rodado que se construyan deberán estar dotadas, de forma previa, de las alcantarillas o colectores correspondientes de dimensiones acordes con lo anteriormente expuesto.

- Los imbornales de recogida de pluviales en el sistema viario se colocarán a distancias longitudinales inferiores a 50 m. Los imbornales serán de rejilla horizontal de bordillo/buzón a lo largo de los viales y en los cruces de las calles de tráfico rodado se dispondrá de un sistema mixto.

- No se admitirá en ningún caso el uso de fosa séptica dentro del perímetro de suelo urbano. En los enclaves de suelo urbano exteriores al núcleo se estará a lo que para ellos establezcan el PGOU.

- En las calles de nueva planta, la red debe desdoblarse, en calles con anchura mayor o igual a 15 metros según lo especificado en las condiciones generales de urbanización, distantes siempre como mínimo 0,60 metros de la generatriz más próxima de las conducciones de agua potable.

- La pendiente de los conductos no es aconsejable que exceda de 3% y, salvo justificación y autorización expresa de los Servicios Técnicos Municipales, en ningún caso podrá ser inferior al cinco por mil (5%), debiéndose en todo caso mantener los límites de velocidad entre 0,6 y 3 m/seg.

- La conducción se dispondrá de modo que quede un recubrimiento no inferior a dos metros, contado desde la generatriz superior del tubo hasta la rasante de la calle y siempre por debajo de la conducción de la red de distribución de agua potable.

#### c.3.2. Pozos de registro.

- Los pozos de registro tendrán que cumplir las funciones siguientes:

- Acceso a la red para control de las conducciones y su reparación.

- Acceso para la limpieza de los conductos.

- Acceso para control de las características de aguas residuales.

- Constarán de marco y tapa exterior de cierre en la superficie del terreno, del pozo propiamente dicho y de los peldaños o sistema de acceso a la red inferior.

- El marco y tapa de cierre del pozo será de fundición de hierro gris, con grafito en vetas finas repartidas uniformemente y sin zonas de fundición blanca. Las piezas estarán libres de defectos superficiales (gotas frías, inclusiones de arenas, sopladuras, grietas de construcción, etc.). La resistencia a tracción de las piezas de fundición será como mínimo de 20 kg/mm<sup>2</sup>.

- El apoyo de la tapa sobre el marco debe realizarse perfectamente a lo largo de toda la circunferencia, no debiendo sobrepasar de cuatro (4) mm el ajuste lateral entre marco y tapa, con el fin de evitar ruidos y peligros de rotura.

- Los peldaños serán de acero inoxidable en forma de U de 0,40 x 0,25 m. De los 0,25 m se empotrarán 0,10 m. El espesor de las barras debe ser de 20 mm.

- La distancia máxima entre peldaños no sobrepasará los 0,40 m y el primer y último peldaño deben estar situados a 0,25 m y a 0,50 m de la superficie y banqueta de fondo respectivamente.

Se dispondrá un pozo de registro en:

- Todos los empalmes de conductos.

- Todas las singularidades de la red, como cambios de alineación o de rasante.

- A distancia máxima de 40 m.

- A cada acometida procedente de bloques de más de doce viviendas.

#### c.3.3. Acometidas.

- Las acometidas de las edificaciones a la red de alcantarillado deben ser como mínimo de 20 cm de diámetro.

- La pendiente mínima de la acometida no debe ser inferior al dos por ciento (2%) y su profundidad no superior a 1,5 metros.

- El trazado y disposición de la acometida y la conexión con la alcantarilla receptora deben ser tales que el agua de ésta no pueda penetrar en el edificio, a través de la misma.

- El eje de la acometida en la conexión debe formar un ángulo con el eje de la alcantarilla comprendido entre 90° y 45°, efectuando siempre la conexión en un pozo de registro. Esta disposición será preceptiva para acometidas de más de 12 viviendas, por lo que en caso de no existir, será necesario construir el correspondiente pozo de registro.

- Las acometidas deben poseer juntas totalmente estancas y el material de construcción debe ser análogo al de la alcantarilla receptora.

- Se dispondrá un pozo de registro en la acometida del edificio, situado en el exterior de la fachada. Este pozo estará constituido por una arqueta con tapa de registro.

#### c.4. Condiciones funcionales.

- Las aguas residuales verterán a los colectores de la red principal para su posterior tratamiento.

- Todas las conducciones serán subterráneas y su red deberá diseñarse de modo que viertan en los puntos y con los diámetros previstos en los planos del PGOU.

- Serán de aplicación obligatoria las Normas de Vertido contenidas en el Reglamento del Servicio de Aguas y Ordenanza de Vertidos, o los Reglamentos que en su día pudieran sustituir a éste en su aplicación.

- Queda totalmente prohibido verter, o permitir que se viertan, directa o indirectamente a la red de alcantarillado, aguas residuales o cualquier tipo de desechos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón a su naturaleza, propiedades y cantidad causen o puedan causar por sí solos o por interacción con otros desechos, alguno o varios de los siguientes tipos de daños, peligros o inconvenientes en las instalaciones de Saneamiento:

- Formación de mezclas inflamables o explosivas.

- Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones.

- Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas, que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.

- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas, que dificulte el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de Saneamiento.

- Dificultades y perturbaciones en la buena marcha de los procesos y operaciones de la Planta Depuradora de Aguas Residuales, que impidan alcanzar los niveles de tratamiento y de calidad de agua depuradora previstos.

- Contaminación de los colectores diferenciados de pluviales o de los cauces a que éstos vierten.

- Se tendrá en cuenta la limitación general específica relativa a:

- Ausencia de vertidos periódicos o esporádicos cuya concentración, caudal horario o cantidad horaria de polucionantes, exceda durante cualquier período mayor de 15 minutos, y en más de 5 veces, el valor promedio en 24 horas, de la concentración, caudal horario o cantidad horaria de polucionantes, y que pueda causar perturbaciones en el proceso de tratamiento de las aguas residuales.

- Esta prohibición se traduce en la necesidad práctica, en la mayoría de los casos, de instalar algún tipo de pretratamiento de homogeneización, que permita controlar el desecho periódico y esporádico de baños concentrados agotados procedentes, por ejemplo, de operaciones de tratamiento de superficies metálicas, tintas, textiles, depilado de pieles, curtidos al cromo, etc.

- Todos los vertidos a la red municipal de alcantarillado de aguas pluviales, deberán ajustarse en su composición y características a las exigencias impuestas por la Confederación Hidrográfica.

#### D) Alumbrado público.

##### d.0. Generalidades.

- El alumbrado público deberá cumplir las normas e instrucciones vigentes para el alumbrado urbano.

- El proyecto de urbanización deberá determinar las iluminaciones y uniformidades de acuerdo con el tipo de vía o ámbito que sirva, así como la situación exacta de las luminarias.

- En cuanto a materiales, ejecución y normas a aplicar se seguirán las siguientes instrucciones:

##### d.1. Conducciones.

Subterráneas, en general, bajo tubo a una profundidad de 50 cm a eje de tubo. Serán de una sola pieza, sin empalmes de arqueta. Diámetro 100 m/m. Todos los tubos de conducción de alumbrado irán duplicados, usándose uno para la instalación y quedando otro en reserva.

En los pasos de calzada se pondrán tres tubos (dos de reserva), uno de hierro galvanizado.

##### d.2. Arquetas.

Serán de 40 x 40 x 80, con cerco metálico y tapa o de fundición aprobado por el Ayuntamiento de Aracena, o de igual acabado al de la acera, disponiendo en este caso algún sistema que permita levantar la tapa con facilidad. Habrá, al menos una por farola o por cada 30 m o fracción. No se permitirá en las arquetas de tuberías de agua, gas, etc. ni de otras conducciones eléctricas distintas de las de alumbrado público.



## d.3. Cables.

Serán resistentes a roedores. No se permitirán empalmes en los tubos entre arquetas, ni en las farolas; se harán pues, única y exclusivamente en las arquetas al efecto.

## d.4. Instalaciones.

De acuerdo al Reglamento Electro-técnico de Baja Tensión y Normas de Industria. La caída total de tensión en la línea será inferior al 3%.

## d.5. Líneas de alumbrado.

Se preverán de tal forma que pueda lograrse un doble nivel de alumbrado, quedando a partir de cierta hora iluminada una sí y otra no. Para ello, si la alimentación es a 220 V entre fases se instalará exclusivamente doble circuito de tres hilos cada uno.

Si la alimentación es a 380 V entre líneas, se admitirá o bien doble circuito a 4 hilos o bien 4 hilos (3 Fases + Neutro).

También se admitirá alumbrado total a media potencia mediante reactancias de doble nivel.

## d.6. Cimentaciones de báculos.

Según normas del Ayuntamiento, los báculos estarán provistos de arandelas, no se permitirán cuñas o calzos. Las tuercas y pernos quedarán cubiertos por loseta u hormigón, enrasada a nivel de calzada. El eje vertical del báculo se situará normalmente de 0,40 a 1,10 del bordillo de la acera.

Todos los báculos quedarán perfectamente alineados.

La profundidad de empotramiento se establecerá según la siguiente tabla:

H	P
3	0,5
5	0,8
9	1,20
12	1,30
14	1,40

Siendo H la altura del báculo y P la profundidad de empotramiento.

## d.7. Brazos, báculos y luminarias.

Serán de los tipos normalizados por los Servicios municipales. El saliente o vuelo del brazo o báculo será de 1, 1,5 o 2 metros; siendo preferido el de 2 metros.

## d.8. Lámparas.

Serán de sodio alta presión en todas las zonas modernas o de ampliación de la ciudad, reservándose el mercurio para las zonas monumentales o que específicamente se indiquen en el Plan, respondiendo a zonas de entorno especial.

Se podrá utilizar SBP de baja potencia en zonas de soportales, pasadizos, jardines, etc.

## d.9. Cuadros generales.

Serán de tipo normalizado por los Servicios municipales. Tendrán interruptor general.

Los conductores irán identificados y los elementos y mecanismos rotulados.

Serán distintos de los de otros sistemas (riegos, bombas, etc.) y por tanto exclusivos de alumbrado.

El factor de potencia será superior a 0,95 y las fases irán equilibradas ( $\pm 20\%$ ).

## d.10. Tierras.

Resistencia < 10 Ohmios

Podrán unirse todos los báculos entre sí, coincidiendo con la zonificación de alumbrado para lograr valores aceptables.

## d.11. Conexión.

No podrá conectarse a los sistemas existentes el alumbrado nuevo hasta que la instalación no sea recibida e inspeccionada por los Servicios del Ayuntamiento. La garantía mínima será de un año a partir de la recepción provisional y los Servicios Municipales se harán cargo de la instalación a partir del momento de la recepción definitiva.

## d.12. Pintura.

Tanto si el báculo es galvanizado, como si no, se dará una imprimación del tipo aprobado por los Servicios Municipales y posteriormente se pintará con los colores aprobados por los citados Servicios. No se admitirán brazos o báculos sin pintar.

## d.13. Nivel de iluminación y tipos de alumbrado.

Los niveles irán en función de la anchura de la calle medida entre bordillos y se atenderá a lo indicado en las tablas anejas.

Las plazoletas con isleta central llevarán en ella alumbrado que podrá ser de brazos múltiples.

Tabla I. Alumbrado de carreteras:

Disposición	Tipo de vía	Ancho aprox.	I Iluminancia media (É)	Uniformidad E.mín/E.máx
Central	Autopista y autovía	23 m	30	0,33
Pareada	Doble vía	15 m	20	0,33
Tresbolillo	Local	12 m	18	0,30
Unilateral	(con aparc)	5 a 11 m	12	0,33
Unilateral	Otras vías	-	> 2	0,20

Interdistancia máxima 60 m

La siguiente tabla de alumbrado podrá ser modificada a lo largo del tiempo de vigencia del Plan si los Servicios Municipales lo considerasen necesario por razones técnicas, por lo que deberá consultarse en cada caso.

Tabla II. Alumbrado de calles, parques y jardines, soportales, etc.

<p>1. Fuentes de luz.</p> <p>-a) Calles con tráfico rodado y en las vías y espacios urbanos no integrados en otras categorías. Vapor de sodio alta presión (V.S.A.P.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 W en ampolla de bulbo o tubular según luminaria.</li> <li>- 150 W idem a la anterior.</li> <li>- 250 y 400 W en ampolla tubular.</li> </ul> <p>b) Espacios y plazas ajardinadas y calles del Conjunto Histórico y casco urbano tradicional. Vapor de mercurio color corregido (V.M.C.C.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 125 W, 250 W y 400 W en ampolla de bulbo recubierta para la corrección del color.</li> </ul> <p>c) Áreas del interior urbano donde se quiera mejorar la temperatura de color y el rendimiento en color. y en grandes espacios verdes como alumbrado general de superficies. Vapor de mercurio con halogenuros 8V.M.H.) combinadas o no con el V.S.A.P.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 400 W en ampolla tubular como la más frecuente.</li> <li>- 1000 W en ampolla tubular en casos muy especiales.</li> </ul> <p>d) Paseos y espacios ajardinados con alumbrado ambiental sin radiación ultravioleta. Fluorescencia.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 26 W en lámpara compacta (cuatro tubos).</li> <li>- 36 W en lámpara normal (dos tubos).</li> </ul>
<p>2. Luminarias.</p> <p>a) Los servicios municipales determinarán el modelo o modelos de luminaria más adecuados para cada una de las situaciones descritas en el apartado anterior, la selección de luminarias deberá contar con el dictamen favorable de la Comisión de Seguimiento del PECH.</p> <p>b) Las luminarias evitarán la dispersión lumínica y el resplandor luminoso nocturno o contaminación lumínica por lo que, dichas luminarias, preferentemente.</p>
<p>3. Criterios de implantación.</p> <p>a) Alturas mínimas. La altura de implantación de las lámparas cumplirá con las especificaciones siguientes: Lámparas de V.M.C.C.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De 125 vatios a 3,50 mts. mínimo en luminaria ambiental.</li> <li>- De 125 vatios a 6,00 mínimo en luminaria convencional.</li> <li>- De 250 vatios a 4,50 mínimo en luminaria ambiental.</li> <li>- De 250 vatios a 8,00 mínimo en luminaria convencional.</li> <li>- De 400 vatios a 6,00 mínimo en luminaria ambiental.</li> <li>- De 400 vatios a 10,00 mínimo en luminaria convencional.</li> </ul> <p>Lámparas de V.S.A.P.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De 100 vatios a 3,50 mts. mínimo en luminaria ambiental.</li> <li>- De 100 vatios a 6,00 mínimo en luminaria convencional.</li> <li>- De 150 vatios a 4,50 mínimo en luminaria ambiental.</li> </ul>

- De 150 vatios a 7,00 mínimo en luminaria convencional.
- De 250 vatios a 10,00 mínimo en luminaria convencional.
- De 400 vatios a 12,00 mínimo en luminaria convencional.

b) Retranqueos y vuelos.

Los báculos se retranquearán un mínimo de 0,75 metros respecto al bordillo.

Cuando la anchura de acera sea inferior a 2 metros y existan fachadas con suficiente altura, se irá a la implantación en brazos murales.

Los vuelos de los báculos oscilarán entre un mínimo de 1 metro y un máximo de 2 metros. En el caso de tener que sobrepasar estas dimensiones tendrán que quedar convenientemente justificado.

Los vuelos de los brazos murales de chapa seguirán el mismo criterio anterior.

En el caso de brazos de fundición y por colocarse generalmente a baja altura habrá de tenerse en cuenta la incidencia del tráfico de la calle para evitar implantaciones dentro de la zona que pudiera ser invadida por el paso de vehículos en los casos mas desfavorables.

E) Suministro de energía eléctrica.

e.0. Características generales

- Para la definición del suministro de energía eléctrica se ajustarán los proyectos en función de las normas de los servicios de la compañía actualmente concesionaria del servicio, o del servicio que eventualmente pudiera sustituirlo y en todo caso con arreglo a las siguientes normas:

- Los tendidos eléctricos en suelo urbano y en sistemas generales deberán discurrir por terrenos de dominio público, preferentemente bajo aceras. Al cruzar las calzadas los cables se protegerán con tubos de material rígido embebidos en macizos de hormigón.

- Se prohíbe expresamente la localización de transformadores, centros o subestaciones de transformación en las vías públicas, tales elementos deberán instalarse preferentemente en recintos subterráneos realizados al efecto, y en todo caso en suelo de propiedad privada, debiendo el edificio resultante ajustarse en todo a la ordenanza correspondiente a la zona donde se ubique.

- Los grados de electrificación en viviendas y carga total de edificios destinados a viviendas, locales comerciales, oficinas o industrias, serán los mínimos establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

- Si la carga total de un edificio sobrepasara los 50 Kw. la propiedad deberá facilitar a la compañía suministradora de energía un local capaz de acoger el centro de transformación de las condiciones que por acuerdo se determinen. Dicho centro deberá cumplir las normas vigentes sobre funcionamiento y seguridad.

- La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 voltios y el tendido deberá ser subterráneo. Excepcionalmente podrán autorizarse el tendido aéreo con carácter provisional y en precario.

- El proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que se dispone del suministro que garantice la potencia para cubrir la futura demanda de energía de los usuarios.

- La distribución en alta y baja tensión en suelo urbano, se efectuará mediante cable subterráneo.

- En suelo urbanizable podrán autorizarse tendidos aéreos, con carácter provisional y en precario, debiendo pasar a subterráneo en el momento de la ejecución del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución o de un sistema general, siendo a cargo del propietario de la línea las obras a realizar para llevar a efecto el cambio de tendido.

- En suelo no urbanizable se podrán autorizar tendidos aéreos, dejando a salvo en el suelo de especial protección el valor específico que se trata de proteger.

- El cálculo de las redes de distribución se realizará de acuerdo con el tipo de lugares de consumo y los edificios destinados a vivienda, de forma preferente, según su grado de electrificación, el cual se especificará en el proyecto de forma expresa.

- La carga total de un edificio destinado primordialmente a viviendas será la suma de la carga de éstas más los servicios generales del edificio y la correspondiente a los locales comerciales.

- Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la compañía suministradora, en el que se exprese la conformidad con las instalaciones que se proyecten en cada actuación que desarrolle el Plan.

- Todas las instalaciones eléctricas deberán proyectarse y construirse de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos en vigor:

- Redes de alta tensión: Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (aprobado por Decreto 3151/1968).

- Centros de transformación: Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en Centrales eléctricas, Subestaciones y Centros de transformación e Instituciones Técnicas complementarias (aprobado por R.D. 3275/1982).

- Baja Tensión: Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Complementarias (aprobado por Decreto 842/2002).

- La construcción de las instalaciones deberá llevarse a cabo de acuerdo con la Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones Eléctricas de Distribución de la compañía suministradora de electricidad, aprobadas por la Dirección General de la Energía de la Junta de Andalucía

e.1. Previsión de cargas.

- En los edificios de viviendas, la previsión de cargas (REBT, ITC-BT-10 y 25) se hará de la siguiente manera:

e.1.1 Previsiones generales.

- se determinará la potencia a prever, no inferior a 5750 W a 230 V, en cada vivienda,

- la potencia a contratar por, cada usuario, lo será en función del uso de la instalación eléctrica.

- la potencia a prever en las viviendas con grado de electrificación elevada, no será inferior a 9.200 W.

- la potencia a prever se inscribirá dentro de la capacidad máxima de la instalación, (ITC-BT-25).

e.1.2. Carga total de edificios de vivienda.

-La carga total será la suma de la de las viviendas, servicios, comercios y garajes

-La carga total de las viviendas o servicios se deducirá como sigue:

- media aritmética de las potencias máximas previstas en cada vivienda, por el coeficiente de simultaneidad indicado abajo.

COEFICIENTE DE SIMULTANEIDAD / N°VIVIENDAS	
N° de vivienda	Coeficiente Simultaneidad
1	1
2	2
3	3
4	3,8
5	4,6
6	5,4
7	6,2
8	7
9	7,8
10	8,5
11	9,2
12	9,9
13	10,6
14	11,3
15	11,9
16	12,5
17	13,1
18	13,7
19	14,3
20	14,8
21	15,3
n>21	15,3 +(n-21)x0,5

Para edificios con aplicación de la tarifa nocturna, la simultaneidad será 1  
(Coeficiente de simultaneidad = núm. de vivienda)

e.1.3. Carga de servicios generales.

Suma de la de ascensores, elevadores, centrales de calor y frío, grupos de presión, alumbrado de portal, caja de escalera y espacios comunes y en todo el servicio eléctrico general del edificio sin aplicar ningún factor de reducción por simultaneidad (factor de simultaneidad = 1).

## e.1.4. Carga de comercios y oficinas.

Un mínimo de 100 W /m<sup>2</sup>/planta, de 3450 W a 230 V/ local y coeficiente de simultaneidad 1.

## e.1.5. Carga de garajes.

Un mínimo de 10 W/m<sup>2</sup>/planta en garajes de ventilación natural y de 20 W para los de forzada, con un mínimo de 3450 W a 230 V y coeficiente de simultaneidad 1.

Si la NBE-CPI-96 determinara ventilación forzada la carga de garajes se calculará en consecuencia.

## e.1.6. Carga de edificios de uso terciario o industria

Será superior a:

- Edificios comerciales o de oficinas

Un mínimo de 100 W/m<sup>2</sup>/planta, de 3450 W a 230 V/local y coeficiente de simultaneidad 1.

- Edificios de industria

Un mínimo de 125 W/m<sup>2</sup>/planta, de 10350 W a 230 V/local y coeficiente de simultaneidad 1.

## e.2. Redes de Media Tensión.

- se realizará en canalización subterránea bajo tubo, y con los registros necesarios.

- la tensión media de la red: 20kV con el neutro conectado a tierra a través de una impedancia limitadora.

- el aislamiento de campo radial considerado para los cables será de 12/20kV.

- la sección de los conductores según Normas de la Cia. suministradora, dentro de los márgenes reglamentarios

- las redes tendrán la misma sección en toda su longitud, y de doble alimentación en cada circuito.

## e.3. Centros de transformación.

- su instalación se preverá en parcelas de uso privado, o de equipamiento público de cesión

- se situarán en edificios a nivel de la rasante de la vía pública,

- dispondrán de acceso libre y directo desde la vía pública.

- la resistencia del pavimento será al menos de 2.500 kg/m<sup>2</sup>.

- el esquema eléctrico de los CT incluirá:

- celdas modulares de entrada y salida para la red subterránea de media tensión, dotadas de interruptores de maniobra de 400 A de intensidad nominal y poder de cierre de 30 kA, con dispositivos de puesta a tierra;

- celdas modulares de protección para transformador, con interruptor y fusibles de alto poder de ruptura.

- cabinas compactas de protección de los elementos sometidos a tensión según Normas de la Cia. suministradora.

## e.4. Transformadores.

Características generales (contrastadas por laboratorio oficial).

Serán trifásicos, en baño de aceite, normalizados según UNE 20.101 y UNE 20.138 a efectos de tensión en primario, regulador en vacío, tensión de secundario, tensión de cortocircuito y pérdidas en cobre y en hierro.

## e.5. Cuadro de baja tensión.

- tipo normalizado de la Cia. suministradora, para cuatro, seis u ocho salidas, protegidos por fusibles de APR y dispositivo de apertura trifásica.

- dotado de voltímetro de cuatro posiciones y equipo de medida para conexión de contadores totalizadores.

## e.6. Batería de condensadores.

Se preverá batería de condensadores estáticos en cada CT según su potencia y Normas de la Cia. Suministradora.

## e.7. Red de baja tensión.

- tensión de 400-233 voltios.

- circuitos de salida con cables en haz trenzados, tipo RZ 0,6/1 kV o unipolares tipo RV 0,6/1 kV los subterráneos.

- secciones según Normas de la Cia. Suministradora.

## F) Residuos en obras de urbanización.

Los proyectos de urbanización determinarán:

- Las medidas de reducción o supresión de la emisión de polvo en suspensión derivado de las obras de urbanización.

- El transporte a vertederos controlados de las tierras y materiales sobrantes de las obras.

- La ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos.

- La gestión de residuos tóxicos o peligrosos que puedan generarse en las obras.

## G) Redes oficiales de correos y telégrafos.

- En estas redes será de aplicación:

- Normativa y criterios de la Jefatura Provincial de Correos y Telégrafos.

- Normas del Organismo Autónomo Correos y Telégrafos.

- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y sus Instrucciones.

- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes, PG-3 (BOE 7 de julio 1976).

- Instrucción EH-91 (BOE de 3 de julio de 1991).

H) Redes de telecomunicación por cable. Otras redes de comunicaciones.

h.0. Condiciones generales.

- Las de las normas técnicas de las compañías suministradoras de dichos servicios.

- Las de los servicios técnicos municipales para utilización de conducciones en vacío existentes.

- La Ley 32/2003 de 3 de noviembre General de Telecomunicaciones.

h.1. Condiciones particulares.

- El corte de la superficie de rodadura en calzadas con pavimento asfáltico se realizará de forma rectilínea.

- La profundidad mínima de las canalizaciones, medida desde la parte superior de su generatriz, será de 60 cm bajo calzadas y calles con tráfico rodado y 40 cm bajo aceras y calles peatonales.

- Las canalizaciones irán protegidas en todo su perímetro con arena seleccionada (mínimo 20 cm sobre la generatriz del tubo) y posterior relleno de zanja con zahorra compactada al 95% del Próctor Modificado. La base de la capa de rodadura será siempre de hormigón H-150 con un espesor de 20 cm bajo calzadas y 15 cm bajo aceras.

- Reposición de la capa de rodadura y aceras con materiales y espesores al menos iguales a los existentes, y si la acera tuviese menos de 1,5 m se levantará y repondrá íntegramente el acerado en toda su anchura, incorporando los oportunos riegos de imprimación y de sellado.

- Tapas de registro y cercos serán de fundición sólida y afianzada, identificando la empresa de su conservación.

- Los compresores y herramientas neumáticas serán insonorizadas, y los martillos eléctricos.

I) Redes de suministro y distribución de gas.

- Las redes cumplirán con el vigente Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, Normas tipos y formas de la protección de la compañía suministradora, y las de los Servicios Técnicos Municipales.

- Las distancias mínimas a otras redes enterradas serán las siguientes:

- 20 cm en cruces y paralelismos de redes generales

- 30 cm en cruces y paralelismos de acometidas

- 40 cm en paralelismo de redes y acometidas de alta presión.

- A menor distancia un incremento de protección cautelar en se cumplan las distancias mínimas.

- La profundidad de la red desde la generatriz superior de la tubería será igual o mayor a 0,60 m bajo aceras y de 0,80 m bajo calzadas, zona rural o zona ajardinada, evitando, profundidades superiores a 1,50 m. En caso de imposibilidad se adoptarán medidas especiales de protección justificadas y, nunca tuberías a una profundidad igual o inferior a 0,30 m entre 0,30 m y 0,60 m en acera y 0,80 m en calzada, se instalarán protecciones especiales.

- La distancia mínima de las canalizaciones a las fachadas será de 1,50 m y nunca inferior a 0,30 m por debajo de superficies transitables de acuerdo con lo expresado en el punto anterior.

- De encontrarse obras subterráneas la distancia mínima y protecciones a la tubería será la indicada por las normas de la compañía suministradora.

- Las obras se ajustarán en su diseño, materiales, sistemas y procedimientos de señalización a las normas de la compañía suministradora.

- Los materiales, equipos, sistemas y ejecución de instalaciones serán según norma de la compañía suministradora.

- Las inspecciones y pruebas necesarias de terminadas por la Norma vigente y de la compañía suministradora se producirán previamente a la puesta en servicio de la red.

## TÍTULO V

### DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones generales

Artículo V.1. Desarrollo y ejecución del planeamiento.

1. El desarrollo y la ejecución de este PGOU se efectuará en cada una de las clases de suelos previstas de conformidad con lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y ateniéndose a las previsiones del presente Título.

- 1.1. Las actuaciones en suelo urbano se realizarán por medio de las siguientes vías:
    - a) Ejerciendo directamente el aprovechamiento determinado en el Plan y al amparo de las condiciones legítimas de la preceptiva licencia municipal.
    - b) Previa delimitación de unidad de ejecución correspondiente y las actuaciones de gestión pertinentes como condición previa inexcusable para el otorgamiento de licencias en aquellos casos en que el Plan así lo impone como preceptivo.
  - 1.2. Cualquier actuación en suelo urbanizable requiere la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente.
  - 1.3. Para la ejecución de los elementos de los sistemas generales y complementarios de la estructura orgánica del territorio podrán formularse Planes Especiales de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 14 y 96 1.d-LOUA.
  - 1.4. Deberán redactarse proyectos de urbanización cuando fueren precisos para la ejecución de las obras.
2. La ejecución de los Planes se realizará por unidades de ejecución completas, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o de algunos de sus elementos o de realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

#### Artículo V.2. Delimitación de unidades de ejecución.

1. A los efectos de la ejecución del planeamiento el presente Plan contempla los siguientes posibles ámbitos de las correspondientes actuaciones:
  - a) Unidades de ejecución delimitadas dentro de cada área de reparto que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
  - b) Ejecución directa de algún elemento aislado de los sistemas generales, en su caso.
  - c) Actuaciones aisladas que, por no permitir una distribución de cargas y beneficios, deban ejecutarse mediante expropiación.
2. La delimitación de una unidad de ejecución deberá hacerse, sin perjuicio de los requisitos que exige la Ley (art. 105 -LOUA) conforme a los siguientes criterios:
  - a) Los que, en cada caso, establezca el presente Plan en sus determinaciones.
  - b) Los fijados voluntariamente por los interesados, siempre que sean conformes con las determinaciones de este Plan.
3. La delimitación y gestión de una unidad de ejecución dará lugar a la elaboración de un Plan Parcial o Especial o un Estudio de Detalle cuando así lo prevea el presente Plan o cuando, en razón a la naturaleza de la actuación que se pretenda, el Ayuntamiento lo estime necesario, de acuerdo con la especial finalidad de tales figuras de planeamiento.
4. En todo caso, las determinaciones de este Plan podrán ser actuadas directamente, sin más requisito legítimamente que la equidistribución y la licencia de obras, en aquellas fincas o propiedades aptas para la edificación, que reúnan las condiciones de solar de acuerdo con el Plan, no tengan pendiente de cumplimiento ningún deber legal urbanístico y no deban quedar sujetas a otros procedimientos de distribución de beneficios y cargas, por no ser éste necesario.

#### Artículo V.3. Prioridad de ejecución.

La ejecución del presente Plan y de las ordenaciones concretas que lo desarrollen se llevarán a cabo de acuerdo con los objetivos y prioridades indicadas en las previsiones de programación de actuaciones, plan de gestión, Estudio Económico Financiero y Normas Urbanísticas para la realización de las obras y de acuerdo con la libre voluntad de las partes en los demás casos.

#### Artículo V.4. Justa distribución de beneficios y cargas; supuesto general.

1. La ejecución del PGOU se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimitan.
2. En el suelo ordenado por Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle o Planes Parciales formulados en desarrollo de este PGOU, la distribución justa de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística se producirá, según el procedimiento o sistema de actuación elegido referido a unidades de ejecución delimitadas para la ejecución de aquellos Planes y con los requisitos de los artículos 105-106 LOUA.
3. Se exceptúa de lo dispuesto en los números anteriores la ejecución de los sistemas generales o algunos de sus elementos, cuando tenga lugar directamente, y los supuestos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano (art. 105 LOUA).

#### Artículo V.5. Justa distribución de beneficios y cargas en unidades de ejecución.

1. En suelo urbano el PGOU determina - precisándolas gráficamente en el plano de ordenación relativo a la gestión urbanística- las unidades de ejecución. Su calificación responde al hecho de que se trata de unidades que cumplen los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

2. En estas unidades el PGOU establece el procedimiento para la justa distribución de beneficios y cargas, determinando en cada caso las operaciones complementarias y sustantivas precisas para la materialización de dicha justa distribución.

3. La ejecución de las obras de urbanización se hará en estas unidades: atendiendo al sistema de actuación aplicable según las determinaciones contenidas en el presente Plan, mediante imposición al peticionario de la licencia de construcción o con base en proyectos de obras ordinarias.

La repercusión de los costes de urbanización en las unidades de ejecución se efectuará atendiendo al sistema de actuación elegido para la ejecución de las mismas. Cuando se siga el sistema de compensación o el de cooperación los costes de urbanización se girarán a los propietarios de terrenos incluidos en su delimitación en proporción a sus respectivas cuotas, tal y como establecen los textos legales que regulan ambos sistemas.

#### Artículo V.6. Actuaciones asistemáticas en suelo urbano.

En suelo urbano el PGOU determina y ordena los terrenos no incluidos en unidades de ejecución, estableciéndose que el aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno no incluido en unidad de ejecución, será el que resulte de la aplicación directa de las ordenanzas o normas urbanísticas de la parcela.

## CAPÍTULO II

### Suelo urbano

#### Artículo V.7. Gestión y ejecución de los Estudios de Detalle.

1. A fin de garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios afectados por un Estudio de Detalle, se entenderá que el ámbito del mismo constituye una unidad de ejecución, conforme al artículo 105-LOUA., delimitada en el presente PGOU en cada caso concreto, en virtud de los artículos 101 y 106-LOUA y 38 y 101 R.G., siendo su sistema o procedimiento de actuación por compensación o reparcelación, como libremente convengan los interesados, conforme a los arts. 108-LOUA y 77 y 78 R.G.

2. Los Estudios de Detalle y los proyectos de reparcelación o compensación respectivos se tramitarán conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en este Plan para cada uno de ellos, de conformidad con los plazos de tramitación, requisitos de sustanciación e iniciativa de los artículos 101, 106 y 107, o, respectivamente, 152 y siguientes del Reglamento de Gestión.

3. Transcurrido un mes de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle y de los proyectos a que se refiere el número anterior, sin que éstos hubieran presentado en el Ayuntamiento, éste procederá, de oficio o a instancia de parte, a redactarlos en un plazo inferior a seis meses, conforme al artículo 107.2 y 3 R.G.

4. El Ayuntamiento podrá optar, al delimitar la unidad de ejecución, por la reparcelación de oficio o la expropiación forzosa conforme a los artículos 121.3 y 107 LOUA y 152 a 156 R.G.

5. Los plazos de edificación, en el ámbito de los Estudios de Detalle, se entenderán contados desde la aprobación definitiva de los mismos y, en su caso, a partir de la resolución firme en vía administrativa del expediente de reparcelación cuando éste fuese necesario, no pudiendo autorizarse licencias en su ámbito (art. 104 R.G.U).

6. Cuando no exista desigualdad en la atribución de cargas y beneficios en el ámbito de un Estudio de Detalle, hubiese un único propietario o todos los propietarios afectados renunciasen expresamente a la reparcelación, no será necesaria la formulación y tramitación del expediente de reparcelación, pudiendo concederse licencias de edificación una vez aprobado el estudio de Detalle (art. 73 R.G.), en las condiciones previstas en los arts. 7 a 9-LS/07.

7. Será condición previa a la concesión de licencias de edificación en el ámbito de un Estudio de Detalle, el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

8. Los gastos de urbanización que deberán como mínimo sufragar los afectados por un Estudio de Detalle serán los que determina el art. 113-LOUA.

9. En el ámbito de los Estudios de Detalle en que así se exija deberá constituirse una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación conforme a los artículos 24 y siguientes, y 68 a 70 del Reglamento de Gestión.

#### Artículo V.8. Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar.

1. El suelo urbano, además de las limitaciones del derecho a edificar (art. 50 E y F-LOUA) y de las específicas de uso y edificación que le impone el presente Plan, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la condición de solar, en su caso, mediante las siguientes garantías(arts. 39.1, 40 y 41 R.G.):

a) La presentación, junto con el proyecto de edificación, del correspondiente a la ejecución de las obras de urbanización de que aún careciera la parcela, con fijación de las alineaciones y rasantes del planeamiento que le afectase y las demás prescripciones técnicas que se establezcan.



b) La prestación de fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por un importe mínimo del 115% del presupuesto de las obras proyectadas de urbanización en la parte que le corresponda según el artículo 40.2 RG, y según los plazos de ejecución del proyecto y la importancia de la obra, apreciado por el Ayuntamiento.

c) Prohibición de toda transmisión de la propiedad de la edificación que se pretenda hasta que la obra de urbanización de cesión obligatoria sea recibida por el Ayuntamiento, con sujeción a lo dispuesto en los artículos 50 y 40.-LOUA y los artículos 40.1-c y 41.1-c del R.G.

d) Cesión de las superficies de cesión obligatoria, libres de cargas y gravámenes.

Artículo V.9. Fomento y plazos de la edificación.

1. Los propietarios de solares sin edificar ubicados en el suelo urbano consolidado, según el presente Plan, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación dentro del plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor del presente Plan o, en su caso, de un año desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

2. Los propietarios de suelo urbano para el que exista prescripción de la formulación de planeamiento previo (E.D. o P.E.R.I.), deberán emprender la edificación dentro del plazo de un año contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar, según el Plan o estudio y sus Proyectos de Urbanización o de Obras ordinarias.

3. Transcurrido el plazo correspondiente, sin que el propietario hubiere emprendido y seguido a ritmo normal la edificación de un solar, ajustada al Plan, será de aplicación lo previsto en el art. 89.2 LOUA.

Artículo V.10. (E) - Condiciones específicas de las áreas de intervención y unidades de ejecución.

Los cuadros que figuran a continuación expresan las condiciones que deberán observarse para el desarrollo, ejecución y gestión de las áreas de intervención y unidades de ejecución, delimitadas gráficamente en la planimetría. En los cuadros se especifica la etapa, procedimiento o sistema y agente de cada área y unidad y, en su caso, las condiciones específicas de la misma. También se determinan las áreas de intervención y unidades de ejecución en las cuales la conservación de la urbanización se realizará por los propietarios mediante la creación de la correspondiente entidad urbanística de colaboración

La determinación del agente de cada actuación viene indicada por la letra P para los agentes particulares, por la letra M para la actuación municipal, o por las abreviaturas correspondientes a los organismos políticos o de las pertinentes Instituciones. El procedimiento o sistema de actuación se indica con la sigla inicial del que el Plan asigna que se ve acompañada de la sigla correspondiente en aquellos casos en los que se admite un procedimiento o sistema alternativo para el conjunto de la unidad de ejecución. La determinación de la creación de un ente particular de conservación de la urbanización se expresa con la letra P (particular) en los casos correspondientes.

Tabla de Áreas UE/AI del PGOU de Aracena

ÁREA / DENOMINACIÓN	AGENTE	ETAPA	SIST. ACTUACIÓN	CONSERV.	SUPERF.	Nº VIV. PREVISTAS
UE A1 00 ZR-1 Sur Creación de vial de acuerdo con PEPRI	Privado	I y II	Compensación / Cooperación	Privado	9.889	0
AI A1 02 Casa Mqs Aracena Equipamiento (Museo de Artes Decorativas)	Público	I	Convenio	-	380	0
UE A1 09B Galería Comercial Creación Galería comercial	Privado	II	Compensación / Cooperación	-	2.513	0
UE A1 11A Antiguo ZI-1ª (C. Jabugo) Desarrollo (BH, 1'3)	Privado	II	Compensación	Privado	5.839	32
UE A1 11B Antiguo ZI-1B (C.Jabugo) Desarrollo (B, 0'25)	Privado	II	Compensación / Cooperación	Privado	6.165	10
UE A1 14Abraman-Tenerías B Desarrollo (BH,1'3) y comercio	Privado	II	Compensación / Cooperación	Privado	3.189	22
UE A1 15 Amp. Cercado Reyes Desarrollo (BH,1'3) y comercio	Privado	I	Expropiación/ Compensación	Privado	4.579	16

ÁREA / DENOMINACIÓN	AGENTE	ETAPA	SIST. ACTUACIÓN	CONSERV.	SUPERF.	Nº VIV. PREVISTAS
UE A2 01 Carboneras- El Ejido Ordenación en MCB	Privado	I	Compensación / Cooperación	Privado	5.759	42
UE A2 02 Carboneras- El Ejido 2 Desarrollo de acuerdo con la ordenación	Privado	I	Compensación / Cooperación	Privado	3.113	15
UE A2 03 Carboneras- Esp sur Area libre de dominio público	Público	I	Expropiación	Público	398	0
AA A3 01 Castañuelo-HV-3115 Reurbanización Manzana Cerrada Baja (MCB)	Público	I	Cooperación	Público	3.685	0
UE A5.02 Jabuguillo – Valdecasallas Desarrollo de acuerdo con la ordenación	Privado	I y II	Compensación / Cooperación	Público	5.503	30
UE A6 01 La Umbria-C/ Fuente Unifamiliar adosada (BH,1'3) y viales	Privado	I	Compensación / Cooperación	Privado	1.306	8
UE A6 02 La Umbria-C/ Iglesia Unifamiliar con formato en MCB	Privado	I	Compensación / Cooperación	Privado	1.504	11
UE A6 04 La Umbria-Cornicabra Unifamiliar adosado (BH,2)	Privado	II	Compensación / Cooperación	Privado	2.574	19
UE A7 01 Valdesevilla Mant. Uso y Pyto.Urbanización	Privado	I	Compensación / Cooperación	Privado	210.795	0
UE A8 02 Valdezufre- Las Erillas Unifamiliar (MCB, 1'5) y viales	Privado	I	Compensación / Cooperación	Privado	15.722	92
UE A8 03 Valdezufre- Los Lozanos Unifamiliar (MCB, 1'5) y aparcamientos	Privado	II	Compensación / Cooperación	Privado	2.790	16

El sistema de Expropiación para la UE A1.15 aceleraría la gestión frente a la Compensación.

**ÁREAS SOMBREADAS EN GRIS:** Se suspende por los criterios expuestos en la RAD deducidos de los informes emanados de las administraciones de cuencas, hasta que cuenten con informe favorable de ambas administraciones, una vez realizado el cumplimiento de las subsanaciones citadas en dichos informes y ratificados por el Pleno Municipal. Será de aplicación transitoria, la Adaptación Parcial de las NNSS a PGOU, vigente en el municipio para las determinaciones estructurales, y las NNSS de Aracena para las de carácter pormenorizado.

Tabla de otras Áreas de SUNC del PGOU de Aracena

ÁREA / DENOMINACIÓN	AGENTE	ETAPA	SIST. ACTUACIÓN	CONSERV.	SUPERF.	Nº VIV. PREVISTAS
SUNC A2.1 Carboneras - El Ejido 3 Ordenación en Unifamiliar aislado B,0'5	Privado	IyII	Régimen arts. 55.2 y 58.2 LOUA	Público	1.089	3
SUNC A2.2 Carboneras - La Solana 1 (M) Ordenación en MCB	Privado	IyII	Régimen arts. 55.2 y 58.2 LOUA	Público	810	4
SUNC A2.3 Carboneras - La Solana 2 (M) Ordenación en MCB y dotaciones	Privado	IyII	Régimen arts. 55.2 y 58.2 LOUA	Público	1.483	8
SUNC A2.4 Carboneras - c/ Triana (M) Ordenación en MCB	Privado	IyII	Régimen arts. 55.2 y 58.2 LOUA	Público	317	1
SUNC A3.1 Castañuelo - c/ Llana (M) Ordenación en MCB y dotaciones	Privado	IyII	Régimen arts. 55.2 y 58.2 LOUA	Público	2.162	13
SUNC A3.2 Castañuelo - Bardales (N) Equipamiento EC+AP	Público	I	Expropiación	Público	4.385	0

Artículo V.11. (E) - Condiciones específicas de los Planes Especiales.

El PGOU acoge el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y BIC del Castillo de Aracena integrándose en el PGOU como propias las determinaciones del PECH para completar el planeamiento del núcleo urbano de Aracena.

CAPÍTULO III

Suelo urbanizable

Artículo V.12. Desarrollo y ejecución del suelo urbanizable.

1. La ejecución de los Planes Parciales se llevará a cabo de acuerdo con este PGOU y dentro de cada uno de ellos se seguirá el orden de prioridades de unas unidades de ejecución respecto de otras en aquél establecidas, salvo en el supuesto de que se garantice la ejecución de los sistemas viarios y redes de servicios públicos previstos en el Plan aunque excedan de los necesarios para el servicio de la unidad de ejecución en la que se actúa (artículo 35 R.G.).

El incumplimiento en lo que se refiere al desarrollo de los Planes Parciales podrá suponer la desclasificación del suelo en aquellos sectores cuyos Planes no hayan cumplido las determinaciones establecidas por este PGOU.

2. La ejecución de los sectores en proceso de ejecución a la aprobación definitiva de este PGOU deberá llevarse a cabo de conformidad con las determinaciones establecidas en los Planes Parciales que los ordenan, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de las condiciones adicionales fijadas por este PGOU.

3. Los gastos de urbanización de las actuaciones en suelo urbanizable serán sufragados por los propietarios afectados en la forma que se establece en el Título II Capítulo III R.G.

4. La responsabilidad en la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones deberá quedar establecida en el Plan Parcial de cada sector, el cual asignará a los propietarios de los terrenos; con carácter preferente, las mencionadas responsabilidades de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 68, 69 y 70 R.G.

Artículo V.13. (E) - Condiciones específicas para el desarrollo de los Planes Parciales.

El cuadro que figura a continuación expresa las condiciones que deberán cumplirse en el desarrollo de los Planes Parciales. Se incluyen las determinaciones de agente a quien se refiere la iniciativa del planeamiento y el sistema de actuación. Se indican los casos en los que se establece que la conservación de la urbanización se realice por los particulares afectados por el Plan Parcial mediante una entidad de conservación.

A) Condiciones específicas de los sectores de uso mixto.

En esta categoría de suelo se incluyen los siguientes sectores

Residencial

SECTOR	Nº VIV	SUP. m <sup>2</sup>	EDF.LUCRT BRUTA MAX. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ORDENANZA	APROVECH. MEDIO	APROV. LUCRT. ASIGNADO Real y Ponderado
PP9C	25	10.106	0,4	BH,1	0,4798	3.128 / 4.849
PP13	184	35.109	0,53	BH y MCB 1'3	0,7895	18.544 / 27.717
PP14	64	27.247	0,49	BH y MCB 1'5	0,9050	13.362 / 20.010
PP16	44	10.986	0,44	BH y MCB 1'3	0,6688	4.834 / 7.348
PP18	115	19.207	0,6	BH y MCB 1'3	0,8984	11.524 / 17.256
TOTAL		102.655				51.392 / 77.180

**ÁREAS SOMBREADAS EN GRIS:** Se suspende por los criterios expuestos en la RAD deducidos de los informes emanados de las administraciones de cuencas, hasta que cuenten con informe favorable de ambas administraciones, una vez realizado el cumplimiento de las subsanaciones citadas en dichos informes y ratificados

por el Pleno Municipal. Será de aplicación transitoria, la Adaptación Parcial de las NNSS a PGOU, vigente en el municipio para las determinaciones estructurales, y las NNSS de Aracena para las de carácter pormenorizado.

B) Suelo urbanizable sectorizado industrial.

En esta categoría de suelo se incluyen los siguientes sectores

Industrial

SECTOR	SUP. m <sup>2</sup>	EDIFIC. BRUTA	ORDENANZA	APROVECH. MEDIO	APROV. LUCRAT. ASIGNADO Real y Ponderado
PP12A	25.998	0,7	IB	0,6650	18.199 / 17.289
PP17	9.582	0,7	IB+CL-2	0,6650	6.707 / 6.372
PP17B	9.985	0,7	IB+CL-2	0,6650	6.990 / 6.641
TOTAL	45.565				31.896/ 30.302

Los SG asignados al suelo urbanizable residencial lo son también del suelo urbanizable industrial

#### CAPÍTULO IV

##### Suelo No Urbanizable

Artículo V.14. Desarrollo, gestión y ejecución de las actuaciones en suelo no urbanizable

1. Se condiciona la realización de actuaciones para la construcción de edificaciones e instalaciones de interés público, incluso procedente de convenio anterior a la aprobación definitiva del PGOU, que hayan de emplearse en el medio rural, así como de edificios aislados destinados a usos agropecuario, a las determinaciones de este PGOU y de los planes de protección vigentes en relación con los ámbitos afectados. El PGOU establece el carácter excepcional que debe tener la implantación de actividades en SNU lo que supone que siempre deba justificarse que no existe la posibilidad de su implantación en suelos urbano y urbanizable, y ello especialmente en prácticas como las relativas al uso denominado de turismo rural.

2. Las actuaciones previstas en función de lo dispuesto en el número anterior y sus condiciones específicas de desarrollo y ejecución son, en su caso, las que se determinan en cada caso, correspondiendo los proyectos de obra que deberán redactarse desde el punto de vista técnico con el contenido y condiciones previsto en las presentes Normas Urbanísticas para los proyectos de urbanización. En este sentido se prevé una actuación: El CHARE (Centro Hospitalario de Alta Resolución)

Sin perjuicio de las determinaciones precedentes, la realización de edificaciones e instalaciones de interés público en esta clase de suelo requerirá el otorgamiento de la preceptiva autorización.

#### CAPÍTULO V

##### Sistemas generales

Artículo V.15. (E) - Obtención de terrenos dotacionales.

Conforme a lo establecido en el artículo 96 d .LOUA la ejecución de los sistemas de espacios libres y equipamiento comunitario se llevará a cabo por cualquiera de los siguientes procedimientos:

- Los terrenos destinados a sistemas generales adscritos, o en suelo urbano, e incluidos en unidad de ejecución se obtendrán por los procedimientos vinculados a tales unidades o en su defecto por expropiación u ocupación directa.

- Los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local no incluidos en unidades de ejecución se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa.

- Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en unidades de ejecución se obtendrán por cesión obligatoria y gratuita previa aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios y en su caso mediante:

- La cesión de los terrenos y la realización de las obras de forma directa y con la cobertura de la preceptiva licencia, cuando así fuera posible conforme a esta normativa.

- La gestión del correspondiente Estudio de Detalle en los casos en los que proceda la ordenación de un área a la que el PGOU asigne usos diversos y sea necesaria la definición de alineaciones y demás características de la edificación.

- La gestión de Planes Especiales.

- Y mediante la materialización de las correspondientes determinaciones de los Planes Parciales

Artículo V.16. (E) - Gestión y ejecución.

1. El proceso de ejecución de los sistemas considerados en este Capítulo se acomodará a la estrategia establecida para el desarrollo del PGOU, de acuerdo con las prioridades que se determinan en el Programa y en el estudio Económico Financiero.

2. La expropiación de bienes para la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos, podrá limitarse a los terrenos indispensables para la ejecución de las obras o extenderse a las zonas laterales de inmediata influencia del sistema.

3. Cuando la expropiación se extienda a estas zonas, deberá presentarse en el Plan o en el Proyecto las superficies expropiables y razonarse en la documentación de los mismos el interés público justificativo de la ampliación de la expropiación.

4. Los Planes Especiales para la ejecución de los Sistemas Generales se llevarán a cabo:

a) Cuando se refieran a sistemas situados en suelo urbano por cesión obligatoria y gratuita ejercida, en su caso, por los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios, o por expropiación del suelo, y ejecución de las obras previo proyecto de urbanización u ordinario de obras.

b) Cuando se refieran a sistemas situados en suelo urbanizable, mediante aplicación, para las cesiones de suelo, de lo dispuesto en los artículos 46 y siguientes del R.G., y ejecución pública de las correspondientes obras previo proyecto o proyectos de urbanización u ordenación de obras; todo ello, salvo que se decida actuar por expropiación.

c) Cuando se refieran a sistemas situados en suelo no urbanizable, mediante expropiación del suelo y ejecución de las obras previo proyecto de urbanización u ordinario de obras.

## TÍTULO VI

### PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Artículo VI.1. Promoción pública de la participación ciudadana.

De acuerdo con el art. 9.2 de la Constitución Española que establece el papel que corresponde a los poderes públicos en la promoción de las condiciones para que la libertad y la igualdad de las personas sean reales y efectivas, y más específicamente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.2.LOUA; corresponde al Ayuntamiento, como Administración actuante en materia de planeamiento general, asegurar la mayor participación de los ciudadanos en su desarrollo.

A tal fin el Ayuntamiento deberá promover la participación en el desarrollo, gestión y ejecución de este PGOU, de tal manera que se garantice al máximo la comprensión y el ejercicio comunitarios del papel que las leyes reconocen a los ciudadanos en el planeamiento.

Artículo VI.2. Medios de substanciación del derecho de información.

Con el fin de facilitar el ejercicio comunitario de la participación en materia de urbanismo y dentro de los medios de substanciación del derecho de información, se establecen los siguientes:

1.º Cédula urbanística.

2.º Informe público sobre el desarrollo del planeamiento.

3.º Informaciones públicas.

4.º Otras formas de publicidad de los Planes.

Artículo VI.3. La Cédula urbanística.

1. Definición y objeto:

El art. 40.2 LOUA establece la posibilidad de creación por parte de los Ayuntamientos de un documento público administrativo con el fin de dotar de eficacia al derecho de información y para posibilitar el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento en relación con el tráfico inmobiliario. Este documento, denominado Cédula urbanística de terreno o de edificio (según el carácter de la finca a que se refiera), acredita las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas del término municipal.

La Cédula urbanística podrá ser preceptiva en los casos de parcelación, edificación y cualquier alteración objetiva de la utilización de los predios; pudiendo implantarse, asimismo con carácter obligatorio, para las fincas

comprendidas en unidades de ejecución en las que se aplique cualquiera de los sistemas de actuación que señala la legislación del Suelo.

#### 2. Implantación y vigencia de la Cédula Urbanística.

El Ayuntamiento podrá implantar la cédula urbanística a partir de la aprobación definitiva de las PGOU, mediante la redacción de una Ordenanza urbanística específica que precise su contenido, procedimiento de expedición y efectos jurídicos.

Simultáneamente a la Ordenanza urbanística, el Ayuntamiento podrá redactar y aprobar una Ordenanza fiscal reguladora de los derechos municipales por expedición de la Cédula urbanística. El importe total anual de recaudación previsible por la correspondiente tasa no podrá exceder del coste anual del servicio.

#### 3. Contenido de la Cédula Urbanística.

De acuerdo con lo establecido en el art. 168.3 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, la Cédula Urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias entendidas siempre en relación con el grado de adquisición de facultades urbanísticas conforme a lo dispuesto por el art. 40.2 LOUA.

3.1. Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.

3.2. Plan de Ordenación o, en su caso, normas urbanísticas de pertinente aplicación, determinantes del aprovechamiento de la finca, con indicación -respecto del planeamiento- de la fecha de su aprobación definitiva y de la publicación de esta.

3.3. Clase de suelo a la que pertenezca.

3.4. Unidad de ejecución, sector en que esté ubicada.

3.5. Calificación que tenga atribuida por el Planeamiento.

3.6. En suelo urbanizable programado y en suelo comprendido en un Programa de Actuación Urbanística, aprovechamiento tipo del sector en que se encuentre la finca y aprovechamiento tipo general.

3.7. Sistema de actuación aplicable a la unidad de ejecución.

3.8. Sector o unidad de ejecución donde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento tipo, en los supuestos en que no se aplique la expropiación para la adquisición del suelo a fin de hacer efectivo su destino urbanístico, cuando la finca esté comprendida en terrenos destinados a sistemas generales.

Además de lo dispuesto en el párrafo anterior, la Cédula contendrá la oportuna información sobre las siguientes circunstancias:

Relativas al suelo:

3.9. Calificación del sector o zona donde se localice el inmueble.

3.10. Superficie indivisible por constituir el soporte mínimo, permanente o indispensable del aprovechamiento correspondiente a la finca.

3.11. Línea y rasante sobre solar con superficiación de sobrantes de suelo según su destino.

Relativas a la edificación:

3.12. Altura máxima y mínima del edificio, de la entreplanta y de los pisos.

3.13. Número máximo y mínimo de plantas y posibilidad de ático y sótanos.

3.14. Longitud mínima de fachadas.

3.15. Volumen edificable máximo.

3.16. Retranqueos y vuelos.

3.17. Servicios e instalaciones colectivas o individuales exigidas.

3.18. Normas de calidad en el diseño.

3.19. Usos permitidos y prohibidos.

Relativas a los deberes y las cargas urbanísticos:

3.20. Edificación fuera de ordenación.

3.21. Gravámenes fiscales sobre el inmueble.

3.22. Limitaciones de indivisibilidad o de uso.

3.23. Vinculaciones a otras fincas.

3.24. Cesiones, afecciones y transferencias de aprovechamiento.

3.25. Deberes pendientes de cumplimiento.

Relativas a información general:

3.26. Disposiciones urbanísticas complementarias de aplicación al inmueble, con enunciación de la fecha de su publicación.

3.27. Explicitación del proceso municipal de recepción de solicitudes urbanísticas, con expresión de la documentación exigida y del proceso de aprobación de tales solicitudes.

La Ordenanza reguladora deberá prever la configuración material de la Cédula urbanística en formatos de complejidad diversa de acuerdo con la naturaleza de las demandas de información anticipables, así como

la modificación periódica de estos formatos para alcanzar un mayor ajuste en relación con las demandas apuntadas.

Artículo VI.4. Informe público sobre el desarrollo del planeamiento.

1. Objeto.

Con el fin de suministrar a la comunidad los elementos de juicio necesarios para su participación en el desarrollo urbanístico, el Ayuntamiento podrá realizar y difundir con periodicidad deseablemente bianual, un informe público que recoja con claridad y amplitud la evolución urbanística del término municipal y el desarrollo del planeamiento.

2. Contenido.

El informe público deberá difundir para conocimiento general los aspectos más significativos relativos a la evolución urbanística del término municipal y a la del planeamiento general y sus desarrollos. El informe estará redactado de forma que sea de fácil interpretación por el ciudadano, debiendo garantizarse este extremo por el Ayuntamiento.

El informe deberá contener al menos la siguiente información:

- Evolución de las grandes variables e indicadores caracterizadores de la actividad municipal.
- Población por sexo, edad, origen, condición social y distribución espacial.
- Empleo por sectores económicos y distribución espacial.
- Renta.
- Suelo por clases y áreas geográficas.
- Propiedad y valor del suelo y su distribución espacial.
- Parque de viviendas y locales ocupados y libres, por categorías y áreas.
- Edificios construidos y en construcción y su capacidad potencial por usos y áreas.
- Capacidad residual del suelo urbano por áreas.
- Magnitudes y características de los suelos en desarrollo y situación urbanística de éstos.
- Relaciones entre la demanda y la oferta real de los equipamientos urbanos.
- Relaciones entre la demanda y la oferta real de los servicios públicos y las infraestructuras urbanas.
- Transporte y comunicaciones.
- Medio físico - natural y rural.
- Variables de nueva aparición por su naturaleza o magnitud con incidencia potencial significativa en la estructura urbana.
- Evolución del planeamiento.
- Evolución de las actuaciones conforme a programa por clases, agentes y áreas.
- Realización de otras actuaciones por clases, agentes y áreas.
- Estado actual del planeamiento en desarrollo del general.
- Licencias concedidas y denegadas por usos y áreas con especificación de los motivos de las denegaciones.
- Participación ciudadana en el desarrollo del planeamiento.
- Grado de ajuste entre las previsiones del planeamiento y las realizaciones, expresado por variables y áreas.

El informe tendrá una estructura interna que permita diferenciar la información, sus elaboraciones y lo que constituyen juicios o interpretaciones. En cada caso deberá explicitarse la fuente de información utilizada.

3. Difusión.

El informe público bianual sobre el desarrollo del planeamiento deberá ser difundido de la forma más eficaz con el fin de que su contenido alcance al mayor número de personas, utilizando, al menos, los siguientes medios:

- Difusión universal de su índice de materias y forma de obtención.
- Publicación de resúmenes sustantivos en la prensa local.
- Difusión de su contenido en la radio local.
- Presentación y explicación de su contenido en un acto público al que deberán ser convocados los principales medios de comunicación.

Artículo VI.5. Informaciones públicas.

1. En el desarrollo del PGOU, el Ayuntamiento deberá garantizar el eficaz cumplimiento de las determinaciones que la legislación del Suelo establece en relación con la información pública del planeamiento, y en particular lo dispuesto por los arts. 128, 138, 140, 141, 142, 147 y 149 R.P.

2. La revisión del programa de actuación y las modificaciones de los elementos de los Planes, Proyectos, Programas, Normas y Ordenanzas se sujetarán en lo que respecta a las preceptivas informaciones públicas, a lo que para una y otras disponen los arts. 158 y 161 R.P.

3. Con carácter previo al acuerdo de revisión del PGOU, el Ayuntamiento deberá abrir un período de participación ciudadana para recoger sugerencias u observaciones sobre la necesidad, conveniencia y demás circunstancias de la ordenación.

Artículo VI.6. Otras formas de publicidad de los planes y proyectos.

Con el fin de garantizar la publicidad de planes y proyectos se determina:

1. Acceso a la documentación de planes y proyectos: los Planes y Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle y proyectos, con sus normas, ordenanzas y catálogos serán públicos y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento; a tal fin éste mantendrá a disposición de los interesados y dentro de su horario general de apertura al público, los documentos completos del PGOU debidamente actualizados con los acuerdos e incidencias que se produzcan en su desarrollo; igual deber y derecho es aplicable e relación con la documentación de los planes y proyectos que desarrollen el PGOU.

Para la efectividad de lo anterior:

1.1. La publicidad alcanzará a todos los documentos que integren los diferentes instrumentos de planeamiento aprobados y en vigor. No podrá impedirse su consulta ni aún bajo pretexto de que se esté trabajando sobre ellos o de que se estén usando para otro trabajo.

Para documentos integrantes de los instrumentos de ordenanza se entiende al expresado efecto, no sólo la Memoria, Normas, Planos, Estudios, etc., sino también las sugerencias y alegaciones producidas durante la información pública, sus informes, los textos de los acuerdos de aprobación y las demás actuaciones o trámites producidos durante y a lo largo de todo el procedimiento de aprobación.

1.2. El Ayuntamiento deberá tener a disposición del público (y con el fin exclusivo de su consulta por los administrados), un ejemplar completo y debidamente corregido y actualizado. Este ejemplar deberá estar debidamente diligenciado. Se aconseja la refundición en un solo documento definitivo y en los planos corregidos, de las modificaciones introducidas en la aprobación definitiva y modificaciones posteriores.

1.3. El Ayuntamiento deberá señalar un local para poder realizar las consultas. Este local deberá estar abierto al menos cuatro horas diarias que deberán coincidir con las horas de despacho al público del resto de las oficinas municipales.

1.4. Para evitar incertidumbres respecto al estado de la clasificación y calificación de los terrenos o la ejecución del planeamiento, el Ayuntamiento deberá llevar un libro-registro, debidamente autenticado, en el que se inscribirán todos los acuerdos, resoluciones administrativas o sentencias que afecten a la aprobación definitiva, revisión o modificación de:

Planes: General, Parciales, Especiales, Estudios de Detalle.

Proyectos de Urbanización.

Proyecto de Delimitación de Unidades de Ejecución.

Proyectos de Reparcelación.

Proyectos de Compensación.

2. Información sobre el régimen urbanístico de propiedades:

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar desde la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

3. Publicidad sobre urbanizaciones de iniciativa particular:

La publicidad relativa a urbanizaciones de iniciativa particular deberá expresar la fecha de aprobación del correspondiente Plan o Estudio de Detalle, y no podrá contener indicación alguna en pugna con sus cláusulas.

4. Publicidad sobre obras sujetas a licencia: en los lugares en los que se vayan a efectuar obras sujetas a licencia, deberá fijarse en sitio visible y accesible al público una copia o extracto diligenciado por el Ayuntamiento del documento de otorgamiento de la licencia en el que conste el plazo de vigencia de la licencia en el que conste el plazo de vigencia de la licencia y la naturaleza de las obras para las que se concede. Dicho documento deberá enmarcarse y protegerse de la intemperie, y se mantendrá en las obras y a la vista del público hasta la finalización de estas. Igualmente toda publicidad relativa a obras sujetas a licencia deberá expresar la fecha de concesión de ésta y su vigencia no pudiendo contener información alguna en pugna con sus cláusulas.

5. En la enajenación de terrenos deberá darse cumplimiento a las previsiones de la LOUA en materia de garantías.

Artículo VI.7. Derecho a participar en planes.

De acuerdo con el Título IV del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo se establece que la forma de ejercicio del derecho a participar en planes de desarrollo, estudios y proyectos, será la que en él se



recoge; a todos los efectos, la participación en modificación de los planes deberá asimilarse a la forma indicada para las figuras de planeamiento que modifican.

## TÍTULO VII

### PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

#### CAPÍTULO I

##### Control preventivo

###### Artículo VII.1. Actos sujetos a previa licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia los actos de uso del suelo y el subsuelo en los términos que establece el art. 169. LOUA., y en general, todos aquellos que supongan una intervención sobre el suelo, las edificaciones, los usos y las instalaciones.

2. A los efectos de tramitación de la correspondiente licencia, las obras se clasifican en las siguientes categorías:

a) Obras mayores: de nueva planta (edificación sobre solar libre), reforma. (conservación parcial mejora y adecuación de las condiciones de habitabilidad y utilización de la edificación) y ampliación (aumento de superficie), redistribución amplia, consolidación extensa o con afección de estructura;

b) Obras menores: renovación de instalaciones, carpinterías y acabados, pequeña consolidación o redistribución parcial sin afectar a estructura;

c) Obras de demolición, apeos y conservación de fincas.

d) Obras dentro del área del Plan Especial del Conjunto Histórico clasificadas en las categorías que contempla la Normativa urbanística de dicho Plan.

3. Los actos sujetos a previa licencia se califican de ilegales y clandestinos y dan lugar a la imposición de las sanciones pertinentes, cuando se realicen sin el amparo de la preceptiva licencia.

4. Quedan sujetos a licencia las modificaciones que respecto al proyecto aprobado se pretenda introducir en el transcurso de la obra. En el caso de que las variaciones se realizaran sin obtener la debida licencia y aquellas no fueran legalizables, el propietario queda obligado a demoler, reconstruir o efectuar las reformas necesarias y ello sin perjuicio de la responsabilidad que se deduzca por infracciones.

###### Artículo VII.2. Solicitud de licencia en obras de promoción pública.

1. Cuando los actos sujetos a previa licencia sean promovidos por órganos del Estado, Organismo autonómico o entidades de Derecho público, la solicitud de licencia se entiende producida por virtud de la remisión al Ayuntamiento de los ejemplares del proyecto correspondiente.

2. Quedan exceptuados del trámite de licencia del párrafo anterior los proyectos que se remitan al Ayuntamiento, junto con resolución del Ministerio u Organismo competente declarando la urgencia o el excepcional interés público de las obras proyectadas, en cuyo caso la Corporación Municipal se limita a emitir informe sobre la conformidad o no de los proyectos a la ordenación urbanística, remitiéndolo a la expresada autoridad.

3. Hasta tanto no se notifique al Ayuntamiento, en el supuesto prevenido en el párrafo anterior, la resolución que adopte el Consejo de Ministros u Organismo autonómico competente no supone autorización para el inicio de las obras.

###### Artículo VII.3. Solicitud de licencia en obras de promoción privada.

1. Competencia: la competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento salvo las excepciones previstas en la legislación del Suelo.

2. Toda solicitud de licencia para ejecución de los Proyectos de Edificación se hará por escrito a la Alcaldía Presidencia y se presentará en el Registro General. La petición de licencia se deducirá obligatoriamente en los impresos que al efecto confeccione el Ayuntamiento.

3. La solicitud de licencia habrá de acompañarse del correspondiente proyecto técnico en cuadruplicado ejemplar cuando el mismo haya de ser remitido a la Comisión Provincial de Bienes Inmuebles y en triplicado ejemplar en los restantes casos, debidamente visado por el Colegio Profesional pertinente, así como documento acreditativo de la Dirección Técnica a cuyo cargo vaya a estar la construcción.

El contenido de los proyectos será: el establecido por la normativa del Plan Especial del Conjunto Histórico para obras en su ámbito; para el conjunto del ámbito municipal el contenido del proyecto se ajustará a lo determinado en el art. VII.4.

4. Para poder ser tramitada dicha solicitud, deberá cumplir todos los requisitos indicados a continuación:

La solicitud haciendo referencia expresa, en su caso, al proyecto técnico, nombre de su autor y de los facultativos directores, así como fecha de su visado, irá debidamente reintegrada y será firmada por el promotor o peticionario, que será en el supuesto de sociedades o entidades su representante legal, y en su caso por el Facultativo Director de la obra así como por el Aparejador o Arquitecto Técnico, exclusivamente como justificación de la aceptación de sus responsabilidades como Técnicos Directores de las obras.

En general, la solicitud deberá reunir todos los requisitos que exige el art. 70 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo. Contendrá:

- nombre, apellidos y domicilio del interesado.
- técnicos intervinientes con indicación concreta del objeto de la Licencia.
- situación de la finca.
- lugar, fecha y firma.
- nombramiento de Aparejador o Arquitecto Técnico visado

En el caso de ser precisa la presentación de compromiso notarial a que hace referencia los artículos 41 y 42 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística y de cesión de terrenos al uso y dominio público o de cualquier otra índole, se deberán adjuntar como anexo a la solicitud de la petición de Licencia.

5. Los proyectos técnicos admitidos para otorgamiento de Licencia podrá ser el Proyecto Básico y/ o el Proyecto de Ejecución definidos en las tarifas vigentes de los arquitectos superiores según real decreto 25/12/1977 de 17 de Junio de 1977 precisados por las indicaciones al efecto de la presente normativa y con el complemento en su caso del Proyecto de la Urbanización del entorno del edificio. Admitido el Proyecto Básico para el otorgamiento de licencia de construcción, el Proyecto de Ejecución deberá ajustarse a éste.

6. Los requisitos de firma de técnico competente así como el visado de la documentación técnica, quedan sujetos a las circunstancias y clasificación específica de la obra como obra mayor. Las solicitudes de obras menores no requerirán proyecto, y deberán acompañarse de una Memoria descriptiva junto con un plano de emplazamiento y un resumen del presupuesto.

7. Las Licencias de obra llevan consigo el pago de unos derechos consignados en las tasas correspondientes. El promotor adquiere y acepta el compromiso de este pago desde el momento en que se presenta en el Registro General la solicitud para obtener la Licencia, no pudiendo darse comienzo a las obras en tanto no se satisfagan tales tasas.

8. Las licencias se otorgarán de acuerdo con la normativa legal y el planeamiento vigente; cuando no se cumplan los requisitos generales de la solicitud, así como los derivados del cumplimiento de la documentación técnica precisa, o exista cualquier otra causa, de incumplimiento o defectos, tanto en la documentación, se deberán notificar las deficiencias observadas a fin de que sean subsanadas en un plazo no superior a los 15 días. Caso de no ser subsanadas las deficiencias en el plazo citado, se propondrá la denegación sin más trámites.

9. 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 la normativa aplicable.

10. En la solicitud de licencias de segregación o parcelación, de vertederos y de movimiento de tierras deberán satisfacerse los siguientes requisitos:

**a) LICENCIAS DE SEGREGACIÓN O PARCELACIÓN**

En la solicitud se describirán los siguientes contenidos:

- descripción de la finca matriz y las fincas resultantes, de manera literal y expresando por cada uno de los cuatro puntos cardinales la longitud de linderos.
- se indicará la previa segregación en el caso de agrupación de fincas para constituir el lote final resultante.
- memoria en la que se describan las características de la parcelación, su origen y la definición propuesta y se justifique jurídica y técnicamente que la nueva parcelación cumple con la normativa aplicable.
- planos de situación e información a escala 1/200 o inferior,
- plano de parcelación a escala 1/100 acotados con expresión de las fincas a parcelar y de las fincas resultantes precisando las superficies de cada parcela, las edificaciones existentes, cercas, pozos, etc.,

**b) LICENCIAS DE VERTEDEROS**

La solicitud de licencia de vertederos se presentará acompañada de un proyecto en el que figuren los siguientes documentos:

- memoria en que se concreten las previsiones sobre etapas de las obras, plazos de ejecución, estado actual de los accesos y desagües u otras auxiliares necesarias y plantación de arbolado o espacios vegetales que se adopten.
- plano de situación, señalando los accesos,

- plano parcelario municipal del terreno, con los datos de la propiedad, linderos y superficie de todas las parcelas que comprende y las curvas de nivel por lo menos de metro en metro, así como la edificación, arbolado y servicios públicos de cualquier clase que existan a escala 1:500 o 1:1.000.

- los planos y perfiles que definan con toda precisión el relleno proyectado y la medición de su volumen.

#### c) LICENCIAS DE MOVIMIENTO DE TIERRAS

Las obras de explanaciones, desmontes o rellenos, se solicitarán acompañando:

- memoria en la que se indicará la finalidad perseguida, las características de las obras y el plan de etapas de su realización.

- planos a escala mínima de 1:500 con curvas de nivel de metro en metro, indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como detallando la edificación y arbolado.

- perfiles que se consideren necesarios para calcular el volumen de las obras.

#### Artículo VII.4. Contenido mínimo de los proyectos.

1. Los proyectos técnicos han de reunir los requisitos de contenido señalados en el CTE y en el Decreto 462/71, de 11 de marzo sobre redacción de proyectos y dirección de obras de edificación.

2. Al efecto de completar la documentación precisa para la tramitación de las licencias de obra, en la documentación técnica se deberán cumplir los siguientes requisitos:

El proyecto técnico se compondrá como mínimo, de memoria, planos y presupuesto, y para poder ser objeto del informe previo a la concesión de licencias de obras, por parte del arquitecto municipal, deberán cumplir los requisitos siguientes:

a) Memoria se expondrá la finalidad de la obra y se indicará en un apartado denominado «Justificación Urbanística» el cumplimiento de la legalidad urbanística (PGOU, plan parcial, plan especial o estudio de detalle en su caso), con la indicación expresa de todos los datos urbanísticos precisos para cumplir tal justificación. La Memoria, en su apartado «Justificación Urbanística», llevará un resumen de los cuadros de superficie de cada una de las plantas indicadas en los planos, con los criterios de medición de la presente Normativa.

Se indicará también la superficie total de la parcela inicial, la parcela que quedará afectada como un todo a la edificación y la que pasará al uso y dominio público.

La Memoria deberá indicar así mismo, el sistema constructivo adoptado, las clases y tipos de materiales, la integración en el Proyecto de la Normativa de Prevención de Incendios, Acústica y cuantas otras sean de aplicación derivadas especialmente del CTE etc., así como cuantos pormenores sean necesarios para dejar bien expresada la obra que se proyecta y la categoría de la edificación a efectos de aplicar las tasas o derechos de licencia.

b) Planos del Proyecto de Edificación o Instalación en sí (con independencia del «Proyecto de urbanización complementario al de Edificación»), serán perfectamente legibles y constarán como mínimo de:

b.1. Plano de situación en la planimetría oficial del Ayuntamiento. Se indicarán los límites de la parcela y los límites de la edificación en planta baja. Caso de existir Plan Especial, Estudio de Detalle o Plan Parcial aprobado, se presentará también en los correspondientes planos oficiales de dichos expedientes, y expresamente en el topográfico base y en el plano de zonificación o uso del suelo.

La existencia de nueva cartografía oficial, más precisa que las anteriores, será condición suficiente para su exigencia en la documentación del Proyecto, quedando el Ayuntamiento obligado a proporcionar dicha documentación a quien lo solicite, previo pago de las tasas que se establezcan.

b.2. Plano del emplazamiento del edificio en la parcela debidamente acotado en sus dimensiones y en sus distancias a límites de parcela, vías, zonas verdes, etc. En cualquier caso, se presentará dicho plano de parcela con referencia a los planos topográficos y parcelarios que sirvieron de base a la realización del Plan Especial, Plan Parcial o Estudio de Detalle correspondiente, con indicación de límites, dimensiones y superficie total de la parcela, así como las distancias del edificio en planta baja y de pisos a linderos, edificaciones próximas, y a cualquier elemento urbanístico como vial, zona verde, etc. La escala mínima de este plano será 1/250. Este plano estará siempre referido al oficial del Ayuntamiento y tendrá su misma altimetría. A estos efectos se dibujarán las proyecciones del edificio, en todas sus plantas en que sean diferentes, con trazado de línea diferente y especificando la correspondiente a cada planta, acotando tanto el edificio en sí como las distancias a las referencias citadas.

b.3. Plano de parcelas: de la original, de parcela o parcelas que se asignarán a la edificación o edificaciones como un todo indivisible y de parcela de cesión gratuita al uso y dominio público, con acotado de sus principales dimensiones y cuadro de superficies, con indicación del régimen de conservación futura de cada superficie.

b.4. Planos de planta baja con acometidas: que representen el saneamiento horizontal, abastecimiento de agua al edificio y cimentación a escala mínima de 1/100, con indicación clara de cuartos de contadores, acometidas, tuberías de desagüe, diámetros, arquetas, pendientes, situación de sus empalmes a la red

municipal, incluso detalle de fosa séptica a escala 1/25, como mínimo según la normativa al efecto de los proyectos de urbanización. Estos planos, se podrán incluir en el Proyecto de urbanización del entorno del edificio, complementario del de edificación.

b.5. Planos de arquitectura a escala mínima 1/100, con perfecta definición de todos los alzados y de las secciones -dos como mínimo- que posibiliten de forma clara y precisa la comprobación de los volúmenes y superficies a edificar. Los alzados y secciones, harán referencia en su dibujo a las rasantes y alineaciones definitivas de la urbanización el entorno del edificio, desarrollada en el correspondiente Complemento de Urbanización del Proyecto de Edificación, a fin de indicar con la amplitud suficiente el resultado definitivo del encaje del edificio en las alineaciones del Suelo Urbano y en el Estudio de Detalle, Plan de Reforma Interior o Plan Parcial correspondiente según los casos.

Deberán representarse todas y cada una de las diversas plantas, con las acotaciones precisas para determinar las dimensiones de cada elemento de distribución, indicando en cada plano el cuadro de superficies construidas correspondientes.

En cada plano de distribución diferente, se incluirá un cuadro de la superficie construida según los criterios de la presente Normativa.

Cuando los proyectos técnicos planteen la modificación de fachadas, los planos de alzados y secciones deberán realizarse a escala 1/50, detallando los elementos característicos de su composición. En las obras de reforma de bajos y locales comerciales que impliquen modificación de fachada se presentarán los planos necesarios que reflejen la adecuación de ésta a las características constructivas y compositivas del edificio en el que se ubique.

b.6. Planos de Urbanización complementaria al Proyecto de Edificación, incluso jardinería y obras auxiliares, a escala mínima 1/250, cumpliendo todas las condiciones de calidad, diseño y presentación de la Normativa al efecto del Ayuntamiento. Estos planos se podrán incluir en el «Proyecto de Urbanización del entorno del edificio, complementario del de edificación».

b.7. Planos detallados de las acometidas generales al edificio de los servicios de agua, electricidad y saneamiento así como situación y dimensión en su cuarto de contadores, situación de bajantes de saneamiento y pluviales y de la unidad de depuración, en su caso, y de las conexiones con el saneamiento del Proyecto de Urbanización a escala mínima 1/100 de cada uno de estos servicios. De estos planos se presentará una copia más en documento separado.

c) El presupuesto constará como mínimo de partidas desglosadas por capítulos, con su medición total y precios unitarios aplicados a aquéllas, así como un resumen de capítulos que permita apreciar la importancia de la obra. Se deberá incluir independientemente del Presupuesto de la Edificación un Presupuesto de las obras precisas de Urbanización.

3. Son igualmente exigibles cuantos otros documentos se estimen necesarios para hacer posible la debida aplicación de los preceptos de esta Normativa o de las de los planos que desarrollen el presente PGOU, en especial en lo referente a emplazamiento o situación de las edificaciones, propiedad y dimensiones de las parcelas, distancia a edificaciones contiguas, etc.

4. Al peticionario de la licencia ha de entregársele un ejemplar del proyecto, debidamente sellado por el Ayuntamiento, a fin de que esté siempre en la obra para las comprobaciones que fueren pertinentes.

#### Artículo VII.5. Vigencia y caducidad de las licencias.

1. Las licencias municipales caducan al año de la fecha de su notificación si no dan comienzo las obras. Comenzadas éstas dentro del plazo aludido -circunstancia que ha de acreditarse mediante la presentación de certificación de comienzo de las obras expedida por la Dirección Técnica y visada por los Colegios Profesionales correspondientes- la licencia que ampara la construcción durante el plazo fijado en ella para la terminación de las obras, caducará si las obras fuesen interrumpidas durante un período continuo superior a seis meses, o si no se terminaren dentro del plazo fijado. En todo caso se estará siempre a lo dispuesto en las Ordenanzas de Licencias de Obras vigentes en cada momento.

2. El transcurso de cualquier de los plazos previstos en el número anterior o el incumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia relativas a obras de urbanización o cesiones o defectos de prestación de las garantías que avalen aquéllas cargas, determinará por sí sólo, automáticamente, la caducidad de la licencia correspondiente, sin necesidad de instrucción de expediente al efecto y más requisito que la pertinente declaración formal de la caducidad por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento; declaración que podrá producirse en cualquier momento, siempre que haya tenido lugar el hecho desencadenante de la caducidad.

#### Artículo VII.6. Gastos extraordinarios.

Toda licencia de obras, con independencia del pago de los derechos correspondientes, llevará consigo el compromiso de abonar los gastos que se ocasionen por traslados de cualquier instalación de servicio público, así como los daños que puedan originarse en la vía pública, como garantía de este compromiso se presentará aval bancario en la cuantía que se establezca de acuerdo con las disposiciones vigentes.

#### Artículo VII.7. Variaciones de obra.

Cuando en el transcurso de una obra se desee variar el proyecto aprobado, debe solicitarse previamente nueva documentación. En el caso de que las variaciones se hiciesen sin obtener la debida licencia y aquéllas no fueran legalizables, el propietario queda obligado a demoler o efectuar las reformas necesarias, conforme se establece en el artículo VII.3.

#### Artículo VII.8. Replanteo.

1. Dentro de los ocho días siguientes a la comunicación de otorgamiento de la licencia y habiendo mediado el pago de los derechos municipales, ha de notificarse al propietario el día y hora en que haya de tener lugar el replanteo de las líneas y rasantes. A estos efectos, debe estar el terreno libre de obstáculos.

2. Al acto de replanteo asistirá el propietario, el técnico municipal y la representación técnica de la obra. Las líneas y rasantes han de fijarse con señales invariables.

#### Artículo VII.9. Licencia de ocupación.

El otorgamiento de la licencia de ocupación, en los supuestos previstos en los apartados 2.a) y 2.d), en su caso, del artículo VII.1, requiere la presentación del certificado final de obras extendido por la Dirección Técnica de estas últimas y visado por el Colegio Profesional correspondiente, en el que deberá constar el coste definitivo de la obras.

#### Artículo VII.10. Obras menores.

1. De acuerdo con lo expresado en el apartado 2.b. del art. VII.1, se consideran obras menores aquellas que tengan por finalidad la renovación de instalaciones, carpinterías y acabados, pequeña consolidación o redistribución parcial sin variar la estructura ni el uso del edificio, y atiendan a las condiciones higiénicas de conservación y estética del edificio, como las que tienen por objeto reponer algún elemento constructivo deteriorado, las de decoración interior y las de revestido y pintura de las fachadas.

2. En el caso de las obras menores no es necesario acompañar proyecto a la solicitud por parte del propietario, pero si una descripción detallada de la obra, de su finalidad, de los materiales a emplear y de los colores, si se trata de fachadas, sin perjuicio de los gráficos necesarios para su comprobación que deberán estar acotados.

#### Artículo VII.11. Edificaciones en mal estado o que amenacen ruina parcial.

Cuando alguna edificación o algunos de sus elementos estuvieran en mal estado de conservación o amenazare ruina parcial con peligro para sus moradores o usuarios o para el público, el Ayuntamiento, previos los informes técnicos pertinentes, ha de determinar las obras a llevar a cabo en la misma, fijando al propietario un plazo para su ejecución y llevándolas a efecto con cargo al mismo de no proceder éste por sí mismo a su realización.

#### Artículo VII.12. Ruina inminente.

En caso de ruina inminente de una edificación con peligro inmediato para sus moradores o para el público en general, el Ayuntamiento ha de decretar el desalojo y la realización de los apuntalamientos necesarios o, en su caso, la demolición.

#### Artículo VII.13. Deber de conservación de los edificios sujetos a protección.

1. Los edificios sujetos a un régimen de conservación por su valor o significación intrínsecos o su pertenencia a un conjunto o ambiente urbano o no, deberán ser preservados por los propietarios en sus características objeto de protección, que habrán de realizar en ellos las pertinentes obras de mantenimiento y, en su caso, reparación o restauración.

2. En el caso de que ilícitamente se produjera la destrucción o demolición de parte de estos edificios, el Ayuntamiento, además de las medidas procedentes de carácter sancionador, deberá ordenar la reconstrucción de lo indebidamente destruido o demolido.

## CAPÍTULO II

## Inspección urbanística y suspensión de las obras

Artículo VII.14. Inspección de las obras.

1. La inspección de las obras para la comprobación de la existencia de licencia, de la adaptación de aquéllas a ésta y su supervisión de Dirección Técnica, se ejerce por el Ayuntamiento a través del personal técnico correspondiente.

2. No se podrá ejecutar ninguna obra de nueva planta o de derribo sin el concurso de la Dirección Técnica legalmente autorizada para tal cometido. El abandono manifiesto de sus funciones por parte de la Dirección Técnica, llevará consigo la inmediata suspensión de las obras. El incumplimiento de esta obligación podrá ser sancionada por la alcaldía con multa hasta la cuantía máxima establecida legalmente.

3. Con el fin de facilitar la inspección, en todas las obras deberá exhibirse en lugar visible y accesible la correspondiente placa de identificación según modelo que facilitará el Ayuntamiento, al satisfacer la tasa por licencia, en la que se indicará el número de licencia, fecha de concesión de la misma y plazo de ejecución.

4. En toda obra de nueva planta, podrán efectuarse por los Servicios Municipales de Inspección de obras, las correspondientes inspecciones en las fases de:

Terminación de obras de excavación.

Cuando las fábricas tanto interiores como exteriores, estén iniciadas sobre el enrase del cimiento.

Cuando esté preparada la estructura del techo correspondiente a la altura total de la edificación.

Cuando esté finalizada la obra.

A tales efectos el titular de la licencia y el director técnico de la obra lo notificarán por escrito con tres días de antelación al Servicio de Inspección de Obras, que podrán girar la correspondiente visita en el plazo no superior a cuatro días hábiles.

Artículo VII.15. Suspensión de los actos de edificación y uso del suelo.

1. Procede la suspensión en los siguientes casos:

a) de los actos de edificación:

que se ejecuten sin licencia.

que se realicen con infracción de las condiciones legítimas de la licencia.

que se lleven a cabo al amparo de licencia caducada.

que no contarán con Dirección Técnica.

b) de los usos:

actos de parcelación sin licencia.

ocupación de inmuebles sin licencia.

utilizaciones de edificaciones y de suelo no autorizadas.

2. Suspendido uno de los actos a que se refiere el párrafo anterior, ha de procederse en la forma prescrita en los artículos 189 y 190. LOUA.

## CAPÍTULO III

## Infracciones urbanísticas

Artículo VII.16. Procedimiento sancionador.

1. El procedimiento a seguir para la imposición de las sanciones prevenidas en el Reglamento de Disciplina Urbanística es el regulado en el Capítulo II del Título IX de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo, de 26 de noviembre de 1992.

2. Las referencias que en los preceptos de la Ley citada en el párrafo anterior se hacen a la Administración deben entenderse hechas a los órganos previstos en el artículo 196 LOUA.

## DISPOSICIONES ADICIONALES, TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS

Disposición adicional única.

En el plazo máximo de tres años se procederá por el Ayuntamiento a redactar y aprobar los Planes Especiales previstos en estas Normas respecto a los que no se establezca un plazo determinado. Plan Especial de Valdezufre: Delimitación, ordenación y regularización de la zona para usos agrícolas correspondiente con la parcela incluida en el yacimiento arqueológico de Valdezufre.

Las presentes Normas Urbanísticas se han constituido con el doble carácter de normativa urbanística y de ordenanzas. No obstante el artículo VI.4. Informe público sobre el desarrollo del planeamiento, da pie a que

como consecuencia de su ejercicio pueda deducirse la conveniencia de la reconsideración de contenidos de las ordenanzas, lo que deberá producirse dentro del mismo año en el que tenga lugar dicho informe. En el plazo máximo de tres años desde la entrada en vigor del presente Plan se aprobarán las ordenanzas municipales de accesibilidad y de servicios públicos previstas en esta Normativa. Así mismo y en idéntico plazo se procederán a analizar y, en su caso a adaptar las previsiones y determinaciones de las Ordenanzas vigentes en materia o con incidencia en la actividad urbanística relativa a la descontaminación visual.

Disposición transitoria.

Primera. El planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del nuevo Planeamiento General.

1. El Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y del Castillo de Aracena y el Catálogo del Patrimonio arquitectónico y cultural aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, mantendrá su vigencia y efectividad en las condiciones previstas en estas Normas como tal Ámbito de Planeamiento, en este caso de Protección, Incorporado.

2. Los Planes Parciales aprobados definitivamente de los sectores del suelo urbanizable correspondientes a los diversos planeamientos generales anteriores existentes en el municipio cuya ejecución urbanística haya culminado, quedan derogados a la entrada en vigor del presente Plan General, salvo los correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento Incorporados delimitados en el presente Plan General que se regulan conforme a lo previsto en el número tres de este precepto.

La derogación del planeamiento de desarrollo anterior se realiza mediante la incorporación por el Plan General de la ordenación pormenorizada completa y determinaciones específicas para cada uno de los ámbitos territoriales con las salvedades que se establecen en este PGOU. En aquellos casos en los que esta derogación se realiza asumiendo su contenido, dichos Planes Parciales derogados servirán como referencia para solventar las dudas que pudieran plantearse en la aplicación de la normativa contenida en este Plan, salvo determinación expresa en contrario por parte de este PGOU.

3. Los Planes Parciales que se encuentren aprobados definitivamente correspondientes a los sectores del suelo urbanizable establecido por el planeamiento general de Aracena previo al presente PGOU, permanecerán en vigor en todo aquello que no se oponga a las determinaciones contenidas en estas Normas para los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

Si a la entrada en vigor del presente Plan General quedase pendiente la ejecución de algunas de las fases de urbanización correspondientes a estos sectores, éstas deberán culminarse en el plazo establecido en la Disposición Transitoria Segunda. Los plazos establecidos para la realización de la edificación se ajustarán al régimen general establecido en las Normas del Plan General.

Segunda. Otorgamiento de licencias hasta la aprobación definitiva de este PGOU.

1. De acuerdo con lo establecido por el artículo 120 R.P. se determina la suspensión del otorgamiento de licencias de acuerdo con el régimen urbanístico vigente y hasta la aprobación definitiva de este PGOU en las áreas del territorio municipal en las cuales las determinaciones de este planeamiento suponen modificación de dicho régimen.

2. Las determinaciones de este régimen transitorio afectan a las áreas del territorio municipal integradas en cada una de las clases de suelo que establecen estas PGOU en los términos siguientes:

A) SUELO URBANO.

a.1. Áreas de actuación con base en licencia de edificación o uso del suelo.

Podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente siempre que los aprovechamientos asignados sean coincidentes con lo determinado por este PGOU para la parcela de que se trate.

a.2. Unidades de ejecución mediante Plan Especial.

El régimen del suelo y de la edificación será el establecido por las vigentes NN.SS. en lo que no contradiga las determinaciones de este PGOU, con la salvedad siguiente:

En el ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico toda solicitud de licencia deberá ser informada por el Ayuntamiento y, la Comisión Provincial de Patrimonio, como requisito previo e indispensable para su otorgamiento.

a.3. Unidades de ejecución sujetas a Estudio de Detalle.

En estos ámbitos y hasta tanto estos no se apruebe definitivamente el Estudio de Detalle no podrán concederse otras licencias que las correspondientes a las obras de reparación de las instalaciones o edificaciones existentes que no supongan consolidación o aumento de valor de éstas.

a.4. Áreas de actuación asistemática.

Podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente en los términos expresados en el apartado A.1.

a.5. Áreas con planeamiento en ejecución, ó áreas de planeamiento incorporado.

En las áreas en esta situación podrán concederse licencias sujetas a las determinaciones de sus respectivos planes de ordenación y, en su caso, se respeten las modificaciones introducidas en estos por el presente PGOU, todo ello, de acuerdo con las siguientes reglas:

1.º Las determinaciones de este PGOU que se señalan en los planos de calificación del suelo, cuando modifiquen las señaladas en los Planes Parciales de Ordenación de las áreas de ejecución, prevalecerán sobre éstas últimas.

2.º Los usos, alineaciones, edificabilidad y volumen edificado y las restantes determinaciones continuarán siendo las previstas por el planeamiento del área correspondiente en tanto no contradigan la normativa de aplicación general de estas PGOU y en especial:

a) Los proyectos de edificación destinados a alojamiento deberán satisfacer las determinaciones establecidas en la Ordenanza de este uso, contenida en el Título III de estas Normas Urbanísticas.

b) Deberán, en todo caso, respetarse las normas específicas de funcionamiento contenidas en las Ordenanzas de uso de estas Normas Urbanísticas.

3.º La programación de la urbanización y de la edificación será la establecida en el Plan Parcial del área con las modificaciones que introduzca, en su caso, el presente PGOU.

#### B) SUELO URBANIZABLE.

##### b.1. Suelo Urbanizable integrado en sectores.

En esta clase de suelo no podrán concederse otras licencias que las correspondientes a las obras de reparación de las instalaciones o edificaciones existentes que no supongan consolidación o aumento de valor de éstas.

##### b.2. Edificaciones e instalaciones de interés público.

En esta clase de suelo podrán concederse licencias de obra para la construcción de edificios e instalaciones de interés público en los términos y condiciones que se fijan en estas Normas Urbanísticas.

#### C) SUELO NO URBANIZABLE.

Las licencias que se concedan basadas en el régimen vigente deberán respetar las condiciones y determinaciones de su planeamiento de protección, en su caso, y de este PGOU y especialmente las que se refieren a la protección de los valores que concurren en los ámbitos comprendidos en estos suelos de acuerdo con las categorías de áreas que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

#### D) SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente siempre que se respeten las determinaciones de este PGOU en los términos que se establecen en el apartado A.1.

#### LICENCIAS OTORGADAS CON ANTERIORIDAD A LA APROBACIÓN DEL PRESENTE PGOU.

Las licencias otorgadas con anterioridad a la aprobación del presente PGOU que no hayan cumplido los condicionantes contenidos en las mismas o asumidos por sus peticionarios, relativos a cesiones, costeamiento de las obras de urbanización, o que carezcan del preceptivo final de obra, deberán cumplirse a tenor de las mismas.

#### LEGALIZACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS QUE ESTUVIERAN EN FUNCIONAMIENTO ANTES DE LA APROBACIÓN INICIAL DEL PRESENTE PGOU.

En el plazo de un año a contar desde la aprobación definitiva del PGOU, las actividades que estuvieran en funcionamiento antes de la aprobación inicial deberán proceder a su legalización con arreglo a la normativa imperante en el momento de su instalación, sin límite máximo de superficie y con sujeción en todo caso a las disposiciones contenidas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, aplicándose las medidas correctoras pertinentes en su grado máximo. La fecha de la instalación deberá acreditarse mediante documento fehaciente. Las actividades así legalizadas estarán sujetas a lo dispuesto en el art. 3. del Título III del presente PGOU.

#### LEGALIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES EDIFICADAS SIN LA PRECEPTIVA LICENCIA MUNICIPAL.

Primera. Quienes a la fecha de la publicación de la aprobación definitiva del PGOU sean propietarios de construcciones edificadas sin la preceptiva licencia municipal, y cuya legalización sea posible al amparo de las previsiones contenidas en el mismo, deberán solicitar en el plazo de un año la oportuna licencia de legalización siguiendo los trámites establecidos en el Plan y en el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Segunda. No se tramitará sobre las edificaciones a que se refiere el apartado anterior ninguna licencia de reforma, ampliación, reestructuración, modificación, cambio de actividad, traspaso de licencia, etc., sin que previamente o a la vez se legalice la obra principal siguiendo los trámites a que se refiere el apartado anterior.



#### TERRENOS EN PROCESO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución derivadas del planeamiento urbanístico anterior que contasen con proyecto redistributivo y de urbanización aprobado definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan General, seguirán ejecutándose conforme a estos instrumentos de gestión así como a las determinaciones del planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad que los legitime, salvo que del régimen particular establecido para el Ámbito de Planeamiento Incorporado que corresponda se dispusiera otra cosa. Las obras de urbanización pendientes en estos ámbitos, deberán culminarse en un plazo máximo de tres años. En otro caso, se procederá a sustituir el sistema de actuación adoptado previa declaración de incumplimiento.

#### CONVENIOS URBANÍSTICOS DE PLANEAMIENTO APROBADOS.

Los terrenos clasificados como suelo urbanizable por el presente Plan General que en el proceso de redacción suscribieran sus titulares Convenios Urbanísticos de Planeamiento aprobados por el Ayuntamiento-Pleno en los que se concretaban las cantidades y se procedía a establecer el plazo de abono y garantías respecto a la participación en la financiación de la obtención y de la ejecución de Sistemas Generales, seguirán ajustándose en esta materia a las condiciones pactadas en los mismos, sin perjuicio de lo determinado en su caso en estas Normas.

Tercera. En relación con los contenidos del PGOU suspendidos por la resolución de aprobación definitiva.

Los Resuelve 2.º y 5.º de la RAD establecían los suelos y determinaciones respecto de los cuales se suspendía el PGOU

Con posterioridad han sido emitidos por los organismos competentes los informes favorables siguientes que levantan las suspensiones por afecciones a cauces públicos, salvo en un enclave de la aldea de La Umbría:

- Informe de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico (Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente) de 27 de febrero de 2014, en sentido favorable condicionado al Texto Unitario Omnicomprensivo (Documento Definitivo) del Plan General de Ordenación Urbanística.

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (CHG), Comisaría de Aguas, (Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente) de 10 de febrero de 2.014, en sentido favorable condicionado (parcialmente) al Texto Unitario Omnicomprensivo (Documento Definitivo) del Plan General de Ordenación Urbanística.

Como consecuencia de la consideración favorable de las soluciones adoptadas, por parte de los citados informes se ha procedido a extraer de la documentación del Plan las referencias a los ámbitos previamente suspendidos por afecciones a cauces, salvo en lo referente al núcleo de la Umbría, en cuanto al cauce que afecta al Plan Parcial PP16 y a la Unidad de Ejecución UE.A6.04, los cuales se mantendrán suspendidos, de acuerdo con lo que determina el Informe de la CHG y lo que prevé el Resuelve Quinto.

Quedan levantadas, por tanto las siguientes suspensiones determinadas en el Resuelve Segundo apartado 2.1.

- Núcleo Castañuelo: los suelos destinados a Áreas libres de dominio público y ordenación especial afectado por Arroyo de la Fuente del Castaño.

- Núcleo de Carboneras: Las Unidades de Ejecución UE A2.01; UE A2.02 y UE A2.03 y el SUNC no integrado B, 0,5 y los suelos destinados a Áreas libres de dominio público afectados por los Arroyo de la Herrumbre o Carboneras.

- Núcleo de Jabuguillo: la Unidad de Ejecución UE A5.01.

- Núcleo de La Umbría: los suelos destinados a Áreas libres de dominio público y ordenación especial sobre los que discurre los arroyos innominados situados al Norte y Sur del municipio así como nuevo viario previsto sobre el referido arroyo innominado situado al Norte del municipio.

- Núcleo Valdezufre: la Unidad de Ejecución UE A8.03 y Áreas libres de dominio público y ordenación especial sobre los que discurre los arroyos innominados situado al Sur del municipio y Sector de Suelo Urbanizable PP18.

- Núcleo Corterrangel: la EDAR, ubicada en zona Inundable grafiada en el Plano 6.6 de Infraestructuras.

- Las Áreas de Reparto AR18 conformada por el Sector PP18 denominado Valdezufre-Dehesa Orapia y en su caso los Sistemas Generales adscritos.

- Se mantiene la suspensión por los motivos expuestos en el informe favorable de la CHG, de los siguientes suelos:

- Núcleo de La Umbría: la Unidad de Ejecución UE A6.03 y Sector PP16 y las Areas de Reparto AR14 y AR17 conformadas por dichos suelos y en su caso los Sistemas Generales adscritos.

2.º 2. Asimismo, se suspende en el núcleo de Corterrangel la delimitación gráfica de unos terrenos en suelo no urbanizable, con alineaciones definidas y a los que se les asignaba la tipología de Agrupación de vivienda unifamiliar con la edificabilidad de 0,10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y situados a las afuera del municipio en la margen

izquierda de la carretera a Castañuelo HV-3119 dado que se puede incurrir en el supuesto del artículo 34.1.c) de la LOUA.

2.º 3. Se suprimen los Hábitat Rural Diseminados propuestos y delimitados en los planos correspondientes y se modifica el apartado A.2 del artículo II.18 de las Normas Urbanísticas.

En los ámbitos suspendidos será de aplicación la Adaptación Parcial al PGOU vigente en el municipio para las determinaciones estructurales y las NN.SS. de Aracena para las determinaciones de carácter pormenorizado.

Resuelve Quinto.

De acuerdo con lo determinado en el Resuelve Quinto apartado 5.1 y a la luz de lo expuesto, se suspende de acuerdo con en el informe emanado de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir hasta que cuenten con Informe favorable los suelos citados, reseñados en el Informe de la CHG, en relación con el Resuelve Segundo de la Resolución de Aprobación definitiva,

5.2. Asimismo sobre los ámbitos requeridos en la RAD se han realizado además las siguientes subsanaciones:

- Respecto a la UE A2.02 en Carboneras, se ha subsanado la ordenación en lo relativo a un vial para conectar con el resto del viario evitando invadir la zona dotacional prevista. Con respecto a la reurbanización de 201 m<sup>2</sup> de viario existente que figura al norte de la misma, se ha trasladado lo especificado gráficamente, en el documento anterior, a la Memoria y Normas Urbanísticas.

- Dado que el informe en materia de Aguas de la CC.AA. incide sobre el sector denominado PP-16 se suspende el Área de Reparto AR 17 conformado por el Sector PP16 La Umbria-Virgen Antigua.

- En la ficha del Sector 18 se incluyen las observaciones del Director Conservador del PN Sierra de Aracena y Picos de Aroche de fecha 13.11.2012 como directrices de ordenación para el Sector y se cumplimenta la reserva de la dotación del Sistema de Espacios Libres de acuerdo con lo expresado en el documento de Contenidos que se deben de incluir en el PGOU.

- En el apartado A.2 del art. II.18, se indica en relación con los cambios de uso de sistemas locales que su alteración sólo es posible mediante innovación de los mismos, requiriéndose además informe favorable del Consejo Consultivo de Andalucía según se establece en el art. 36.2.c.2.ª de la LOUA.

- El PGOU ya no incluye como Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado las edificaciones de los cortijos aislados identificados en los planos como Hábitat Rural Diseminado. Y ello en cumplimiento de lo que determina la RAD «En el caso que no se considere HRD, se ha de proceder a eliminar la representación gráfica de la cartografía, de las cortijadas, dado que son edificaciones en SNU» Y toda vez que se consideran interesantes, las referidas edificaciones, deberán incluir en un catálogo de edificios de interés etnológico.

Realizado el cumplimiento de las subsanaciones citadas y una vez ratificado por el Pleno Municipal, se someterán a información pública las modificaciones que incorpora la subsanación que, en su caso, se consideran sustanciales y se elevará nuevamente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio para su resolución, conforme al art. 33.2.c) de la LOUA, previo a su publicación y registro.

En el presente documento del PGOU:

- Se recoge en el texto articulado de la Memoria Justificativa, Normas Urbanísticas y Planimetría toda la documentación del documento de Contenidos que deben de ser incorporados al PGOU y demás Anexos elaborados, así como las condiciones expresadas en el Resuelve 4.º

- Se identifican los muy concretos ámbitos y determinaciones suspendidas por la RAD hasta tanto no se resuelvan o subsanen las cuestiones que plantea el Informe de la CHG- Se está a cada uno de los informes sectoriales obrantes en el expediente administrativo incoado de acuerdo con lo que establece el Resuelve 6.º

Asimismo, se incorpora el condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental emitida por la Delegación Territorial en Huelva de la Consejería de Medio Ambiente con fecha 9 de enero de 2012 a la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo sobre la aprobación definitiva del PGOU, según lo establecido en el artículo 25.3 del Decreto 292/1995, del Reglamento de Impacto Ambiental, que señala la RAD se ha solventado correctamente en el documento de Aprobación Provisional Segunda.

Disposición derogatoria única.

La aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbanística, con las condiciones que determina la RAD supone la derogación de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Aracena, aprobadas definitivamente con fecha 15 de noviembre de 2002 y cuya entrada en vigor tuvo lugar el 17 de marzo de 2003, así como del Plan General de Ordenación Urbanística Adaptado aprobado definitivamente con fecha 25 de noviembre de 2009 y cuya entrada en vigor tuvo lugar el 28 de enero de 2010, quedan asimismo derogados cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera y en los artículos y Anexos de estas Normas sobre los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.